

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare 241/2022 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\*omissis\*\*\***

contro

**\*\*\*omissis\*\*\***

Custode giudiziario

**AVV. FRANCESCO CONVERTI**

Giudice dell'Esecuzione

**ANTONIO RUFFINO**

---

*LOTTO 20*

---

## Sommario

---

INCARICO.....	3
SOPRALLUOGO.....	3
CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	3
IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	3
FORMAZIONE DEI LOTTI .....	3
CONFINI .....	3
DESCRIZIONE DEL BENE.....	4
DESCRIZIONE .....	4
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	4
ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA .....	4
REGOLARITA' URBANISTICA .....	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO.....	5
CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.....	5
CRONISTORIA CATASTALE .....	6
TITOLARITA' DEL BENE .....	7
PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE.....	7
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI .....	8
SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE .....	9
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	9
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	10
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	10
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' .....	10
DIVISIBILITA' DEL BENE.....	10
VALUTAZIONE DEL BENE .....	11
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	12
indice allegati.....	12

## **INCARICO**

---

Con decreto di nomina dell'esperto del 27/10/2022, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email [architetto guerra@libero.it](mailto:architetto guerra@libero.it), PEC [guerrarocco@pec.it](mailto:guerrarocco@pec.it), Tel. 080 46 81 643 - 334 715 0067, Fax 080 46 23 900, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico.

## **SOPRALLUOGO**

I beni oggetto di esecuzione sono stati visionati svolgendo opportune operazioni di rito nei giorni 21/11/2022 e 25/11/2022.

## **CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

---

1. Di seguito si rappresenta il controllo eseguito dall'esperto in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 del CPC:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva riguarda sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati;

## **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

---

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

La presente relazione riguarda il "LOTTO 20" composto da un appartamento, di seguito descritto:

- **Bene n°1** – sito in Monopoli (BA) – Via Guglielmo Oberdan n.20/g, piano T, identificato in Catasto al fg. 11, p.lla 3622, sub. 31, consistenza 5 vani, categoria A/3 Abitazione di tipo economico, classe 4;

### **CONFINI**

Il LOTTO confina a est e sud con atrio comune, a nord e ovest con altra unità abitativa.

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

---

### **DESCRIZIONE**

Il bene oggetto di C.T.U. è sito in Monopoli, Via Guglielmo Oberdan n.20/G, in Catasto identificato al foglio 11, part. 3622, sub. 31.

Trattasi di unità immobiliare indipendente, facente parte di un fabbricato edificato al termine degli anni '60, prospiciente la linea ferroviaria. L'appartamento si sviluppa su un unico livello a piano terra il cui accesso è garantito per mezzo di una strada privata che sfocia su Via Guglielmo Oberdan.

L'immobile è costituito da tre camere disposte in sequenza, di cui la prima permette l'accesso anche ad un ulteriore vano cucina, un bagno e un ripostiglio.

Il bene si presenta in uno stato di conservazione mediocre con scarse rifiniture e necessita di una manutenzione riguardante gli impianti.

Per la verifica della conformità urbanistica e catastale si rimanda ai relativi capitoli.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **Ufficio:**

Esposizione: Est, Sud

Altezza interna: 3,80 m

Struttura: in muratura

Solai: solaio latero-cemento

Pareti esterne: intonacate

Pareti interne: intonacate

Pavimentazione interna: graniglia e pietra spaccata

Rivestimenti bagno: piastrelle in ceramica

Rivestimenti cucina: piastrelle in ceramica

Porte interne: in legno

Infissi esterni: in legno

Impianto idraulico: presente

Impianto elettrico: presente

### **ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA**

La vendita del presente lotto non è soggetta ad IVA.

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

---

Dallo studio delle documentazioni pervenute allo scrivente l'immobile risulta munito dei seguenti titoli abilitativi acquisiti:

- Licenza di costruzione n. 9905 del 03/07/1968

- Rilascio autorizzazione destinazione d'uso prot.10700/18556 del 09/10/1974

Il bene pignorato è dal punto di vista catastale inquadrato come A/3. Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico competente e dallo studio degli atti notarili si evince che

il cespite è vincolato a parcheggio e pertanto la destinazione d'uso catastale è inefficace. Pertanto ai fini della stima si terrà conto della legittima destinazione d'uso del bene e di quanto occorre per riportarlo allo stato in cui risulta dalle documentazioni tecniche acquisite. Qualora vi siano ulteriori documentazioni non sottoposte allo scrivente e conformi allo stato di fatto in cui il bene è risultato, sarà cura del C.T.U. aggiornare l'elaborato peritale. In allegato tutte le documentazioni acquisite comprovanti quanto suddetto. Il costo complessivo stimato per tali operazioni è pari a circa € 6.000,00 oltre IVA e oneri, onnicomprensivi dei costi edili per il ripristino allo stato di approvazione e pratica catastale per variazione destinazione d'uso da Abitazione ad Autorimessa.

