



Tribunale Ordinario di Bari

Seconda Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 361/2021 R.G.E.

contro

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Chiara CUTOLO

Perizia – Lotto unico

C.T.U.:
Ing. Michele MITOLA
via Imbriani n. 36
70026 – Modugno (Ba)





Indice

1	Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	2
2	Descrizione analitica del lotto.....	5
3	Computo analitico della superficie commerciale.....	15
4	Eventuali dotazioni condominiali.....	17
5	Stato di possesso.....	19
6	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	20
7	Eventuali difformità urbanistiche e catastali.....	24
8	Criteri di stima utilizzati.....	36
9	Valutazione LOTTO.....	37





1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

- Tipologia:

Unità immobiliare posta al piano terra (rialzato) di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, avente superficie catastale di 142mq (N.C.E.U. Comune di Monopoli – Foglio 11, Particella 5219, Sub. 23 Categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 142mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 129mq, Rendita 322,79 €), composto da soggiorno - salotto, due camere da letto singole, camera da letto matrimoniale più servizi (bagno, locale ripostiglio, ampio balcone, giardino esclusivo pertinenziale a piano terra e locale cantina pertinenziale a piano seminterrato). L'appartamento è servito da un pianerottolo con ingresso totalmente indipendente ed un unico balcone che percorre tutto il perimetro dell'appartamento. Da un lato di esso è possibile accedere al giardino pertinenziale di uso esclusivo. L'immobile si sviluppa per una superficie totale netta, ossia al netto delle mura, pari a 78,27mq. In aggiunta è presente un'unità immobiliare costituita da locale box auto di superficie catastale di 28mq (N.C.E.U. Comune di Monopoli – Foglio 11, Particella 5219, Sub. 62 Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, Classe 3, Consistenza 28mq, Rendita 59,29 €). L'immobile si sviluppa per una superficie totale netta pari a 32,64mq.

- Ubicazione:

Via Papa Paolo VI n. 24 Scala C Interno 2 Piano S1 – T, 70043 – Comune di Monopoli (Ba) mentre il box auto è identificato al civico n. 20, Interno 26, Piano S1.





- **Accessi:**

L'edificio viene raggiunto imboccando la S.S. 16 in direzione Brindisi, provenendo da nord. Occorre percorrere tale statale per circa 35km. Quindi occorre imboccare l'uscita denominata "Monopoli Nord". Continuare seguendo le indicazioni per "Monopoli Centro/viale Aldo MORO". Arrivati su Viale Aldo MORO è necessario percorrere la strada per circa 2km. Quindi alla rotatoria si deve proseguire dritto per prendere via Vittorio VENETO. Dopo 100mt occorre svoltare a sinistra per via Papa Paolo VI. Dopo circa 70mt si trova il cancello che conduce al complesso residenziale in cui sono inseriti gli immobili.

- **Confini:**

Lo stabile all'interno del quale sono inseriti gli immobili è un grande complesso residenziale composto da più edifici contraddistinti col nome di "Scala". Tutto il complesso identifica un'unica grande particella catastale che è la n. 5219. Pertanto i confini sono rappresentati da altri subalterni della stessa particella. Tutto questo ad esclusione del lato est. In questo caso il lato est, che rappresenta il confine su cui si affaccia il giardino esclusivo, confina con la particella n. 6460. Il locale box risulta inserito all'interno del piano seminterrato condominiale e confina con la corsia di manovra per due lati e con l'intercapedine sull'altro lato.





- **Dati catastali:**

N.C.E.U. Comune di Monopoli:

Foglio 11

Particella 5219

Subalterno 23

Categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico

Classe 5

Consistenza 5 vani

Superficie Catastale Totale 142mq

Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 129mq

Rendita 322,79 €

e

N.C.E.U. Comune di Monopoli:

Foglio 11

Particella 5219

Subalterno 62

Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Classe 3

Consistenza 28mq

Rendita 59,29 €

- **Pertinenze ed accessori**

Giardino al piano terra e locale cantina al piano seminterrato a uso esclusivo. Il locale box può considerarsi una ulteriore pertinenza dell'appartamento.





2 Descrizione analitica del lotto

2.1 Tipologia degli immobili

L'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, è un'abitazione civile posta al piano terra (rialzato) di un fabbricato dell'altezza di quattro piani fuori terra, ubicato in una zona a ridosso del centro storico del Comune di Monopoli. L'immobile, pur essendo ubicato all'interno di un complesso residenziale e, a sua volta, all'interno di un edificio a più piani, risulta totalmente indipendente per gli accessi. Difatti l'ingresso è consentito attraverso un pianerottolo di uso esclusivo. All'appartamento sono abbinati un locale cantina ed un giardino ad uso esclusivo. Infine l'immobile ulteriore che compone il lotto è costituito da un box auto posto al piano seminterrato di un ampio complesso residenziale sito del Comune di Monopoli. Il box risulta essere totalmente indipendente dal punto di vista degli accessi ed il piano seminterrato, in cui è inserito, gode di accesso carrabile e pedonale.

2.2 Altezza interna utile

L'immobile ha altezza utile media netta pari a 2,70mt. Il locale cantina, invece, presenta altezza utile media netta pari a 3,50mt, al pari dell'altezza interna utile del locale box auto.





2.3 Composizione e caratteristiche interne

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, come già ampiamente osservato, è un appartamento composto da una superficie totale interna netta, ossia calpestabile, pari a 78,27mq con un'altezza di 2,70mt per tutta la casa.

Esso è organizzato con quattro vani (tre camere da letto ed un salotto) più servizi (locale bagno e locale cucina, giardino di esclusiva pertinenza, cantina e pianerottolo esclusivo).

La pianta dell'intero appartamento, così come anche quella dei singoli ambienti, è di forma regolare, rettangolare.

L'ingresso all'immobile è indipendente rispetto agli appartamenti posti ai piani superiori dello stesso edificio.

Il primo ambiente che si trova entrando è la cucina. Essa, a pianta regolare rettangolare, è delle dimensioni di 17,31mq.

Le pareti sono tinteggiate di colore beige chiaro, il pavimento, di colore bianco, è in materiale ceramico. La porta di ingresso, in legno, presenta diversi blocchi tipo vetromattone, al fine di conferire maggiore luminosità all'ambiente.

In adiacenza a questo ambiente, senza soluzione di continuità quasi a formare un ambiente unico, è presente il soggiorno - salotto.

Questo ambiente completa la cosiddetta zona giorno e presenta pianta regolare rettangolare per un'ampiezza totale pari a 20,60mq. Sul lato est è presente un varco porta finestra delle dimensioni 1,85mt x 2,15mt che consente l'accesso al balcone unico che serve l'intero appartamento.

Data l'ampiezza del varco, l'infisso è costituito da tre ante della larghezza di 0,60mt. Esso è in legno in linea con la porta d'ingresso.

Le mura dell'ambiente ed il pavimento presentano le stesse caratteristiche della cucina.





Esattamente al centro tra i due ambienti appena descritti è presente una porta in legno di colore beige chiaro delle dimensioni di 0,80mt x 2,20mt, uguali in tutta la casa. Attraverso tale porta è possibile accedere ad un disimpegno sul quale si affacciano quattro porte che rappresentano gli ambienti della cosiddetta zona notte.

Le caratteristiche delle mura e del pavimento sono le medesime descritte precedentemente.

Il disimpegno della zona notte non presenta pianta regolare ed è dell'ampiezza di 4,10mq.

Appena varcata la porta dalla zona giorno, sulla destra, è presente la prima stanza da letto singolo.

Pianta regolare rettangolare delle dimensioni di 7,56mq.

Sul lato est è presente un varco porta finestra delle dimensioni 1,17mt x 2,15mt che consente l'accesso al balcone. L'infisso è in linea con quello descritto precedentemente, l'unica differenza è rappresentata dal fatto che, data l'ampiezza inferiore, il varco porta finestra è costituito da due ante.

Questa stanza sarà oggetto di approfondimento, insieme ad altri aspetti nei paragrafi successivi in quanto non presente sulla planimetria catastale.

Le mura sono tinteggiate di colore bianco, mentre la pavimentazione è sempre in materiale ceramico di colore bianco, uguale agli ambienti precedenti.

Sul lato sinistro, invece, è presente il varco porta che consente l'accesso alla camera matrimoniale. La porta è sempre in legno di colore beige chiaro.

L'ambiente ha pianta regolare rettangolare delle dimensioni di 15,30mq.

Sul lato sud è presente il varco porta finestra delle dimensioni di 1,17mt x 2,15mt in legno scuro.

Le mura sono tinteggiate di colore bianco mentre il pavimento è uguale a quello descritto precedentemente.





Esattamente a sud del disimpegno è ubicato il varco porta che consente l'accesso all'unico bagno dell'appartamento. Esso è delle dimensioni di 4,10mq a pianta regolare rettangolare.

Le mura sono rivestite di materiale ceramico di colore bianco fino all'altezza di 2,10mt, mentre il pavimento è uguale a quello del resto della casa.

