

# TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG ESEC. N° 97/2017



PROMOSSO DA

DILELLA INVEST S.P.A.

CONTRO



RELAZIONE DI  
STIMA IMMOBILIARE

*ARCH. DINO MONGELLI*



---

ARCH. BERNARDINO MONGELLI – CORSO A. DE GASPERI 378/A – 70125 - BARI  
P.E.C. - [bernardino.mongelli@archiworldpec.it](mailto:bernardino.mongelli@archiworldpec.it)  
e-mail – [mongellidi@libero.it](mailto:mongellidi@libero.it) - TEL. – FAX - 0805575124 – MOB. 3336194640 -

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



## \_ PREMESSA

In data 06 giugno 2017 sono stato nominato C.T.U. per il procedimento di esecuzione immobiliare R.G. 97/2017 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa R. Pasculli e, dopo il giuramento di rito, ho ricevuto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di eseguire i seguenti ulteriori accertamenti:

**1. CONTROLLI** la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore/i verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

**2. PROVVEDA**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

**a.** all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile, tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato (come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**b.** all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dall'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

**c.** all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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.

**3. REDIGA** quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



*a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*

*b. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi il formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);*

*c. indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*

*d. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;*

*e. i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

**per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

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

**per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**



- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico- catastali;
- difformità urbanistico- edilizie;
- difformità catastali;



**altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;

**la valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t. u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilasci di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t. u. edilizia, d.p.r. 380/01); nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; **precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile**, identificando, in caso affermativo, la parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

**4. ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI** altresì **gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali)**.

**5. DEPOSITI** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati.



6. **DEPOSITI** altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:

- a) File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicazioni: Perizia);
- b) File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: Planim);
- c) File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile)(indicazione: Foto).

7. **FISSI** l'inizio delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo di fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione.

8. **DEPOSITI** in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore, nonché dei confinanti.

9. **INVII**, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e allegghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

10. **INTERVENGA** eventualmente all'udienza ex art. 569 c. p. c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.

11. **ACQUISISCA** direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche copia semplice, **con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti)**, con esclusione dei certificati delle trascrizioni e iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo **autorizza** ad accedere ad ogni documento concernete gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T. U. sulla privacy.

12. In caso di ostacoli per accedere all'immobile avverta il giudice ed i creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.

13. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che **l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte**, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

14. Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti dei provvedimenti di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d. p. r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia).



15. Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio.

16. Autorizza, fin d'ora, il c. t. u. ad avvalersi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante (con o senza titolo opponibile) ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il c. t. u. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso.

Il giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto, la somma di € 800,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Il CTU nominato si atterrà, in ogni caso, alle norme di cui al D.L. 83/2015, così come modificato con la legge di conversione n.132/2015, in particolare nella determinazione del valore dell'immobile si atterrà pedissequamente ai criteri di cui all'art.568 c.p.c. così come modificato dal D.L. 83/2015 convertito con legge n.132/2015.

\*\*\*\*\*

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

1. **CONTROLLI** la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

#### **1. Corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore.**

Con riferimento alla trascrizione del 26/01/2017 Registro Particolare 2353 Registro Generale 3149, notificato ai sensi di legge da Pubblico Ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 13905/2016 del 30/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, i beni pignorati corrispondono al diritto di proprietà per la quota di 1/2 del signor -----; ciò corrisponde a quanto contenuto nella documentazione ipocatastale prodotta dai creditori precedenti.

2. **PROVVEDA**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore e al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## 2. Esame e verifica dei beni oggetto di perizia.

Dalla verifica dello stato dei luoghi effettuata nel corso del sopralluogo d'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato, eseguito in data 03/07/2017 (vedi Allegato 2), a seguito di precedenti comunicazioni del 09/14 e 23/06/2017 inviate alle parti a mezzo raccomandata A/R e a mezzo P.E.C. (vedi Allegato 1), è stato verificato che per le caratteristiche dell'immobile pignorato non risultano utili ulteriori suddivisioni del bene pignorato, che quindi corrisponde ad un unico lotto di vendita denominato **LOTTO 1**.