Altresì, l'unità adiacente, anche questa in precedenza oggetto di vincolo a parcheggio, è stata trasformata in abitazione con pratica di condono edilizio in sanatoria N.2691/CE del 18/01/1991 "trattandosi di abuso consistente nella modifica di dest.d'uso". Pertanto, si potrebbe in tal senso procedere con la richiesta di variazione di destinazione d'uso presso gli uffici competenti per il bene oggetto di pignoramento e contestuale pratica edile in sanatoria per sanare le irregolarità riguardanti la ripartizione degli ambienti interni. Tuttavia lo scrivente non garantisce l'effettivo rilascio della concessione edilizia in merito alla variazione d'uso da parte dell'Ufficio Tecnico competente.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>								
<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup Cat.</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
<b>11</b>	3622	31	A/3	4	5 vani	87 mq	Euro 271,14	T

### **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO**

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento sono conformi a quelli elencati nella tabella di cui al precedente paragrafo.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI**

Lo stato dei luoghi NON E' CONFORME rispetto a quanto rappresentato negli elaborati in atti presso l'Agenzia del territorio delle Provincia di Bari. La difformità riguarda una diversa destinazione d'uso degli ambienti, pertanto sarà necessario provvedere ad una variazione catastale per variare la categoria da Abitazione ad Autorimessa come rappresentato nella tavola della pratica "Rilascio Autorizzazione destinazione d'uso" approvata e presente agli atti del Comune del 09/10/1974, salvo le condizioni già espresse nel paragrafo "Regolarità Urbanistiche".

Per poter regolarizzare tali difformità è necessario presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate avente come causale: variazione categoria catastale.

## CRONISTORIA CATASTALE

fig. 11, p.lla 3622, sub. 31- Abitazione di tipo economico:

Dati della richiesta	Comune di MONOPOLI (Codice:F376)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 11 Particella: 3622 Sub.: 31

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--------------------------

Unità immobiliare dal 05/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		11	3622	31			A/3	4	5 vani	Totale: 87 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 87 m <sup>2</sup>	Euro 271,14	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2016 Pratica n. BA0010406 in atti dal 05/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 9332.1/2016)	
Indirizzo		VIA OBERDAN n. 20/G Piano T											
Notifica											Mod.58 -		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F376 - Foglio 11 - Particella 3622

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		11	3622	31			A/3	4	5 vani	Totale: 87 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 87 m <sup>2</sup>	Euro 271,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 20/G Piano T											
Notifica											Mod.58 -		

Annotazioni	di studio: psr 98/99.
-------------	-----------------------

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		11	3622	31			A/3	4	5 vani		L. 525.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 20/G Piano T											
Notifica											Mod.58 -		

Annotazioni	di studio: psr 98/99.
-------------	-----------------------

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/03/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		11	3622	31			A/3	4	5 vani		L. 740	CLASSAMENTO del 01/03/1988 in atti dal 11/05/1998 (n. 41/B.1/1988)	
Indirizzo		VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 20/G Piano T											
Notifica											Mod.58 -		

Annotazioni	di studio: psr 98/99.
-------------	-----------------------

Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/04/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		11	3622	31								FRAZIONAMENTO (SU MOD.98) del 16/04/1981 in atti dal 15/03/1993 (n. 249.1/1981)	
Indirizzo		VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 20/G Piano T											
Notifica											Mod.58 -		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/04/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO (SU MOD.98) del 16/04/1981 in atti dal 15/03/1993 (n. 249.1/1981)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/04/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	3622	4			C/6	3	142 m <sup>2</sup>		L. 951	VARIAZIONE del 16/04/1981 in atti dal 22/10/1992 FRAZIONAMENTO (n. 249/1981)
Indirizzo		VIA GUGLIELMO OBERDAN Piano T										
Notifica				Partita		3670		Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/03/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	3622	4			C/6	3	142 m <sup>2</sup>		L. 951	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/03/1988 in atti dal 18/08/1988 (n. 41/1988)
Indirizzo		VIA GUGLIELMO OBERDAN Piano T										
Notifica				Partita		3670		Mod.58		-		
Annotazioni		di studio: da verificare.										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	3622	4			C/6	3	142 m <sup>2</sup>		L. 951	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA GUGLIELMO OBERDAN Piano T										
Notifica				Partita		3670		Mod.58		-		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 16/04/1981
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Per la cronistoria dei dati catastali precedenti visionare le visure storiche allegate.