Oltre ai sanitari di base, il bagno è dotato di vasca in muratura.

Infine sul lato sud è presente un varco finestra delle dimensioni 0,70mt x 1,15mt posto all'altezza di 1mt da terra.

L'ultima stanza dell'immobile è la seconda camera da letto singolo.

Essa presenta pianta regolare rettangolare delle dimensioni di 9,30mq.

Questo ambiente, esattamente come i precedenti, non presenta elementi degni di nota particolari.

Le mura sono tinteggiate di colore bianco ed il pavimento è il medesimo degli ambienti precedenti.

Sul lato est è presente un varco porta finestra delle dimensioni di 1,17mt x 2,15mt che consente l'accesso al balcone della casa.

L'immobile è servito da acqua, luce e gas in maniera autonoma.

E' dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo.

Presenta impianto di aria condizionata, ma non in tutti gli ambienti.

Complessivamente l'appartamento si presenta in ottime condizioni e non presenta alcun elemento da risanare e/o ristrutturare.

Il locale cantina ad esso abbinato, invece, veniva inizialmente progettato per fungere da locale tavernetta. Questo è desumibile dal fatto che all'interno dell'ambiente soggiorno salotto è presente, un varco sul pavimento dal quale si sarebbe dovuta diramare una scala a chiocciola che avrebbe condotto direttamente al locale cantina.

Oggi, però, tale varco risulta murato e per accedere al locale cantina è necessario farlo attraverso la rampa esterna carrabile oppure attraverso il vano scale esterno. La scala a chiocciola non è indicata.





L'ingresso del locale cantina non è indipendente, ma è consentito attraverso la saracinesca in materiale ferroso apribile manualmente che consente l'accesso al box auto. Per tale motivazione il C.T.U. non ha potuto procedere alla formazione di due lotti separati tra appartamento e box auto.

La pianta è quasi a forma di "T" delle dimensioni totali di 51,08mq. L'altezza interna utile è di 3,50mt. La cantina viene utilizzata come deposito e non presenta alcun elemento degno di particolare menzione. L'illuminazione è scarsa, tuttavia sicuramente è possibile evidenziare che, pur non essendo, evidentemente, utilizzata quotidianamente, non presenta necessità di manutenzioni straordinarie se non quelle di completamento per destinazioni d'uso diverse. A sostegno della mancanza di comunicazione diretta tra locale cantina ed appartamento vi è l'aspetto, non da poco, che non è proprio presente la scala a chiocciola.

L'unità immobiliare ulteriore di questo pignoramento è costituita da un box auto. La pianta è regolare con le sembianze di due rettangoli adiacenti.

La superficie totale è pari a 32,64mq. Dalle dimensioni è facile dedurre che è possibile allocare ben due autovetture di dimensioni medio - grandi. Internamente non sono presenti elementi degni di menzione. Le mura sono tinteggiate di bianco e la pavimentazione in materiale ceramico risalente ai tempi di edificazione. L'accesso al locale è consentito attraverso una saracinesca delle dimensioni di 2,60mt x 2,85mt apribile con sistema manuale.





2.4 Composizione e caratteristiche esterne

L'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, è un'abitazione civile posta al piano terra (rialzato) di un fabbricato dell'altezza di quattro piani fuori terra, sito alla Via Papa Paolo VI n. 24 Scala C Interno 2 Piano S1 - T, 70043 - Comune di Monopoli (Ba), mentre il box auto è identificato al civico n. 20, Interno 26, Piano S1.

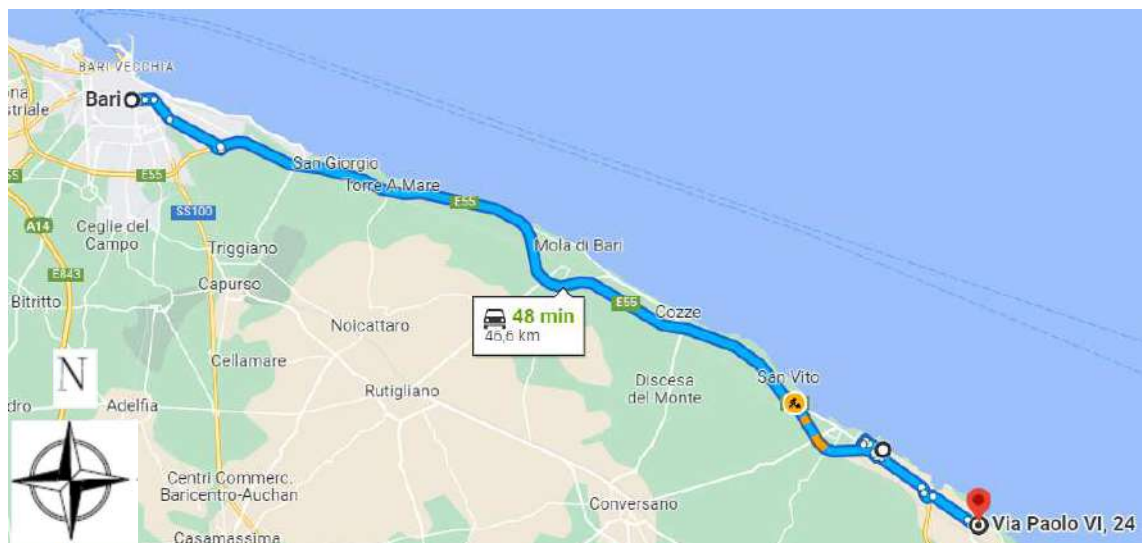


Figura 1: Itinerario per raggiungere l'immobile

L'edificio viene raggiunto imboccando la S.S. 16 in direzione Brindisi, provenendo da nord. Occorre percorrere tale statale per circa 35km. Quindi occorre imboccare l'uscita denominata "Monopoli Nord". Continuare seguendo le indicazioni per "Monopoli Centro/viale Aldo MORO". Arrivati su Viale Aldo MORO è necessario percorrere la strada per circa 2km. Quindi alla rotatoria si deve proseguire dritto per prendere via Vittorio VENETO. Dopo 100mt occorre svoltare a sinistra per via Papa Paolo VI. Dopo circa 70mt si trova il cancello che conduce al complesso residenziale in cui è inserito l'immobile.



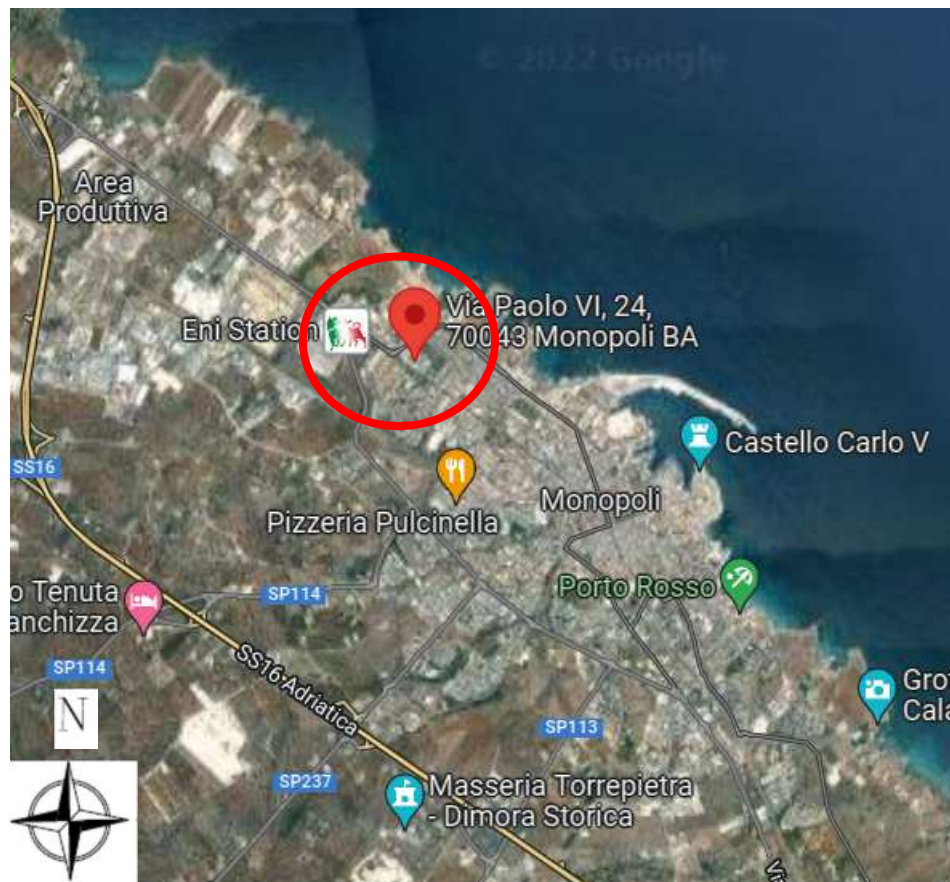


Figura 2: Posizione immobile nel contesto urbano

Lo stabile all'interno del quale è inserito l'immobile è un grande complesso residenziale composto da più edifici contraddistinti col nome di "Scala". Tutto il complesso identifica un'unica grande particella catastale che è la n. 5219. Pertanto i confini sono rappresentati da altri subalterni della stessa particella. Tutto questo ad esclusione del lato est. In questo caso il lato est, che rappresenta il confine su cui si affaccia il giardino esclusivo, confina con la particella n. 6460. Il tutto è apprezzabile dalla mappa catastale depositata estratta dal sottoscritto (cfr allegato 1.2.9).