*a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile, tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato (come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

### 2a. Identificazione dei beni.

- **LOTTO 1**: trattasi di abitazione di tipo economico con accesso autonomo al piano rialzato, denominato Appartamento A, censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia al Fg. 7 p.lla 1449 sub 24 - categoria A/3 classe 4 - consistenza vani 4 Sup. Catastale totale mq 96 - escluse aree scoperte mq 90 - rendita € 258,23 - sito in Adelfia, alla Via Isonzo n.6 piano T-1-2 (vedi Allegato 3).

L'Appartamento A è compreso in un fabbricato per abitazioni costruito nella seconda metà degli anni '80, che occupa posizione d'angolo di un isolato posto nella zona di completamento del Quartiere Canneto di Adelfia; l'edificio comprende n.10 alloggi con accessi autonomi disposti attorno al cortile centrale, e si eleva di due livelli sul piano rialzato, con relativi terrazzi sul lastrico solare praticabile e rispettivi box-auto/deposito al piano seminterrato.

L'Appartamento A ha accesso autonomo al piano rialzato (vedi Allegato 6 e Allegato 7) dal pianerottolo antistante, su cui insiste la porta d'ingresso all'abitazione, cui si affianca la porta vetrata che dà accesso diretto al piccolo cortile interno, di pertinenza esclusiva della stessa unità abitativa.

La porta d'ingresso dell'Appartamento A, in posizione laterale posta a sinistra di chi sale sul pianerottolo d'ingresso, immette direttamente nell'ampia sala dell'ambiente soggiorno-tinello, con sagoma di forma rettangolare, dotato di camino e illuminato dalla finestra sul cortile condominiale



posta al lato della porta d'ingresso, oltre che dalla porta-finestra con accesso diretto al cortile di pertinenza esclusiva dell'abitazione, posta al lato della parete attrezzata per la zona cottura; quest'ultima, in posizione frontale rispetto alla parete confinante con il cortile condominiale, si affianca altresì al vano W.C., con aerazione forzata e completo di lavabo, cui si accede direttamente dall'interno della sala soggiorno-tinello nella zona antistante al vano della scala interna, che collega ai due livelli soprastanti dell'abitazione, ed è collegata in continuità con l'unità immobiliare destinata a box-auto e deposito, dotata di accesso autonomo al piano seminterrato; al primo piano dell'Appartamento A, dal pianerottolo del vano scala si accede direttamente al corridoio interno, su cui insistono tre ambienti con affaccio sul piccolo cortile di pertinenza esclusiva; si dispongono in sequenza, l'accesso al bagno, con finestra d'aerazione diretta e completo di vasca, l'accesso a una stanza letto con finestra, e l'accesso alla stanza matrimoniale con porta-finestra sul balconcino antistante, da cui si accede altresì a un vano ripostiglio con accesso dall'esterno; infine, dal pianerottolo al secondo piano dell'Appartamento A, verso l'interno si accede direttamente al vano lavatoio, dotato di impianto idrico di adduzione e scarico, e verso l'esterno si accede all'ampio terrazzo di copertura, con affaccio sul piccolo cortile di pertinenza esclusiva e sul cortile centrale dell'edificio condominiale.

Nella condizione attuale dello stato dei luoghi si rilevano parziali modifiche apportate alle tramezzature interne, al piano rialzato dell'Appartamento A, che non modificano la disposizione delle partizioni interne, secondo quanto è riportato sui grafici allegati al progetto assentito e nelle documentazioni catastali.