## TITOLARITA' DEL BENE

Il bene che compone il lotto di vendita appartiene a:

- \*\*\*omissis\*\*\*  
(Proprietà 1/1)

il LOTTO viene posto in vendita per il seguente diritto:

- \*\*\*omissis\*\*\*  
(Proprietà 1/1)

## PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
Dal 12/09/1972 ad oggi	***omissis*** proprietà 1000/1000	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Nicchi	12/09/1972	29245	2634
		Trascrizione			
		Presso	Data	N°	

Gli atti riguardano le particelle e subalterni che hanno originato quelle attuali: Fg. 11 p.lla 3622 sub. 31

## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Bari aggiornate a novembre 2022:

### **ISCRIZIONI**

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo

Iscritto a Bari il 28/06/2003

Reg. gen. 30091 - Reg. part. 5523

Importo: € 413.200,00

A favore di **\*\*\*omissis\*\*\***

Contro: **\*\*\*omissis\*\*\***

Capitale: € 240.497,92

Rogante: Tribunale di Ravenna

Data: 26/11/1994

N° repertorio: 11580/1994

Annotazioni: Reg. gen. 42252 – Reg. part. 5025 del 17/12/2013

Reg. gen. 42258 – Reg. part. 5031 del 17/12/2013

Reg. gen. 22968 – Reg. part. 2661 del 03/07/2014

Reg. gen. 22976 – Reg. part. 2669 del 03/07/2014

Reg. gen. 18927 – Reg. part. 1700 del 12/05/2015

Reg. gen. 19272 – Reg. part. 1767 del 14/05/2015

Ipoteca in rinnovazione da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Bari il 27/11/2013

Reg. gen. 39515- Reg. part. 5335

Importo: € 87.883,06

A favore di **\*\*\*omissis\*\*\***

Contro: **\*\*\*omissis\*\*\***

Capitale: € 62.506,87

Interessi: € 22.277,45

Spese: € 3.098,74

Rogante: PRESIDENTE TRIBUNALE DI BARI

Data: 27/09/1993

N° repertorio: 3513

Annotazioni: Reg. gen. 18930 – Reg. part. 1703 del 112/05/2015

Reg. gen. 19275 – Reg. part. 1770 del 14/05/2015

### **TRASCRIZIONI**

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento



Trascritto a Bari il 17/06/2022  
Reg. gen. 31867 - Reg. part. 23524  
A favore di \*\*\***omissis**\*\*\*  
Contro: \*\*\***omissis**\*\*\*  
Rogante: UNEP C/O CORTE APPELLO DI BARI  
Data: 03/06/2022  
N° repertorio: 4354

### **SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE**

Non sussistono oneri, pesi, servitù diritti di usufrutto uso ed abitazione.

### **FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

Formalità riscontrate da cancellare a cura della procedura:

### **ISCRIZIONI**

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Bari il 28/06/2003  
Reg. gen. 30091 - Reg. part. 5523  
Importo: € 413.200,00  
A favore di \*\*\***omissis**\*\*\*  
Contro: \*\*\***omissis**\*\*\*  
Capitale: € 240.497,92  
Rogante: Tribunale di Ravenna  
Data: 26/11/1994  
N° repertorio: 11580/1994  
Annotazioni: Reg. gen. 42252 – Reg. part. 5025 del 17/12/2013  
Reg. gen. 42258 – Reg. part. 5031 del 17/12/2013  
Reg. gen. 22968 – Reg. part. 2661 del 03/07/2014  
Reg. gen. 22976 – Reg. part. 2669 del 03/07/2014  
Reg. gen. 18927 – Reg. part. 1700 del 12/05/2015  
Reg. gen. 19272 – Reg. part. 1767 del 14/05/2015