Figura 3: Mappa catastale





Il fabbricato del quale fa parte l'immobile pignorato, edificato ad inizio anni '90, come si evince dagli approfondimenti urbanistici che il sottoscritto ha avuto cura di estrarre presso gli Uffici Assetto del Territorio ed Urbanistica del Comune di Monopoli, presenta confini regolari, un'altezza massima di circa 16mt e si sviluppa su quattro piani fuori terra.

Il primo elemento esterno degno di nota è che l'appartamento risulta essere indipendente dal punto di vista degli accessi in quanto è dotato di pianerottolo esterno al vano scale condominiale ad uso esclusivo. Il pianerottolo a pianta rettangolare presenta un'ampiezza di 5,12mq.

L'appartamento è inoltre dotato di un ampio balcone delle dimensioni di 33,32mq. Esso presenta pianta a forma di "L" e consente l'accesso a tutto il perimetro dell'appartamento in quanto perfettamente adiacente a tutti i vani. Difatti, come elencato nella descrizione degli spazi interni, tutti i vani sono serviti dal balcone.

Completano le dotazioni esterne dell'immobile un ampio giardino ad uso esclusivo delle dimensioni di 41,45mq.

Si presenta in buono stato di vegetazione e dotato di qualche albero, tuttavia non vi sono elementi distintivi particolare. Occorre, altresì, precisare che il giardino non appare utilizzato con quotidianità.

Il corpo principale della "Scala C", l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto del pignoramento, sembra in buone condizioni generali.

Il colore predominante delle pareti esterne è il rosa chiaro.

Per accedere alle diverse palazzine, che prendono il nome di "Scale", è necessario accedere al complesso attraverso un cancello carrabile, automatico, oppure attraverso l'ingresso pedonale.

Attraverso tali cancelli è possibile accedere ad un ampio atrio condominiale sul quale si affacciano i prospetti principali delle palazzine.

Esso è privo di aiuole o fioriere, ma è comunque tenuto in ottime condizioni in quanto la pavimentazione non risulta presentare segni particolari di deterioramento. L'atrio è dotato di illuminazione condominiale.

L'accesso al piano seminterrato è consentito sia attraverso delle scale presenti sull'atrio sia attraverso la rampa carrabile.





La condizione generale degli ambienti comuni al piano seminterrato è abbastanza buona, le mura sono tinteggiate di colore bianco ed i locali non presentano fenomeni evidenti di degrado, se non in zone circoscritte, (muffe, umidità, infiltrazioni) tipiche di queste zone condominiali.

Il C.T.U. non ritiene necessario addentrare la propria descrizione in elementi condominiali ulteriori che non riguardano direttamente l'immobile oggetto di stima.





3 Computo analitico della superficie commerciale

Nella tabella che segue sono indicate la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione e il relativo stato di manutenzione. I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono stati ricavati dalla norma UNI 10750.

Tabella 1: Calcolo della superficie commerciale

Locale	Superfici e netta (mq)	Coeff. (UNI 10750)	Superficie Commerciale (mq)	Esposizione	Stato di manutenzione
Cucina	17,31	100%	17,31	OVEST	Ottimo
Letto singolo 1	9,30	100%	9,30	SUD - EST - EST	Ottimo
Letto singolo 2	7,56	100%	7,56	EST	Ottimo
Letto matrimoniale	15,30	100%	15,30	SUD - EST	Ottimo
W. C.	4,10	100%	4,10	SUD - EST	Ottimo
Disimpegno	4,10	100%	4,10	--	Ottimo
Soggiorno - Salotto	20,60	100%	20,60	EST	Ottimo
Balcone	32,22	25%	8,06	SUD - EST - EST	Ottimo
Giardino pertinenziale	41,45	15%+5%	4,57	EST	Ottimo
Locale cantina	51,08	20%	11,03	--	Sufficiente
Murature portanti	3,60	50%	1,80	--	Ottimo
Murature portanti	3,76	100%	3,76	--	Ottimo
Tramezzi	10,18	100%	10,18	--	Ottimo
Box auto - collegato ai vani principali	32,64	60%	17,10	--	Ottimo
TOTALE	253,20		136,44		





Totale superficie commerciale del LOTTO UNICO: 136,44mq arrotondato a 137,00mq = S_c.

Per completezza si riporta la legenda utilizzata nel giudizio dello stato di manutenzione dell'immobile.

Tabella 2: Legenda giudizi

Legenda giudizi	Equivalente numerico
Eccellente	10
Ottimo	9
Buono	8
Discreto	7
Sufficiente	6
Mediocre	5
Scarso	4
Gravemente Insufficiente	1-3





4 Eventuali dotazioni condominiali

Pur trattandosi di beni facenti parte di condominio non è presente alcuna dotazione condominiale (posti auto comuni, giardino, ecc.). Tuttavia è il caso di sottolineare che l'immobile è inserito all'interno di un residence con ampio atrio condominiale che però non presenta alcuna pertinenza.

Tuttavia il sottoscritto Esperto Estimatore ha avuto cura di, in prima istanza, indagare, grazie all'ausilio del Custode Giudiziario, dott. Giovanni LADISA, circa quale fosse lo studio di amministrazione condominiale che gestisse il condominio nel quale si trova l'immobile oggetto di procedura esecutiva. Quindi con apposita pec veniva richiesto:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate
- 3) Eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna
- 4) Eventuali ulteriori informazioni sulle quali gli egregi Dottori riterranno opportuno rendere edotto il sottoscritto Esperto Estimatore.

Lo studio del dott. Daniele D'AURIA rispondeva con mail del 07 Dicembre 2022 (cfr allegato 1.2.8), indicando che i debitori eseguiti nel presente procedimento, risultavano debitori nei confronti del condominio delle seguenti somme:

Tabella 3: Elenco debito sig.ra vs Condominio

Descrizione voce di debito	Somma [€]
Spese totali generalizzate	€ 3999,00
TOTALE	€ 3999,00





L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione risulta essere pari a € 240,00/anno con una quota fissa e certa mensile pari ad almeno 20€/mese, oltre i consumi di acqua.





5 Stato di possesso

Dalle informazioni raccolte, dalle indagini eseguite e dal sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare oggetto del presente atto di pignoramento risulta nel pieno possesso della sig.ra

, per il diritto di

Piena Proprietà nella quota di 1/1 dell'unità negoziale.

In particolare, come si evince dall'atto di compravendita, dalla Certificazione Notarile Sostitutiva e dell'elenco sintetico delle formalità della Conservatoria dei RR. II., tale possesso è reso legittimo dall'atto di compravendita.

La proprietà del bene pignorato perveniva ai debitori eseguiti in virtù di atto notarile pubblico del 21/07/2008 - atto tra vivi, atto di compravendita, Registrato da: Notaio Francesco REBOLI il 21/07/2008, Sede: Bari, al numero di repertorio n. 522145/28881 e trascritto il 24/07/2008 al n. 22954 dalla sig.ra

E' stato possibile rilevare dal primo sopralluogo effettuato che gli immobili sono occupati e detenuti dalla debitrice eseguita.

Essi pervenivano alla sig.ra

, per mezzo di atto autentico nelle

firme dal Notaio: Roberto CARINO il 30/12/1992, Sede: Monopoli, al numero di repertorio n. 77525 e trascritto il 18/01/1993 al n. 2085. Con questo atto la sig.ra

acquistava gli immobili direttamente dalla società IMMOBILIARE LA.RA. S.r.l. (c.f.: 03572730723), società che edificava, di fatto tutto il complesso residenziale e che provvedeva alla costituzione in atti di entrambi gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva in data 11/07/1990 in atti dal 24/07/1990 con la pratica n. 2573.2/1990.





6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Il pignoramento, notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI del Tribunale di BARI in data 16/07/2021, repertorio n. 5096/2021 e veniva trascritto in data 06/08/2021 al registro generale: n. 40775, registro particolare: n. 30310, presentazione n. 18:

- A favore:
Leviticus S.P.V. S.r.l. con sede in Roma (c.f.: 14978561000).
- Contro:

f per il diritto di Piena Proprietà di 1/1 dell'unità negoziale.

- Relativamente all'unità negoziale catastalmente identificata:
 - Unità immobiliare ubicata Via Papa Paolo VI n. 24 Scala C Interno 2 Piano S1 – T, 70043 – Comune di Monopoli (Ba) identificata al N.C.E.U. del Comune di Monopoli (Ba) N.C.E.U. Comune di Monopoli – Foglio 11, Particella 5219, Sub. 23 Categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 142mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 129mq, Rendita 322,79 €.
 - Unità immobiliare ubicata Via Papa Paolo VI n. 20, Interno 26, Piano S1, 70043 – Comune di Monopoli (Ba) identificata al N.C.E.U. del Comune di Monopoli (Ba) Foglio 11, Particella 5219, Subalterno 62, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, Classe 3, Consistenza 28mq, Rendita 59,29 €.