Verso l'esterno, a est l'Appartamento A è confinante con il cortile centrale dell'edificio condominiale in cui esso è compreso, mentre a nord e a sud confina con aree scoperte di pertinenza di altre unità comprese nell'edificio condominiale; verso l'interno, a sud l'Appartamento A è confinante con altre unità immobiliari comprese nell'edificio condominiale, a ovest è confinante con unità immobiliari comprese in altro edificio posto in adiacenza.

All'Appartamento A corrisponde la misura di Superficie Commerciale SC = mq 106 (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 7).

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti e con la lettura delle documentazioni catastali, mediante l'uso di programmi e strumenti digitali.

Diritto di proprietà per la quota di 1/2 del sig. -----.

Ponendo a carico dell'acquirente gli oneri di regolarizzazione dell'immobile, secondo quanto è descritto al successivo punto 2b della presente relazione, il prezzo base determinato per il diritto di proprietà per 100/100 dell'Appartamento A è di importo pari a € 140.500,00;





***b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dall'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;***

## **2b. Pratiche amministrative/urbanistiche/edilizie.**

Dalla ricerca inerente alle pratiche edilizie presentate per la costruzione dell'edificio condominiale in cui è compreso l'Appartamento **A** (vedi Documentazioni Urbanistiche-Amministrative, Allegato 4), si rileva che:

- in relazione a Pratica Edilizia N.106/1985, è stata rilasciata in data 07/10/1985 Concessione Edilizia N.114 alla Società SOC.I.M. s.r.l. per costruzione di n.10 alloggi per civile abitazione in Adelfia Via Fiume – Via Isonzo con relativa dichiarazione di vincolo a parcheggio;
- in relazione a Pratica Edilizia N.34/1987, è stata rilasciata in data 23/05/1987 Concessione Edilizia N.48 alla Società SOC.I.M. s.r.l. per variante progetto per costruzione alloggi in Adelfia Via Fiume e Via Isonzo (variante in c.o.), come da grafici allegati;

Per il suddetto edificio condominiale, in data 12/06/1987 è stata presentata Domanda di Permesso di Abitabilità o Agibilità, da parte della Società SOC.I.M. s.r.l., con copia di certificato di collaudo a firma ing. R. Salatino depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 01/10/1986, tuttavia, non risulta che sia stato rilasciato il suddetto titolo abilitativo richiesto.

E' necessario evidenziare che, in accordo al progetto assentito, nello stato dei luoghi della condizione attuale relativa all'immobile pignorato si riscontra il sussistente collegamento diretto dell'Appartamento **A** con l'unità immobiliare al piano seminterrato, destinata ad autorimessa e dotata di accesso autonomo; pertanto, si rileva la necessità di computare i costi per le opere edilizie inerenti alla separazione delle unità immobiliari suddette, ovvero, le opere murarie necessarie da eseguire per l'interruzione del collegamento esistente tra le due unità immobiliari, nonché le opere per la relativa separazione degli impianti, per il costo complessivo stimabile di importo pari a € 4.850,00, comprensivo degli oneri per la presentazione di relativa pratica edilizia CILA per Manutenzione Straordinaria, a firma di tecnico abilitato.

***c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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.*

## **2c. Identificazione catastale.**

E' stata verificata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali dell'immobile pignorato.

**3. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:**

**a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;**

## **3. RELAZIONE DI STIMA - LOTTO 1**

### **a) Elencazione e individuazione dei beni compresi nel LOTTO 1:**

Appartamento A, abitazione di tipo economico sito nel Comune di Adelfia, con accesso autonomo al piano rialzato dell'edificio condominiale al civico n.6 di Via Isonzo, censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia al Fg. 7 p.IIa 1449 sub 24 - categoria A/3 classe 4 - consistenza vani 4 Sup. Catastale totale mq 96 - escluse aree scoperte mq 90 - rendita € 258,23 - sito in Adelfia, alla Via Isonzo n.6 piano T-1-2 (vedi Allegato 3).