Ipoteca in rinnovazione da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo  
Iscritto a Bari il 27/11/2013  
Reg. gen. 39515- Reg. part. 5335  
Importo: € 87.883,06  
A favore di \*\*\***omissis**\*\*\*  
Contro: \*\*\***omissis**\*\*\*  
Capitale: € 62.506,87  
Interessi: € 22.277,45  
Spese: € 3.098,74  
Rogante: PRESIDENTE TRIBUNALE DI BARI  
Data: 27/09/1993  
N° repertorio: 3513  
Annotazioni: Reg. gen. 18930 – Reg. part. 1703 del 12/05/2015  
Reg. gen. 19275 – Reg. part. 1770 del 14/05/2015

## **TRASCRIZIONI**

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento

Trascritto a Bari il 17/06/2022

Reg. gen. 31867 - Reg. part. 23524

A favore di **\*\*\*omissis\*\*\***

Contro: **\*\*\*omissis\*\*\***

Rogante: UNEP C/O CORTE APPELLO DI BARI

Data: 03/06/2022

N° repertorio: 4354

## **ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

---

Non esistono censi, livelli o usi civici.

## **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

---

Il bene risulta occupato dal Sig. **\*\*\*omissis\*\*\*** con contratto di locazione ad uso abitazione registrato in data 01/12/2017 e rinnovato in data 02/12/2021 con proroga al 30/11/2025, pertanto opponibile alla procedura esecutiva in quanto il pignoramento è stato trascritto in data 17/06/2022. Detto ciò, è opportuno precisare che il bene dalle documentazioni acquisite, a meno che ulteriori documentazioni non siano state sottoposte dal Comune allo scrivente, è gravato da vincolo a parcheggio per il rispetto della legge Tognoli. Quindi il contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva dal punto di vista temporale non è conforme alla destinazione urbanistica del manufatto. Il sottoscritto rimette al G.E. opportuna valutazione e decisione sulla legittimità del contratto di locazione acquisito. In allegato le documentazioni comprovanti tali circostanze.

## **PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'**

---

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.

## **DIVISIBILITA' DEL BENE**

---

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## VALUTAZIONE DEL BENE

---

Segue la valutazione del **Lotto 20** costituito dal Bene:

- **Bene n°1** – Immobile con vincolo a parcheggio, Monopoli (BA) – Via Guglielmo Oberdan n°20/G, piano T, identificato in Catasto al fg. 11, p.lla 3622, sub. 31;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

### STIMA

Per l'individuazione del valore unitario di stima si è tenuto conto della destinazione d'uso degli ambienti unitamente alla constatazione dello stato dei luoghi e della conformità urbanistica e catastale. Dallo studio dei valori BQI, dal borsino immobiliare, da informazioni acquisite da agenzie specializzate nel settore, dalla personale esperienza dello scrivente e infine dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è possibile in base al metodo di stima sintetico comparativo applicare un valore pari a 900,00 €/mq.

<b>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie coperta</b>	<b>900,00 €/mq</b>
---	--------------------

Il valore unitario individuato tiene conto inoltre dell'abbattimento del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta. Il calcolo del valore di stima è effettuato in base alle superfici convenzionali, ottenute moltiplicando le superfici lorde per i coefficienti di ponderazione indicati nella tabella della consistenza immobiliare:

Piano	Destinazione	Superficie Lorde	Coefficiente di ponderazione	Superficie Convenzionale
TERRA	Parcheggio	85,87 mq	1,00	85,87 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,87 mq</b>

La superficie convenzionale complessiva è pari a 85,87 mq.

Pertanto moltiplicando la superficie complessiva per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: 85,87 mq x 900,00 €/mq = € 77.283,00

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 77.300,00**

## TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO

Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
<u>Autorimessa</u>	fg. 11, p.lla 3622, sub. 31	1/1	<b>€ 77.300,00</b>

La stima ha tenuto conto dei costi generali di adeguamento e di ristrutturazione del bene per renderlo usufruibile.

### **RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE**

Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I.

Triggiano, li 20/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Guerra Rocco

#### indice allegati

1. Documentazione fotografica
2. Contratto di locazione
3. Certificato APE
4. Visura storica catastale
5. Planimetria catastale
6. Mappale
7. Atti di provenienza
8. Atti amministrativi
9. Ispezioni ipotecarie
10. Elaborato grafico