



Tribunale Ordinario di Bari
Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. 301/2022 R.G.E.

contro:

XXXXXXXX XXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXX

**Ill.mo Giudice dell'esecuzione:
Dr.ssa Chiara CUTOLO**

LOTTO UNICO - PERIZIA

Esperto Stimatore:
ing. Nicola BONASIA
via Serg. Vito Longo, 10
70026 - Modugno (Ba)





Tribunale Ordinario di Bari

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. 301/2022 R.G.E.

contro:

XXXXXXXX XXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXX

**Ill.mo Giudice dell'esecuzione:
Dr.ssa Chiara CUTOLO**

LOTTO UNICO - PERIZIA

Indice

1. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto	2
2. Descrizione analitica del lotto	2
3. Eventuali dotazioni condominiali	7
4. Stato di possesso	7
5. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	8
6. Eventuali difformità urbanistiche e catastali	9
7. Criteri di stima utilizzati	12
8. Valutazione.....	14



1. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

- Tipologia

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale con locale deposito di pertinenza su lastrico solare e annessa porzione di terrazzo.

- Ubicazione

Via Luigi Settembrini n. 17 - Rutigliano (Bari), piani secondo e terzo.

- Accessi

Accesso all'unità immobiliare residenziale posta al piano secondo e al locale deposito posto al piano terzo dell'edificio mediante vano scala condominiale con ingresso su via Luigi Settembrini al civ. 17.

- Confini

Nord: via Caracciolo;

Sud: via Edmondo De Amicis;

Est: altra unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. del Comune di Rutigliano al Foglio 10, Particella 1224;

Ovest: via Luigi Settembrini.

- Dati catastali

N.C.E.U. Rutigliano

Foglio: 10

Particella: 1392

Subalterno: 9

Categoria: A/3, Abitazione di tipo economico

Classe: 5

Consistenza: 5,5 vani

Rendita catastale: 497.09 €

- Pertinenze ed accessori

Locale deposito al piano terzo con annessa porzione di terrazzo.

2. Descrizione analitica del lotto

- Tipologia del bene

Trattasi di appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo di un fabbricato condominiale, con accesso da vano scala



comune ed annesso locale deposito e porzione di terrazzo al piano terzo.

- Composizione del bene

L'edificio in oggetto è sito in una zona prossima al centro della città, completamente urbanizzata, raggiungibile da via Luigi Settembrini e dotata di tutte le infrastrutture e i servizi di quartiere, facilmente accessibile dalle strade urbane ed extra urbane.

Il bene oggetto di pignoramento consiste in **una unità immobiliare a destinazione residenziale (piano secondo), con locale deposito di pertinenza e annessa porzione di terrazzo (piano terzo)**, facente parte di un fabbricato di antica costruzione sito in Rutigliano (Bari) alla via Luigi Settembrini n. 17.

a) Unità immobiliare residenziale al piano secondo

Al piano secondo del fabbricato è posta l'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, alla quale si accede tramite il vano scala condominiale con accesso su via Luigi Settembrini al civico 17.

L'abitazione si compone dal punto di vista planimetrico di un soggiorno, una cucina, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto doppia ed un servizio igienico. L'unità in oggetto è dotata di n. 4 balconi collocati sui fronti Ovest e Sud dell'abitazione ai quali si accede tramite aperture poste nel soggiorno, nella camera da letto doppia e nella camera matrimoniale. L'appartamento ha altezza utile interna di 3.30 m ed una superficie lorda pari a 97.12 mq a cui si sommano le superfici pertinenziali dei balconi aventi una superficie complessiva pari a circa 4.72 mq.

Dalla porta d'ingresso, posta al piano secondo del vano scala condominiale, si accede direttamente nella zona giorno dell'unità immobiliare suddivisa, mediante un arco, in vano cucina e soggiorno.



Dal vano soggiorno si passa poi al disimpegno dal quale si accede alle due camere da letto (matrimoniale e doppia) e al servizio igienico.