Verso l'esterno, a est l'Appartamento A è confinante con il cortile centrale dell'edificio condominiale in cui esso è compreso, mentre a nord e a sud confina con aree scoperte di pertinenza di altre unità comprese nell'edificio condominiale; verso l'interno, a sud l'Appartamento A è confinante con altre unità immobiliari comprese nell'edificio condominiale, a ovest è confinante con unità immobiliari comprese in altro edificio posto in adiacenza (vedi Allegati).

Le quote inerenti ai millesimi di parti comuni relativi all'Appartamento A sono riportate nelle documentazioni condominiali (vedi Allegato 5).

**b. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi il formato tabellare, per**



*ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);*

**b) Descrizione analitica dei beni compresi nel LOTTO 1.**

- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO A (vedi Allegato 6 e Allegato 7).

L'Appartamento A corrisponde a un'abitazione di tipo economico in Adelfia, con accesso autonomo al piano rialzato di un edificio per abitazioni la cui costruzione è stata ultimata nella prima metà dell'anno 1987, con buon grado di esecuzione e finitura delle parti edilizie relative ai paramenti esterni, che si mostrano tuttora in buono stato di manutenzione, con pareti delle facciate sulla strada rivestite da blocchi in calcestruzzo, segnate da imbotti sagomati sulle aperture, con porzioni in c.a. faccia a vista alla base e sul coronamento, ringhiere e grate in ferro realizzate su disegno.

A poca distanza dalla Villa Comunale e dall'asse viario principale, l'edificio condominiale in cui è compreso l'Appartamento A occupa la posizione d'angolo dell'isolato, in posizione prospiciente allo slargo alberato che fiancheggia un'area attrezzata per il mercato di zona, con relativi servizi. L'accesso pedonale dell'edificio condominiale, al civico n.6 del fronte prospiciente alla Via Isonzo, è segnato da paraste sagomate in c.a. che inquadrano l'infisso d'ingresso, con anta a graticcio e pannelli vetrati su due lati, cui si affianca la rampa d'accesso diretto ai locali del piano seminterrato, chiusa da relativo graticcio vetrato.

La porta d'ingresso all'edificio condominiale immette direttamente sulla rampa a gradoni che collega l'androne alla quota del cortile a cielo aperto posto all'interno dell'edificio, attorno a cui si dispongono gli alloggi con i rispettivi accessi lungo il perimetro dell'invaso centrale, segnato dalle parti rivestite in pietra sul basamento e soprastanti superfici intonacate sulle pareti in elevazione. L'intero edificio, che si mostra complessivamente in buono stato di manutenzione, è stato costruito secondo le tecniche delle costruzioni a telaio in c.a., con solette, rampanti e sporti gettati in opera, ed ha copertura piana sui corpi di fabbrica che si dispongono in continuità lungo il perimetro del pozzo luce che si eleva sul cortile condominiale, ove la fioriera con sedili posta al centro della pavimentazione copre l'impluvio e l'apertura d'aerazione del piano seminterrato. Sul lato est del cortile condominiale, in corrispondenza della fioriera suddetta, tre gradini raggiungono la quota del pianerottolo d'accesso dell'Appartamento A, su cui si dispongono



rispettivamente, un'apertura frontale chiusa da infisso in ferro a graticcio vetrato che dà accesso al piccolo cortile di pertinenza esclusiva, e un'apertura laterale che dà accesso diretto all'interno dell'abitazione.

La porta d'ingresso dell'Appartamento A, ad anta unica in legno con riquadri a rilievo e serratura di sicurezza, immette direttamente sull'ampia sala del soggiorno-tinello, ampio e luminoso, dotato di camino angolare a legna e posto in continuità con il cucinino preesistente, in un ambiente unico di sagoma rettangolare con parete attrezzata per la zona cottura lasciata a vista, in posizione frontale rispetto alla parete con finestra sul cortile condominiale.