La proprietà del bene pignorato perveniva ai debitori eseguiti in virtù di atto notarile pubblico del 21/07/2008 – atto tra vivi, atto di compravendita, Registrato da: Notaio Francesco REBOLI il 21/07/2008, Sede: Bari, al numero di repertorio n. 522145/28881 e trascritto il 24/07/2008 al n. 22954 dalla





sig.ra

E' stato possibile rilevare dal primo sopralluogo effettuato che gli immobili sono occupati e detenuti dalla debitrice esecutata.

Essi pervenivano alla sig.ra

, per mezzo di atto autentificato nelle firme dal Notaio: Roberto CARINO il 30/12/1992, Sede: Monopoli, al numero di repertorio n. 77525 e trascritto il 18/01/1993 al n. 2085. Con questo atto la sig.ra acquistava gli immobili direttamente dalla società IMMOBILIARE LA.RA. S.r.l. (c.f.: 03572730723), società che edificava, di fatto tutto il complesso residenziale e che provvedeva alla costituzione in atti di entrambi gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva in data 11/07/1990 in atti dal 24/07/1990 con la pratica n. 2573.2/1990.

Nel ventennio preso in esame, inoltre, gli immobili sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, come risulta dall'ispezione ipotecaria per immobile (cfr allegato 1.2.5 e 1.2.6), estratta dagli uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari il 06/12/2022:

- Nota di iscrizione registro particolare n. 6993 e registro generale n. 34959 del 24/07/2008. Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a rogito del Notaio Francesco REBOLI con sede in Monopoli (Ba) repertorio n. 522146/28882 del 21/07/2008 del 29/01/2013.
 - A favore:
Banca Popolare di Novara S.p.a., con sede in Novara, codice fiscale: 01848410039.
 - Contro:
-

per il diritto di
Piena Proprietà di 1/1 dell'unità negoziale. In qualità di
parte mutuataria e datrice di ipoteca.





- Capitale di € 250000,00 per la durata di 30 anni e capitale ipotecato di € 500000,00.
- o Relativamente all'unità negoziale catastalmente identificata:
 - Unità immobiliare ubicata Via Papa Paolo VI n. 24 Scala C Interno 2 Piano S1 - T, 70043 - Comune di Monopoli (Ba) identificata al N.C.E.U. del Comune di Monopoli (Ba) N.C.E.U. Comune di Monopoli - Foglio 11, Particella 5219, Sub. 23 Categoria A/3 - Abitazioni di tipo economico, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 142mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 129mq, Rendita 322,79 €.
 - Unità immobiliare ubicata Via Papa Paolo VI n. 20, Interno 26, Piano S1, 70043 - Comune di Monopoli (Ba) identificata al N.C.E.U. del Comune di Monopoli (Ba) Foglio 11, Particella 5219, Subalterno 62, Categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, Classe 3, Consistenza 28mq, Rendita 59,29 €.
- Il pignoramento, notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI del Tribunale di BARI in data 16/07/2021, repertorio n. 5096/2021 e veniva trascritto in data 06/08/2021 al registro generale: n. 40775, registro particolare: n. 30310, presentazione n. 18:
 - o A favore:
Leviticus S.P.V. S.r.l. con sede in Roma (c.f.: 14978561000).
 - o Contro:

per il diritto di Piena Proprietà di 1/1 dell'unità negoziale.
- o Relativamente all'unità negoziale catastalmente identificata:
 - Unità immobiliare ubicata Via Papa Paolo VI n. 24 Scala C Interno 2 Piano S1 - T, 70043 - Comune di Monopoli (Ba)





- identificata al N.C.E.U. del Comune di Monopoli (Ba) - Foglio 11, Particella 5219, Sub. 23 Categoria A/3 - Abitazioni di tipo economico, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 142mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 129mq, Rendita 322,79 €.
- Unità immobiliare ubicata Via Papa Paolo VI n. 20, Interno 26, Piano S1, 70043 - Comune di Monopoli (Ba) identificata al N.C.E.U. del Comune di Monopoli (Ba) Foglio 11, Particella 5219, Subalterno 62, Categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, Classe 3, Consistenza 28mq, Rendita 59,29 €.

Non sussistono, alla data di rilascio del presente documento (06/12/2022), oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso od abitazione né sono presenti formalità, vincoli e oneri.

Altre informazioni per l'acquirente:

- Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non vi è l'esistenza di un usufrutto.
- Non vi sono atti o limitazioni d'uso.
- Le spese fisse di manutenzione ordinaria ammontano a € 20,00/mese e comunque non in misura inferiore a € 240,00/anno.
- Sussistono difformità urbanistico - catastali sanabili.
- Non esistono cause in corso riguardanti gli immobili oggetto di stima.
- Non risulta gravata da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto di proprietà non deriva da alcuno dei titoli su citati.
- La vendita immobiliare non è soggetta al pagamento dell'IVA.
- Il locale cantina non risulta indipendente in quanto accessibile attraverso il locale box auto.





7 Eventuali difformità urbanistiche e catastali

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso gli uffici dell'Agencia del Territorio di Bari, nonché dal Sistema Inter Scambio TERritorio (Sister - Agenzia delle Entrate), si evince che gli immobili oggetto del presente pignoramento risultano attualmente censiti nel N.C.E.U. del Comune di Monopoli con i seguenti identificativi catastali:

Unità immobiliare ubicata Via Papa Paolo VI n. 24 Scala C Interno 2 Piano S1 - T, 70043 - Comune di Monopoli (Ba).

N.C.E.U. del Comune di Monopoli (Ba) - Foglio 11, Particella 5219, Sub. 23 Categoria A/3 - Abitazioni di tipo economico, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 142mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 129mq, Rendita 322,79 €.

Unità immobiliare ubicata Via Papa Paolo VI n. 20, Interno 26, Piano S1, 70043 - Comune di Monopoli (Ba) identificata al N.C.E.U. del Comune di Monopoli (Ba) Foglio 11, Particella 5219, Subalterno 62, Categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, Classe 3, Consistenza 28mq, Rendita 59,29 €.

I dati specificati nell'atto di pignoramento, come deducibile dalle visure storiche per immobile che l'esperto estimatore ha provveduto ad estrarre presso l'Ufficio dell'Agencia del Territorio, dalla certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore precedente e presente agli atti, nonché dalle ispezioni ipotecarie per immobile che il C.T.U. ha avuto cura di estrarre dal sito dell'Agencia del Territorio di Bari, identificano catastalmente ed univocamente gli immobili e sono rispondenti alle risultanze catastali, come il sottoscritto avrà cura di rappresentare di seguito nella relazione.

L'immobile, edificato tra il 1989 ed il 1991, come si evince dalle licenze edilizie.

In particolare, attraverso l'accesso agli atti (cfr allegato 1.2.4) che il sottoscritto ha avuto modo di effettuare presso l'Ufficio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Monopoli (Ba), emergeva che la società Immobiliare LA.RA. S.r.l., con sede in Martina Franca (Ta) (c.f. 0352730723)





con la pratica protocollata al n. 20696 del 1987, richiedeva al Comune di Monopoli una Concessione Edilizia per la realizzazione di immobili ad uso residenziale con autorimesse al primo piano seminterrato. La società in data 21 Marzo 1989 otteneva la concessione edilizia n. 9285 e, con in forza di tale titolo, l'inizio dei lavori avveniva in data 04/04/1989. Durante le opere di edificazione si rendevano necessarie delle modifiche al progetto originario e, per tale motivazione, veniva richiesta, e concessa, una variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia originaria.

La stessa ditta Immobiliare LA.RA. S.r.l., infatti, protocollava la pratica n. 8824 del 1990 ed otteneva la concessione edilizia n. 10685.

I lavori terminavano ufficialmente in data 30/05/1991.

Con la pratica protocollata al n. 17250 del 1991, veniva richiesto il rilascio del certificato di Abitabilità - Agibilità che veniva rilasciato in data 13/07/1992.

Allo stesso tempo, in data 11/07/1990 veniva costituito catastalmente l'immobile oggetto del presente pignoramento con la pratica n. 2573.2/1990.

Dal punto di vista catastale l'immobile subiva degli aggiornamenti dal punto di vista di classamento, toponomastica oppure di superficie. Tuttavia la planimetria e la consistenza originaria non veniva mai cambiata.

Dai sopralluoghi effettuati e dal confronto con le planimetrie agli atti dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari e con quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia principale numero 9285 del 21/03/1989 e la concessione n. 10685 del 04/02/1991, emergono diverse incongruenze tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato.