Tutti gli ambienti interni dell'appartamento risultano aero-illuminati naturalmente.

b) Deposito e terrazzo al piano terzo

Al piano terzo dell'edificio sono situati un vano deposito ed un terrazzo quali pertinenze accessorie dell'unità residenziale posta al piano inferiore.

Il vano adibito a deposito è costituito da un unico ambiente, a pianta rettangolare, di superficie netta pari a 17.48 mq ed altezza netta media pari a 2.70 mq.

Il terrazzo, invece, comunicante con spazio esterno di altra proprietà, è caratterizzato da una pianta rettangolare e da una superficie netta pari a circa 25.00 mq.

Nella tabella che segue sono indicate, per ciascun locale, 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.

Locale	Superficie netta (m²)	Coeff.	Sup. Comm.	Espos.	Stato di Manut.
Soggiorno	18.34	1	18.34	N-O	Buono
Cucina	13.49	1	13.49	N	Buono
Disimpegno	3.93	1	3.93	-	Buono
Wc	6.92	1	6.92	O	Buono
Letto matrimoniale	16.73	1	16.73	S	Buono
Letto doppio	15.87	1	15.87	S-O	Buono
Deposito	17.49	0.20	3.50	S-O	Appena sufficiente
Terrazzo	25.14	0.35/ 0.10	8.76	S-O	Appena sufficiente



Balconi fronte Ovest	2.38	0.25	0.60	O	Buono
Balconi fronte Sud	2.38	0.25	0.60	S	Buono
Tramezzi	3.38	1	3.38	-	Buono
Murature di confine	14.44	1	14.44	-	Buono
Murature in comunione	10.00	0.50	5.00	-	Buono
TOTALE	150.49		111.56		

Totale **superficie commerciale** del **LOTTO: 111,56 m²** arrotondato a **112,00 m²**.

- Caratteristiche strutturali del bene e caratteristiche interne

Caratteristiche strutturali del bene

Il fabbricato, realizzato con struttura portante in muratura, orizzontamenti in latero-cemento e copertura piana, è caratterizzato dalla presenza di un vano scala condominiale da cui si accede agli appartamenti. In particolare, l'edificio è composto da n. 3 livelli fuori terra ognuno di essi costituito da una unità immobiliare a destinazione residenziale.

Esternamente l'edificio si presenta in buone condizioni generali: le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate ad effetto spatolato di colore beige con fasce marcapiano e lesene di colore bianco. Il fabbricato è inoltre caratterizzato inferiormente da una zoccolatura in pietra perimetrale e ha balconi con ringhiere metalliche ai piani primo e secondo.

Gli spazi interni comuni dell'androne e del vano scala presentano una pavimentazione in lastre di marmo sulle rampe e in piastrelle di granigliato sui pianerottoli, superfici verticali intonacate e tinteggiate di bianco e portone d'accesso condominiale in legno. Lo stato di conservazione di questi ambienti è sufficiente a meno del torrino condominiale il quale presenta, in alcune porzioni di pareti e soffitto, fenomeni derivanti da quadri umidi da infiltrazioni. I pavimenti sono privi di evidenti sbeccature e/o di difetti di planarità.



Caratteristiche interne

Tutte le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, ad esclusione del servizio igienico e delle superfici verticali di appoggio della cucina dove le pareti sono rivestite da ceramica per interni. Anche la pavimentazione di tutti gli ambienti interni è in materiale ceramico, con tonalità chiare. Gli infissi sono in alluminio, di colore bianco, con vetrocamera e dotati di persiane, anch'esse in alluminio. Le porte interne sono tutte in legno della tipologia a battente.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti tecnologici (idrico-fognario, termico, gas, elettrico, antenna tv, citofonico, di condizionamento dell'aria) realizzati secondo le buone regole dell'arte, sebbene la conformità degli stessi non possa essere attestata poiché non resa disponibile allo scrivente. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentabile da caldaia a gas metano con radiatori in ghisa posti in tutti gli ambienti ad esclusione del servizio igienico dotato di scaldasalviette in alluminio.