Dalla porta-finestra posta al lato della parete attrezzata suddetta, tre gradini scendono sulla quota del piccolo cortile di pertinenza esclusiva, su cui affacciano altresì gli ambienti del piano soprastante; all'estremità opposta della zona cottura, dall'interno della sala soggiorno-tinello si pone l'accesso diretto al vano W.C., allestito in modo gradevole, con aerazione forzata e completo di lavabo; in adiacenza al vano di servizio anzidetto, si accede alla scala interna, che nella condizione attuale sostiene in continuità il collegamento interno con il piano seminterrato sottostante, corrispondente all'unità immobiliare destinata a box-auto e deposito, oltre che con i livelli soprastanti dell'abitazione, fino a raggiungere il terrazzo di copertura.

Al primo piano dell'Appartamento A, dal pianerottolo della scala si accede al corridoio interno, su cui si dispongono in sequenza gli accessi diretti a tre ambienti con affaccio sul piccolo cortile interno di pertinenza esclusiva, posto al piano sottostante.

Il primo ambiente corrisponde al bagno, con finestra d'aerazione diretta, esteso in lunghezza, completo di vasca, con pareti rivestite fino a circa m 2,30; ad esso si affianca una stanza letto di minore profondità, illuminata anch'essa da una finestra a davanzale; infine, all'estremità del corridoio si pone la porta d'accesso diretto alla stanza matrimoniale, di comoda ampiezza e dotata di porta-finestra per l'accesso al balconcino, arredato da ringhiera in ferro realizzata su disegno, su cui insiste altresì l'accesso esterno ad un vano ripostiglio di profondità apprezzabile, chiuso da un infisso metallico con anta in lamiera.

Il pianerottolo al secondo piano dell'Appartamento A, verso l'interno dà accesso interno al vano destinato a lavatoio dotato d'impianto idro-termico d'adduzione e scarico, ove è allocata altresì la caldaia dell'impianto termico alimentata a gas metano, mentre verso l'esterno, sul pianerottolo si pone altresì l'accesso all'ampio terrazzo di copertura, proiettato in profondità verso l'affaccio sul cortile centrale dell'edificio condominiale, e con l'affaccio laterale sul piccolo cortile di pertinenza esclusiva dell'abitazione.

Gli infissi esterni dell'Appartamento A sono di tipologia a battente, con strutture in legno di qualità differenti, in parte con vetro-camera, in parte dotati di persiane o zanzariere; gli infissi interni sulle aperture degli ambienti al primo piano sono in legno laccato di colore bianco, di tipologia a



battente per il bagno e la stanza matrimoniale, di tipo scorrevole su binario esterno per la stanza letto più piccola, con cornici a riquadri sulle ante.

Le pavimentazioni interne, negli ambienti abitabili dell'Appartamento A, sono realizzate con parquet a listoncini al piano rialzato e al primo piano, mentre le pavimentazioni e i rivestimenti dei bagni e del vano lavatoio sono realizzati con piastrelle ceramiche; inoltre, i calpestii della scala interna sono rivestiti da lastre di travertino di buona qualità; le pavimentazioni esterne del cortile di pertinenza esclusiva e al primo piano sono in cotto, mentre il terrazzo di copertura è pavimentato con mattonelle in graniglia marmo e cemento.

L'Appartamento A è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia di alimentazione a gas metano; l'impianto elettrico si presenta funzionante e di tipologia sottotraccia; l'impianto idrico fognario è collegato alla rete municipale, l'impianto gas è collegato alla rete di distribuzione gas metano.