Lo stato dei luoghi, difatti, rispetto a quanto autorizzato con le concessioni edilizie richiamate e rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali, risulta difforme per diversi aspetti che di seguito vengono meglio descritti:

1. Difformità per la mancanza di un locale bagno in zona giorno.
2. Difformità riguardante una diversa distribuzione interna degli ambienti che ha portato a ricavare una ulteriore camera da letto singola e all'abbattimento di due tramezzi.





3. Difformità riguardante il collegamento con il locale cantina. E' indicata una scala a chiocciola inesistente, è presente solo il foro sul pavimento dell'appartamento che coincide con il solaio del locale cantina.



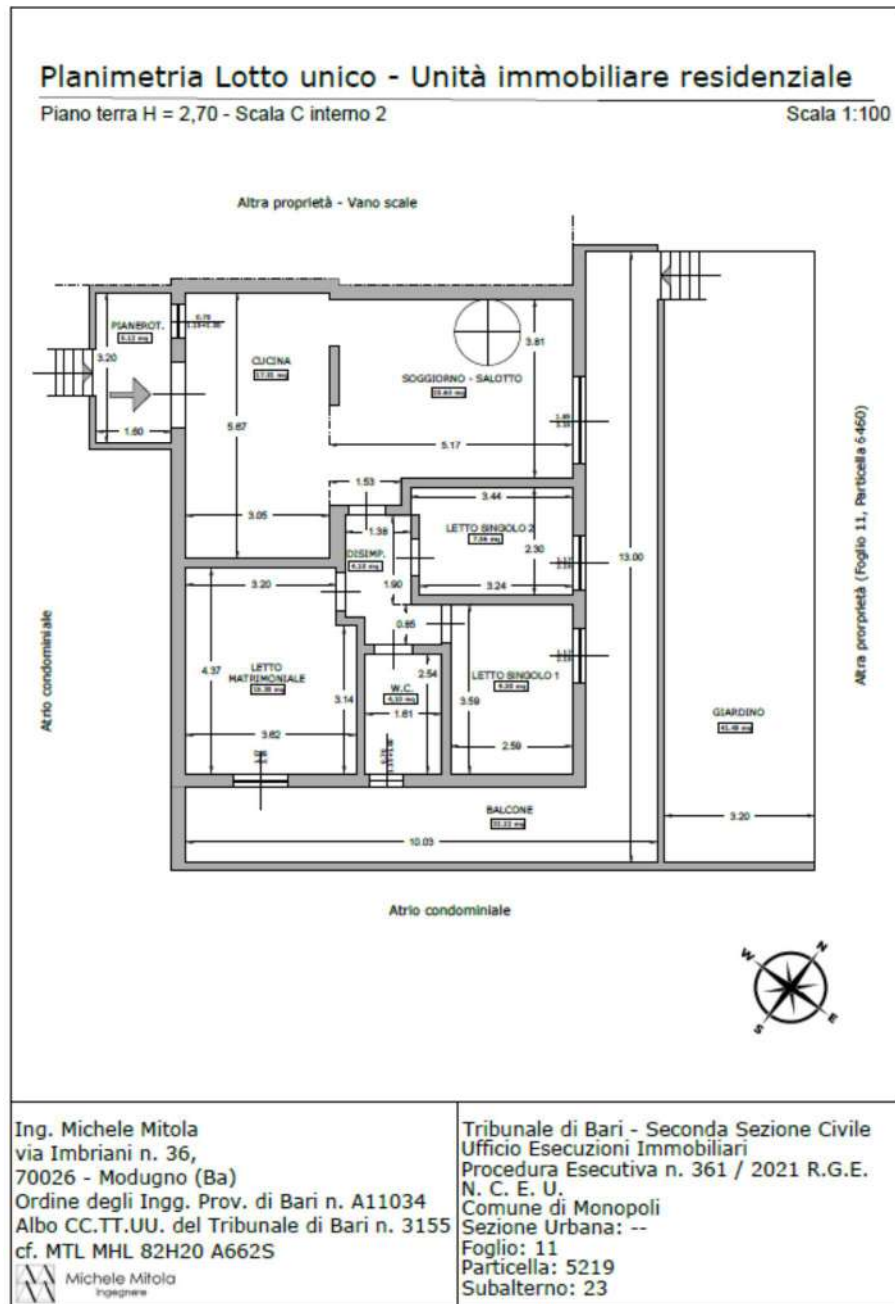


Figura 4: Stato dei luoghi rilevato dal C.T.U.

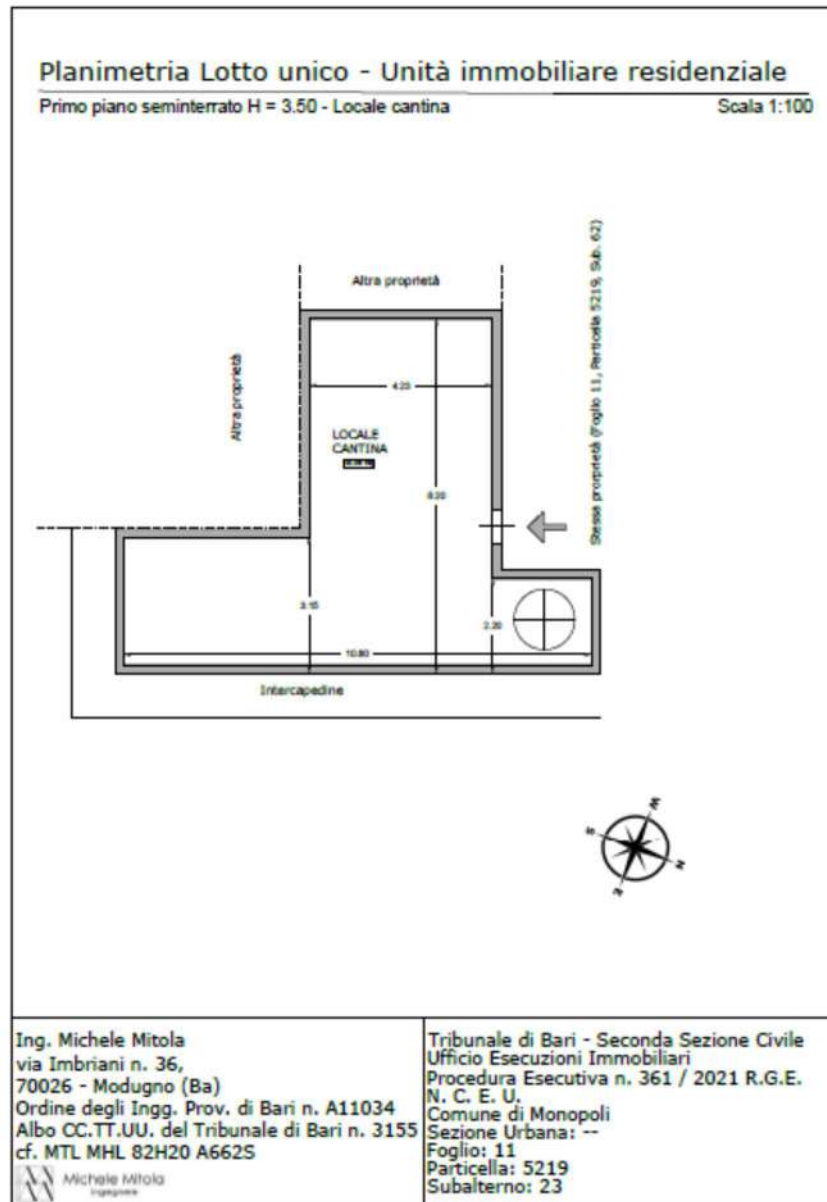


Figura 5: Stato dei luoghi rilevato dal C.T.U.