Sulla scorta degli accertamenti diretti eseguiti si può affermare che lo stato complessivo di manutenzione del bene sia complessivamente buono in quanto le superfici interne dei vani non evidenziano macchie, sfogliature dello strato superficiale o fenomeni derivanti da quadri umidi da infiltrazioni e/o da condensa. Gli impianti sono tutti funzionanti, ad esclusione di quello termico il cui generatore non risulta, allo stato attuale, collegato alla rete del gas metano. I serramenti interni ed esterni, i pavimenti ed i rivestimenti si presentano in buono stato di conservazione. L'appartamento risulta inoltre completamente ammobiliato e dotato di tutti i corpi illuminanti.

Le pareti interne del vano deposito pertinenziale sito al piano terzo, invece, sono realizzate in laterizio, in alcune aree prive di intonaco e tinteggiatura, con uno stato di conservazione generale appena sufficiente. La copertura del vano risulta essere costituita da pannelli



di lamiera metallica in alluminio poggiati su arcarecci lignei, complessivamente in sufficiente stato di conservazione, mentre la pavimentazione interna del vano è in gres porcellanato.

Tale vano presenta impianto di illuminazione costituito da lampade a neon e ospita il generatore di calore dell'impianto termico dell'unità immobiliare sottostante.

Il terrazzo presenta una superficie di calpestio rivestita da guaina bituminosa liscia, risvoltata sui parapetti perimetrali ed in parte anche sul prospetto esterno del deposito, per il resto rivestito da un intonaco con uno scarso stato di conservazione. Il terrazzo inoltre si caratterizza per la presenza di una tettoia lignea di superficie di circa 12.00 mq, costituita da n. 2 pilastri ancorati al calpestio e da travi fissate al prospetto dell'edificio. Infine si rileva la presenza di una ringhiera metallica con finiture in pessimo stato di conservazione nonché un comignolo affiorante sulla proprietà appena descritta. Nel complesso le pertinenze al piano terzo (terrazza e deposito) risultano essere caratterizzate da un livello di elevata obsolescenza materica e funzionale.

3. Eventuali dotazioni condominiali

Non vi sono dotazioni condominiali specifiche a meno del vano scala su descritto.

4. Stato di possesso

Dalle indagini eseguite e dal sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare oggetto del presente atto di pignoramento, risulta nel pieno possesso del **Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX**, nato a Triggiano (Ba) il 19/09/1978, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX e della **Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX**, nata a c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.



5. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla scorta della documentazione in atti e delle ispezioni ipotecarie compiute dal sottoscritto sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura sussistono, in conformità alla certificazione notarile depositata dal creditore procedente, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ISCRITTA IL 29-11-2011 AL N. 48837 DEL REGISTRO GENERALE E AL N. 9782 DEL REGISTRO PARTICOLARE, di Euro 190.000,00, Notaio Cotugno Angela del 23-11-2011, rep. 28955/12772, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sede Roma cf. 09339391006 a fronte di un capitale di Euro 95.000,00, durata 25 anni, a carico di XXXXXXXX XXXXXX nata a _____, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Triggiano il _____, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.
Debitori non datori _____ e _____

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. elegge domicilio ipotecario in Bari
- Via Dante Alighieri n. 32/40.

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRITTO IL 07-07-2022 AL N. 36153 DEL REGISTRO GENERALE E AL N. 26561 DEL REGISTRO PARTICOLARE, Unep Corte di Appello di Bari del 14-06-2022, rep. 5428/2022, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sede Roma cf. 09339391006, a carico di XXXXXXXX XXXXXX nata a _____, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXX XXXXXXXX nato a _____, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.



Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

Dalle risultanze delle indagini compiute inoltre si può escludere la sussistenza di ulteriori oneri, pesi, diritti di usufrutto, uso ed abitazione nonché l'esistenza di ulteriori formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

Altre informazioni per l'acquirente

Dalle indagini effettuate è stato possibile appurare che allo stato attuale non esiste alcun contratto di affitto o locazione registrato in Anagrafe Tributaria a nome dei debitori esecutati.