Complessivamente, gli impianti presenti nell'Appartamento A risultano funzionanti, anche in seguito a interventi di manutenzione eseguiti in epoca recente, tuttavia, in mancanza di documentazioni attestanti l'avvenuto deposito del progetto presso gli organi preposti al controllo e le relative certificazioni di conformità degli impianti in riferimento alle normative vigenti (rilasciate all'installazione), detti impianti appaiono preesistenti alla data dell'acquisto dell'immobile da parte degli attuali proprietari, quindi sottoposti a eventuali interventi di ordinaria manutenzione, pertanto esclusi dagli obblighi della redazione del progetto, del rilascio del certificato di collaudo e dagli obblighi del proprietario indicati nell'Art. 10 della L. 46/90. A tale riguardo, i costi per l'adeguamento degli impianti sono stati valutati nei parametri di stima per necessità di parziale manutenzione straordinaria.

Le superfici dell'Appartamento A sono computate come segue:

**SRA** = Superfici Reali dei locali abitabili: Superficie utile Lorda mq 50,26 + 50% delle murature perimetrali esterne (max m 0,50) + murature perimetrali interne (max m 0,25) = Totale mq 88,95;

**SVa** = Superfici Virtuali delle pertinenza a servizio e a ornamento: = Totale mq 17,50;

**Superficie Commerciale dell'Appartamento A:**

**SCA** = **SRA** + **SVa** = mq 106.

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti, mediante la lettura delle documentazioni catastali-amministrative e con l'utilizzo di programmi digitali (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 7).

Esposizione: est, nord.



**c. indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

**c) DOTAZIONI CONDOMINIALI.**

Le dotazioni condominiali di uso comune relative all'edificio condominiale in cui è compreso dell'Appartamento **A**, corrispondono al cortile centrale interno dell'edificio condominiale e all'impianto di autoclave per la riserva idrica degli alloggi (vedi Documentazioni Condominiali, Allegato 5);

**d. lo stato di possesso degli immobili**, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;

**d) STATO DI POSSESSO.**

Alla data della perizia l'immobile è occupato dagli attuali proprietari;

**e. i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

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

**e) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

**Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- allo stato attuale, non si rileva sussistenza di vincoli sopraelencati.

**per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);

**per vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

dall'ispezione eseguita per l'immobile pignorato si rileva la sussistenza delle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 30/01/2014 Registro Particolare 325 Registro Generale 3352, notificato ai sensi di legge da Pubblico Ufficiale FORNARO ERNESTO Repertorio 186071/33342 del 28/01/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 26/01/2017 Registro Particolare 2353 Registro Generale 3149, notificato ai sensi di legge da Pubblico Ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 13905/2016 del 30/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- per eventuali difformità urbanistico-catastali;
- difformità urbanistico- edilizie;
- difformità catastali;

- non si rileva sussistenza delle difformità sopra elencate.

**altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;

**altre informazioni per l'acquirente:**

dalle documentazioni acquisite, inerenti all'amministrazione condominiale dell'edificio in cui è compreso l'immobile pignorato (vedi Allegato 5), si rileva che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) previste per l'immobile pignorato è pari a circa € 350;
- non risulta esserci sussistenza di spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- le spese condominiali inerenti all'immobile pignorato scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono pari a € 376,98;

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



- non risulta esserci sussistenza di cause in corso;

**la valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t. u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilasci di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t. u. edilizia, d.p.r. 380/01); nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; **precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile**, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

## VALUTAZIONE IMMOBILI - LOTTO 1

### - APPARTAMENTO A

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricade l'Appartamento A sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle relative qualità estrinseche e intrinseche dei beni oggetto della presente perizia:

- K1 Coeff. Per età, qualità, stato di manutenzione del fabbricato rispetto a beni analoghi in zona;
- K2 Coeff. Per qualità dell'immobile e disposizione degli ambienti;
- K3 Coeff. Per opere di parziale manutenzione straordinaria da eseguire (uso e conformità impianti).

Da cui si ottiene:

Coefficiente di adeguamento totale  $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 = 0,913$ .





Detti coefficienti sono poi stati applicati alle quotazioni di mercato riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dalla Borsa Immobiliare di Bari e dalle Agenzie Immobiliari affiliate all'Associazione FIAIP, presenti sul WEB.