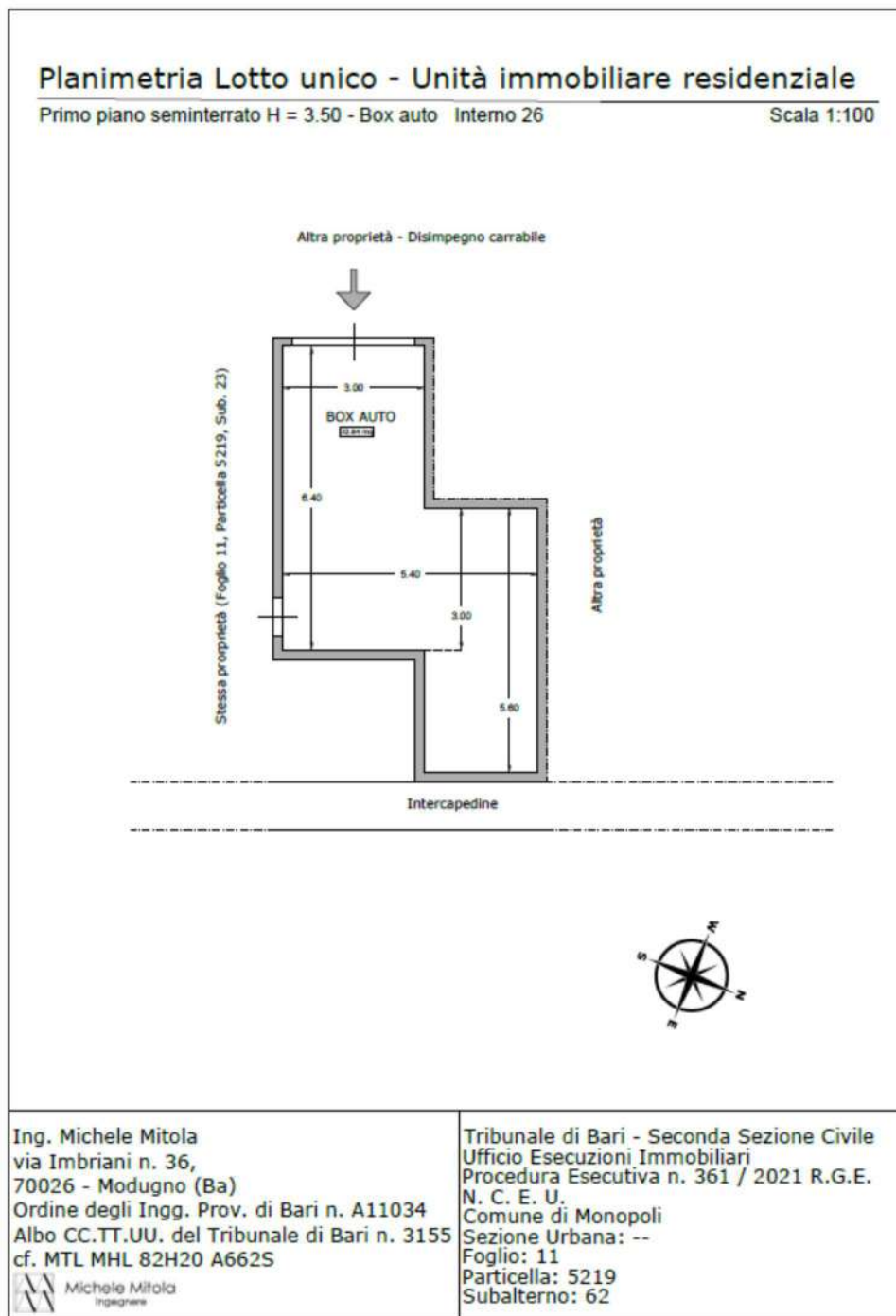


Figura 6: Stato dei luoghi rilevato dal C.T.U.



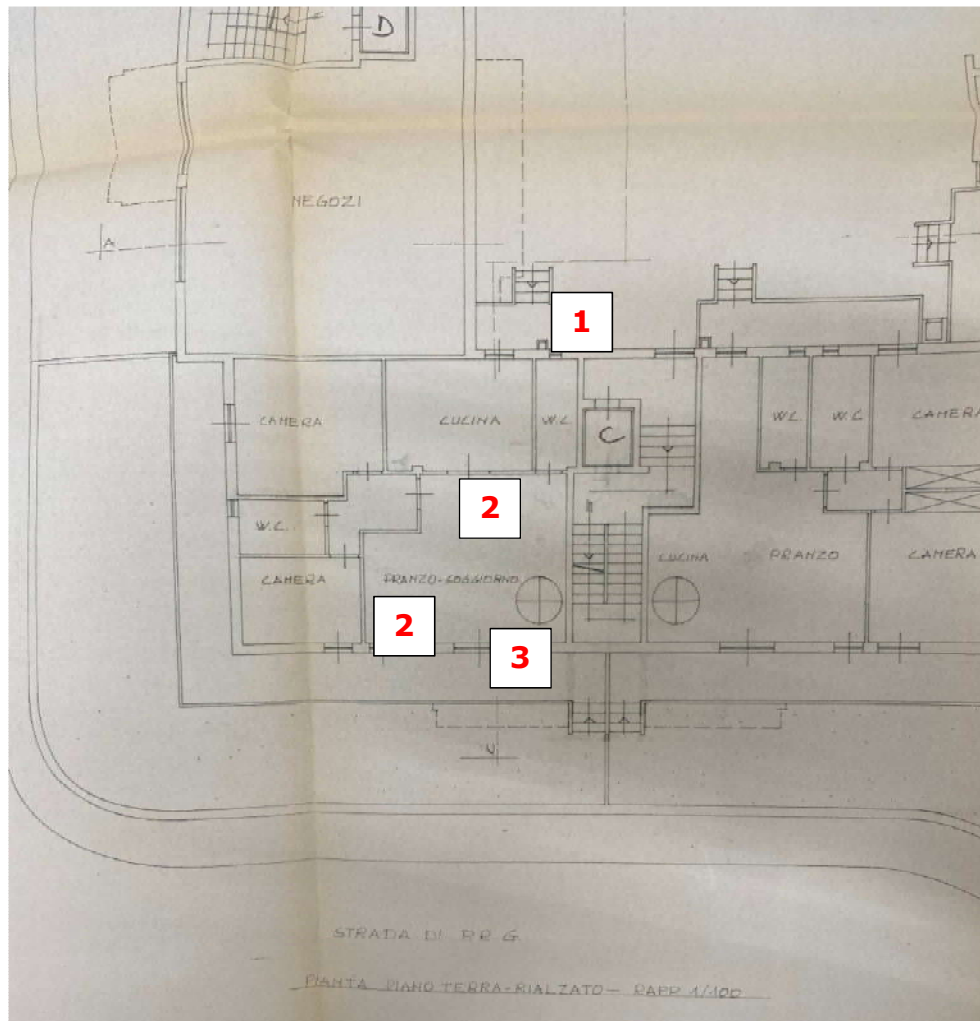


Figura 7: Stralcio di progetto C.E. n. 10685 del 04/02/1991



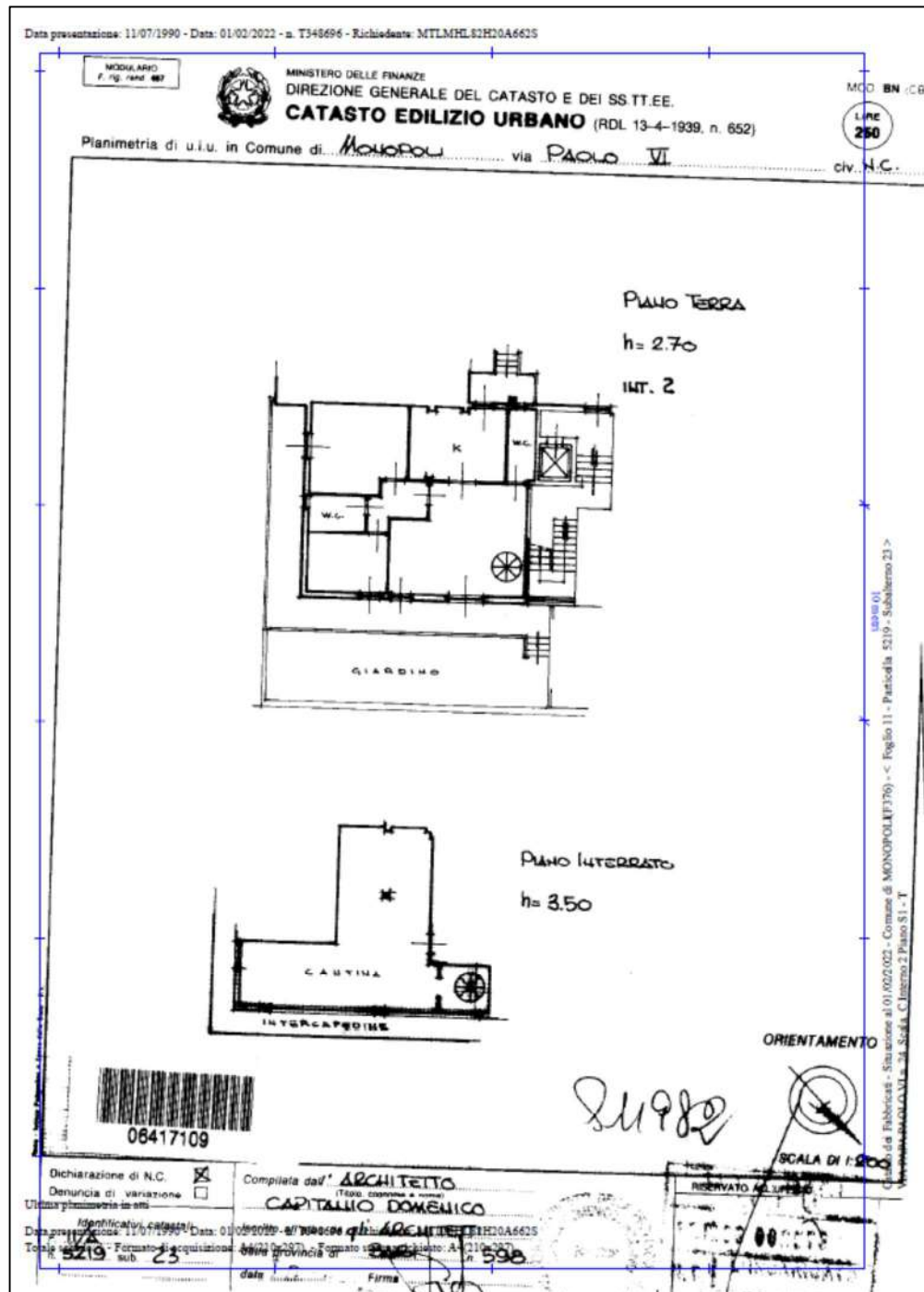


Figura 8: Planimetria catastale attuale

Esattamente come si può evincere dagli stralci di planimetrie riportate, quanto presente agli atti risulta essere speculare. Pertanto le difformità rispetto allo stato dei luoghi risultano essere le medesime.