Si è verificato inoltre che il fabbricato non è costituito in condominio.

6. Eventuali difformità urbanistiche e catastali

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Rutigliano – Area Edilizia Privata ed Urbanistica – è risultato che il bene in esame è di antica costruzione ed è stato in seguito interessato da:

- S.C.I.A. pratica n. 49/11, prot. n. 4596 del 14/03/2011 intestata a
, per fusione di unità immobiliari.

Dagli accertamenti effettuati e dal confronto dello stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato con l'ultimo titolo edilizio richiamato (S.C.I.A. prot. n. 4596 del 14/03/2011) è emersa la presenza di alcune difformità di seguito meglio descritte:

- D.1) realizzazione di tramezzature interne non portanti con conseguente prolungamento del vano disimpegno;
- D.2) tompagnatura di n. 3 varchi porta realizzati su murature interne portanti;
- D.3) apertura di varco porta in muratura portante per accesso alla camera da letto matrimoniale;



D.4) allargamento di varco porta esistente mediante demolizione di porzione di muratura portante con realizzazione di sovrastante arco al fine di collegare in modo più agevole il vano cucina con il soggiorno;

D.5) realizzazione di tettoia lignea sulla porzione di terrazzo di proprietà esclusiva al piano terzo.

Per quanto riguarda le difformità D.3, D.4 e D.5, trattasi di opere di manutenzione straordinaria riguardanti le strutture portanti dell'edificio ai sensi dell'art. 3 comma 1), lettera b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii. eseguite in assenza di titolo abilitativo.

La regolarizzazione di tali opere, possibile urbanisticamente ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., comporterebbe l'avvio di un procedimento amministrativo di sanatoria strutturale presso la Città Metropolitana di Bari - Sezione "Genio Civile, calcoli statici ed edilizia sismica" con conseguente avvio di provvedimento penale nei confronti del responsabile dell'abuso o del proprietario al momento della presentazione della pratica edilizia. Pertanto, alle sanzioni comminabili dal Comune di Rutigliano per la sanatoria urbanistica, si aggiungerebbero ulteriori oneri di natura economica e non trascurabili lungaggini burocratiche per la completa regolarizzazione dell'abuso strutturale, difficilmente quantificabili e tali da rendere la procedura, a giudizio del sottoscritto, non consigliabile.

Dunque al fine di regolarizzare lo stato dell'immobile si sono stimati i lavori necessari al ripristino dello stato assentito per le opere suddette (di natura strutturale):

- ricostruzione di muratura portante tra il vano cucina e il vano soggiorno eOMPagnatura di varco porta (attuale accesso alla camera matrimoniale eseguito in difformità) con i dovuti accorgimenti tecnici (ammorsature alle pareti portanti esistenti ecc), incluse opere di ripristino di finiture, trasporto a rifiuto e smaltimento dei materiali di risulta, quantificabile forfetariamente in € 1'200,00 (comprensivo di IVA, come per legge);



- demolizione di tettoia in legno, incluse opere di ripristino di finiture, trasporto a rifiuto e smaltimento dei materiali di risulta, quantificabile forfetariamente in € 800,00 (comprensivo di IVA, come per legge).

Per quanto riguarda le difformità D.1 e D.2, trattasi di opere di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1), lettera b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii. eseguite in assenza di titolo abilitativo.

Per la difformità D.1 (riguardante il prolungamento del disimpegno), si è prevista la demolizione dei tramezzi non portanti difformi in quanto, a seguito del ripristino dell'accesso assentito alla camera da letto matrimoniale, risultano non essere più funzionali ed utilizzabili. Pertanto al fine di regolarizzare lo stato dell'immobile si sono stimati i lavori necessari al ripristino dello stato assentito per le opere suddette:

- demolizione di tramezzi non portanti incluse opere di ripristino di finiture, trasporto a rifiuto e smaltimento dei materiali di risulta, quantificabile forfetariamente in € 500,00 (comprensivo di IVA, come per legge).