### 1) Stima Analitica:

Cmu – Prezzo unitario di mercato del canone mensile per immobili simili (per zona e tipologia) =  
€/mq/mese € 5,55;

Cmus - Canone unit. mensile stimato = Cmu x Kt = €/mq/mese (5,55 x 0,913) = €/mq/mese 5,06;

SC - Superficie Commerciale dell'immobile = mq 106;

Cs - Canone stimato = Cmus x SC = €/mq/mese 5,06 x mq 106 = €/mese 535,00 (arr.to);

RLa - Rendita lorda annua = Cs x 12 = € 535,00 x 12 = € 6.400,00 (arr.to);

RNA – Reddito Netto annuo = RLa – 10% (spese / manutenzione) = € 5.760,00;

Tc – Tasso di capitalizzazione = 3,00%

**V1 A** – 1° Valore immobile = RNA / Tc = € 5.400,00 / 0,030 = **€ 192.000,00**;

### 2) Stima Sintetica:

Pm - Prezzo di mercato €/mq per immobili simili (per zona e tipologia) = €/mq 1.555,00;

Ps - Prezzo stimato €/mq = Pm x Kt = €/mq 1.555,00 x 0,913 = €/mq 1.420,00 (arr.to);

SC - Superficie Commerciale dell'immobile = 106 mq;

**V2 A** – 2° Valore immobile = Ps x SC = € 1.420,00 x 106 mq = **€ 150.500,00** (arr.to);

da cui:

**VA – Valore Appartamento A = (V1 A + V2 A) \* 1/2 = € 171.000,00** (valore stimato dell'immobile);

Considerato:

Af – Abbattimento forfettario (per assenza di garanzia su vizi occulti, etc.) = 15%;

da cui:

**VrA - Valore Ridotto dell'Appartamento A = VA – Af**

Da cui:

**VrA = € 171.000,00 x 0,85 = € 145.350,00**

Con:

**Vr/mq A – Valore al mq dell'Appartamento A = €/mq 1.371,00.**

Alla data della presente perizia, i beni pignorati non risultano comodamente divisibili; trattandosi di proprietà indivisa, si precisa che la quota di proprietà del debitore è pari a 1/2 del valore dell'immobile,



ovvero:

**al netto dell'abbattimento forfettario applicato al valore stimato,  
la quota di proprietà del debitore si calcola di importo pari a € 72.675,00\_**

Considerando che:

dal valore **VrA - Valore Ridotto dell'Appartamento A**, tenendo conto di quanto esposto al punto **2.b** della presente relazione, devono essere detratti i costi per l'esecuzione delle opere inerenti alla separazione dell'immobile pignorato dall'unità immobiliare al piano seminterrato, destinata ad autorimessa e posta in continuità con esso, con oneri per la presentazione di relativa pratica edilizia CILA per Manutenzione Straordinaria a firma di tecnico abilitato, stimati complessivamente pari a circa € 4.850,00

si riconosce:

**CrA = oneri per la regolarizzazione dell'immobile = € 4.850,00;**

quindi,

ponendo a carico dell'acquirente gli **oneri di regolarizzazione dell'immobile - CrA**

si riconosce altresì:

**il Prezzo di vendita dei beni compresi nel LOTTO 1 = Pv 1:**

**Pv 1 = VrA - CrA = € 140.500,00.**

**Il Tecnico**

**Arch. Bernardino Mongelli**



## ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Comunicazioni e Istanze;

ALLEGATO 2 – Verbali di sopralluogo;

ALLEGATO 3 – Documentazioni catastali;

ALLEGATO 4 – Documentazioni urbanistiche-amministrative;

ALLEGATO 5 – Documentazioni condominiali;

ALLEGATO 6 – Documentazioni fotografiche;

ALLEGATO 7 – Elaborati grafici;

ALLEGATO 8 – Ispezioni ipotecarie\_