Non avendo riscontrato l'esistenza di richieste di varianti alle licenze sopra richiamate, né alcune richieste di condono edilizio presentate dalla Immobiliare LA.RA. S.r.l. o da altri soggetti aventi causa, né potendosi riferire alle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (le ragioni del credito sono infatti di data postuma all'entrata in vigore della legge n. 47/85 e dei condoni successivi disciplinati dalle leggi 724/94 e n. 326/2003), si è dunque proceduto con il controllo della possibilità di sanatoria delle difformità su descritte ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. al fine di individuarne procedure e relativi costi.

Esso ricade in Zona Territoriale Omogenea "Contesti urbani consolidati a media densità, della quale gli interventi sono disciplinati dagli artt. 11/Pbis, 20/S, 22/S e 41/P delle Norme Tecniche di Attuazione Adeguamento del PUG al PPTR - 2018 - Adeguamento della Variante generale al PUG del Comune di Monopoli approvata con Del.C.C. n°34, 35 e 36 del 4/8/2014 pubblicate sul BURP n°130 del 18.9.2014, al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR n. 176 del 16 febbraio 2015 (BURP n. 40 del 23.03.2015, versione emendata in sede di Consiglio Comunale del 23/03/2018. Al fine di rendere la lettura maggiormente efficace verranno riportati gli stralci degli articoli più significativi ai fini del ragionamento logico - deduttivo che il sottoscritto C.T.U. sta sottoponendo all'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Chiara CUTOLO, agli atti verranno comunque depositati i riferimenti di legge nella loro interezza.

ART. 11/P bis - Destinazioni

11.01 bis Obiettivi

- *Riquilificazione del patrimonio edilizio esistente*
- *Riquilificazione dello spazio pubblico*





- Possibilità di ampliamento degli edifici esistenti, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sui lotti liberi presenti nel tessuto

11.02 bis Modalità di attuazione

- Intervento edilizio diretto

11.03 bis Modalità di intervento

- MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

- DR, AMP, NE per gli interventi di nuova costruzione

11.04 bis Destinazioni d'uso

- Funzioni residenziali: U1/1, U1/2

- Funzioni commerciali: U2/1, U2/2, U2/4

- Funzioni terziarie: U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/6, U3/7, U3/9

- Funzioni per attività: U4/1, U4/3

- Funzioni turistiche U5/1

11.05 bis Indici

- Ef = 1 mq/mq per gli interventi RE2, AMP, NE, DR

- Sul massima = Sul esistente (Sul virtuale) per gli interventi R1, RE3

- P max = 5

11.06 bis Prescrizioni specifiche

Per tali contesti, ad esclusione di edifici realizzati per effetto di Piani attuativi del PRG Piccinato, è consentita, per gli edifici legittimamente realizzati alla data di adozione del PUG, indipendentemente dall'Ef, la sopraelevazione di un solo piano fino ad un massimo di tre piani, purché non si superi l'altezza massima degli edifici che compongono l'isolato.

Appare subito chiaro dunque, dalla lettura dell'estratto normativo sopra riportato, che per ciò che riguarda le difformità elencate vi sia, per alcune, ampia possibilità di rilascio di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., essendo verificato il requisito della conformità alla





disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere abusive (coincidente con l'anno di termine dei lavori 1991) sia al momento della presentazione della domanda.

Per la corretta determinazione del prezzo di vendita del Lotto unico, allora, si dovranno tenere in debita considerazione i costi connessi alla pratica per la richiesta di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. con contestuale redazione di pratiche di variazione catastale per diversa distribuzione planimetrica mediante redazione ed invio telematico di pratiche DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Bari.

La specifica dei costi è di seguito riassunta:

- Onorario professionale per redazione di pratiche edilizie da depositare presso il S.U.E. del Comune di Monopoli e redazione di pratiche catastali, quantificabile forfetariamente in circa € 2000,00 (comprensivi di IVA, come per legge, e contributo previdenziale);
- Sanzione a determinarsi dal Responsabile del Servizio dell'ente, ma verosimilmente quantificabile in € 1000,00 per modifiche di opere interne.
- Diritti di segreteria da corrispondere al S.U.E. del Comune di Monopoli: € 100,00.
- Diritti catastali: € 50,00 per n. 1 unità immobiliare.

Pertanto dal più probabile valore dell'immobile costituente il LOTTO UNICO, determinato mediante il metodo sintetico-comparativo, andranno detratti i costi fin qui calcolati e di seguito, complessivamente, quantificati in un unico importo:

Costi pratiche edilizie di adeguamento: € 2000,00 + € 1000,00 + € 100,00 + € 50,00

Per un totale di € 3150,00.

E' bene sottolineare, trattandosi di riferimenti catastali differenti, che le evidenze urbanistiche riscontrate valgono anche per il locale box auto per il quale non sono stati rilevati elementi discordanti tra stato dei luoghi,





planimetrie catastali e quanto autorizzato dall'Ufficio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Monopoli (Ba).





8 Criteri di stima utilizzati

La valutazione, per quanto riguarda la costruzione, è stata condotta seguendo il metodo sintetico - comparativo, finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, procedendo secondo le seguenti fasi:

- Ricerca ed analisi dei dati di mercato.
- Determinazione del valore unitario da attribuire al bene oggetto di stima.
- Determinazione del valore totale del bene, in considerazione del valore unitario pre - determinato, della superficie commerciale determinata secondo i coefficienti della norma UNI 10750, e delle caratteristiche peculiari del bene stesso (composizione e disposizione degli ambienti interni, vetustà e stato di conservazione, esposizione, prossimità al centro cittadino, possibilità di parcheggiare nella zona, distanza da strade principali, ecc.).

In particolare per la determinazione oggettiva si è proceduto nel seguente modo:

- 1) Computo analitico della superficie commerciale: S_c [mq]
- 2) Stima del valore unitario di mercato: V_u [€/mq]
- 3) Calcolo del valore medio di mercato dell'immobile: $S_c \times V_u = V_m$ [€]
- 4) Stima di eventuali coefficienti correttivi: $C_c = C_1 \times C_2 \times \dots \times C_n$ [%]
- 5) Calcolo di detrazioni per spese vive a carico del futuro acquirente
 $D_t = D_1 + D_2 + \dots + D_n$ [€]

Quindi il valore finale dell'immobile verrà così determinato:

$$V_f \text{ [€]} = (V_m \times C_c) - D_t$$





9 Valutazione LOTTO

Si è proceduto, quindi, alla rilevazione indiretta del valore unitario, attraverso i riferimenti forniti da Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia del Territorio e da Listino Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Bari - Quotazioni anno 2021 medie in euro per mq.

9.1 Determinazione del valore unitario

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia del Territorio - 1° semestre 2022:

La rilevazione indiretta del valore unitario, attraverso questo canale, ha fornito elementi utili in quanto nelle succitate banche dati sono presenti precisi riferimenti per la zona in cui è ubicato l'immobile. La zona è catalogata con il codice C1.

Si è ritenuto utile acquisire i dati della zona di Monopoli catalogata con la sigla C1: Semicentrale/VIA FIUME-VIA MARINA DEL MONDO-VIALE ALDO MORO-FERROVIA che risulta essere esattamente la zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto del presente pignoramento.



Figura 9: Rappresentazione zone OMI Comune di Monopoli



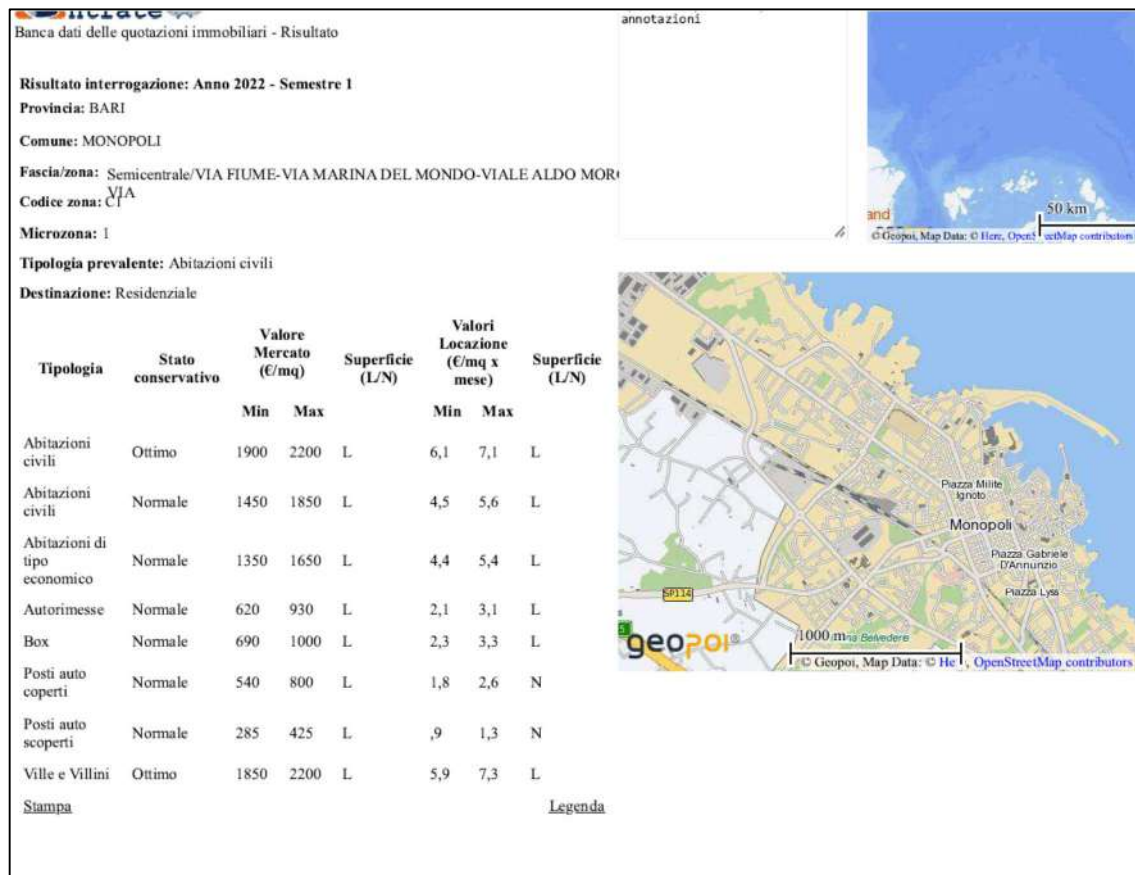


Figura 10: Risultato quotazione immobiliare - Agenzia delle Entrate

Comune di Monopoli – catalogata con il codice C1: Semicentrale/VIA FIUME-VIA MARINA DEL MONDO-VIALE ALDO MORO-FERROVIA.

TIPOLOGIA: Abitazioni civili

STATO CONSERVATIVO: Normale

VALORE MERCATO (min): 1350 €/mq

VALORE MERCATO (max): 1650 €/mq

n.b.: valori per superficie lorda



Listino Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Bari – Elaborazione statistica sulla base di valori immobiliari registrati nell'arco temporale 2013-2019 alla data del 31.12.2020 – Quotazioni anno 2020 medie in euro per mq:

Per le quotazioni degli immobili ad uso residenziale, il listino fa riferimento ad un appartamento tipo posto ad un piano intermedio con pianta regolare, buone caratteristiche di luminosità e aerazione e doppia esposizione.

Comune di Monopoli (Ba) – Zona Semicentro

Abitazioni recenti (fino a 30 – 35 anni)

VALORE MERCATO MEDIO: 1192 €/mq

n.b.: valori per superficie lorda

Inoltre si è proceduto alla rilevazione diretta, basata sulla ricerca dei prezzi di mercato di immobili con caratteristiche analoghe al bene in oggetto, effettuata presso le agenzie immobiliari del Comune di Monopoli (Ba), stessa zona di riferimento dell'immobile oggetto di valutazione.

Sulla base dei valori ottenuti dalla valutazione diretta ed indiretta e soprattutto sulla base dell'ottimo stato dei luoghi e considerando le pertinenze abbinate all'immobile, si ritiene opportuno assumere come valore di mercato unitario più probabile **V_u = 1950,00 €/mq**.

9.2 Calcolo del valore medio di mercato

Nota la superficie commerciale (calcolata al paragrafo 3) e stimato il valore unitario medio di mercato, è possibile calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile, attraverso la relazione:

$$\mathbf{V_m = V_u \times S_c = 1950,00 \text{ €/mq} \times 137,00\text{mq} = \text{€ } 267150,00}$$





9.3 Stima di eventuali coefficienti correttivi ed eventuali detrazioni

Al valore di mercato il sottoscritto ritiene di dover applicare un abbattimento forfettario per tener conto di assenza di garanzia per vizi occulti, come da indicazione del giudice ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Chiara CUTOLO, stato d'uso e di manutenzione e stato di possesso. In particolare alla luce delle seguenti considerazioni, si è ritenuto opportuno considerare alcune caratteristiche del bene, rilevanti ai fini della determinazione del valore finale:

- L'immobile si trova in una zona centrale della città, completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture e i servizi di quartiere, facilmente accessibile dalle strade urbane ed extra urbane. Tutto il Comune di Monopoli ha incrementato l'appetibilità immobiliare nell'ultimo decennio.
- Immobile ubicato al piano terra, con giardino pertinenziale, locale deposito e box auto al piano primo seminterrato.
- Immobile con ingresso indipendente.
- La composizione degli ambienti interni è regolare, agevolato dalla forma regolare della pianta.
- Orientamento ottimo.
- Tripla esposizione.
- Rivestimenti, pavimenti e finiture in ottimo stato.
- Gli impianti tecnologici (idrico, elettrico e gas metano) risultano essere funzionanti ed in buono stato di conservazione generale.
- L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo.
- L'immobile è dotato di impianto di raffrescamento in alcuni ambienti.
- I corpi illuminanti, la rubinetteria, i lavabi e i sanitari risultano essere funzionanti ed in ottimo stato.
- L'immobile è occupato dalla parte debitrice esecutata.
- Non vi sono adeguamenti, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.
- I prospetti dell'edificio risultano ben tenuti.





- Il locale cantina non risulta indipendente in quanto accessibile attraverso il locale box auto

Tabella 4: Calcolo coefficiente correttivo complessivo (Cc)

Descrizione	Coeff. Correttivo [%]
Assenza di garanzia per vizi occulti (C ₁)	85,00 %
Stato d'uso e di manutenzione (C ₂)	100,00 %
Stato di possesso (C ₃)	100,00 %
Coefficiente complessivo C_c = C₁ x C₂ x C₃	85,00 %

Nell'ampia analisi fornita all'interno del paragrafo 7, si dovranno tenere in debita considerazione i costi connessi pratica per richiesta di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. con contestuale redazione di pratiche di variazione catastale per diversa distribuzione planimetrica mediante redazione ed invio telematico di pratiche DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Bari.

Tali costi saranno totalmente a carico dell'acquirente. In particolare occorrerà sostenere i seguenti costi:

Tabella 5: Stima delle detrazioni catastali al Vm

Descrizione	Importo [€]
- Onorario professionale per redazione di pratiche edilizie da depositare presso il S.U.E. del Comune di Monopoli e pratiche catastali, quantificabile forfetariamente in circa (comprensivi di IVA, come per legge, e contributo previdenziale).	€ 2000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al S.U.E. del Comune di Monopoli	€ 100,00
- Sanzione per modifiche di opere interne a determinarsi dal Responsabile del Servizio dell'ente	€ 1000,00
- Diritti catastali: € 50,00 per n. 1 unità immobiliare	€ 50,00
Detrazioni Totali per difformità	€ 3150,00

Ing. Michele MITOLA - via Imbriani n. 36, 70026 Modugno (BA) –
michele.mitola@ingpec.eu





Oltre a queste spese, come evidenziato precedentemente, il futuro acquirente dovrà farsi carico delle spese per le quali il debitore esecutato risulta debitore nei confronti del Condominio Unità immobiliare ubicata Via Papa Paolo VI n. 24 Scala C Interno 2 Piano S1 – T, 70043 – Comune di Monopoli (Ba).

E' possibile riassumere le cifre nella tabella seguente:

Tabella 6: Elenco debito sig.ra

vs Condominio

Descrizione voce di debito	Somma [€]
Spese totali generalizzate	€ 3999,00
TOTALE	€ 3999,00

$$D_t = € 3150,00 + € 3999,00 = € 7149,00$$





9.4 Determinazione valore finale del lotto

Il criterio utilizzato, seguendo la seguente correlazione fornisce il valore finale del bene:

$$\begin{aligned} V_f [\text{€}] &= (V_m \times C_c) - D_t = \\ &= (\text{€ } 267150,00 \times 0,85) - \text{€ } 7149,00 = \text{€ } 219928,50 \end{aligned}$$

In cifre tonde:

€ 220000,00
(duecentoventimila/00)

Il lotto unico non è comodamente divisibile.

Alla luce di quanto sopra esposto, nell'auspicio di aver espletato compiutamente l'incarico, il sottoscritto resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento e/o approfondimento relativo alla presente relazione.

Con osservanza.

Modugno, lì 12/12/2022



Il C.T.U.
Ing. Michele Mitola