Per quanto concerne, invece, le difformità D.2 si potranno conservare e sanare le tompagnature di due accessi all'unità immobiliare mediante la presentazione di pratica edilizia C.I.L.A. in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii. con contestuale redazione di variazione catastale dell'unità immobiliare mediante redazione ed invio telematico di pratica DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Bari i cui costi sono di seguito riportati:

- Onorario professionale per redazione di pratica edilizia da depositare presso il S.U.E. del Comune di Rutigliano e pratiche catastali, quantificabile forfetariamente in circa € 2'000,00



- (comprensivi di IVA, come per legge, e contributo previdenziale);
- Diritti di segreteria e sanzioni amministrative (per difformità riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni eseguita in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi del comma 5 dell'art. 6 bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.) da corrispondere al S.U.E. del Comune di Rutigliano, quantificabili presuntivamente in circa € 1'050,00;
 - Diritti catastali: € 50,00.

Sarà invece da ripristinare e pertanto demolire la tompagnatura eseguita in assenza di titolo edilizio del varco di accesso alla camera da letto matrimoniale, quantificabile in:

- apertura di varco porta preesistente (D.2) per accesso alla camera da letto matrimoniale, incluse opere di ripristino di finiture, trasporto a rifiuto e smaltimento dei materiali di risulta, quantificabile forfetariamente in € 300,00 (comprensivo di IVA, come per legge).

Pertanto, a giudizio dello scrivente, dal più probabile valore di mercato del bene costituenti 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:

€ 1'200,00 + € 800,00 + € 500,00 + € 2'000,00 + € 1'050,00 +
+ € 50,00 + € 300,00

per un totale di € 5'900,00 (diconsi Euro cinquemilanovecento/00).

7. Criteri di stima utilizzati

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



- ricerca dei dati di mercato;
- analisi ed elaborazione dei dati;
- determinazione del valore unitario da attribuire al bene oggetto di stima;
- determinazione del valore totale del bene, in considerazione del valore unitario predeterminato, 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, ecc.).

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

- 1) Computo analitico della superficie commerciale: S_c [m²]
- 2) Stima del valore unitario di mercato: V_u [€/m²]
- 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:

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

Si è proceduto, quindi, alla rilevazione indiretta del valore unitario di mercato, attraverso i riferimenti forniti da:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022

Comune di Rutigliano
Codice di Zona B2 - Centrale/CENTRALE FINO A VIA S.GIOVANNI BOSCO, PIAZZA XX SETTEMBRE-VIA CHIAIA-VIA MONTEVERGINE FINO A VIA AZEZIO-VIA FIUME

TIPOLOGIA: Abitazioni di tipo economico
STATO CONSERVATIVO: Normale
VALORE MERCATO (min): 850 €/mq
VALORE MERCATO (max): 1200 €/mq



n.b.: valori per superficie lorda

Listino Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Bari - anno 2022

Comune di Rutigliano - ZONA CENTRALE FINO A VIA S.GIOVANNI BOSCO, PIAZZA XX SETTEMBRE-VIA CHIAIA-VIA MONTEVERGINE FINO A VIA AZEZIO-VIA FIUME

Fascia media

VALORE MERCATO (min): 952 €/mq

VALORE MERCATO (max): 1582 €/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 Rutigliano.

8. Valutazione

Per la determinazione del valore al metro quadro da applicare al bene in oggetto, si è ritenuto opportuno considerare alcune caratteristiche del bene, rilevanti ai fini della determinazione del valore finale:

- l'unità immobiliare, nel suo complesso, verte in stato di conservazione generale più che sufficiente;
- la disposizione e la composizione degli ambienti interni è buona, con la presenza di un servizio igienico;
- orientamento ed illuminazione si possono considerare buoni;
- rivestimenti, pavimenti, finiture ed infissi sono di media qualità e si presentano in buono stato di conservazione;
- tutti gli impianti tecnologici (ad eccezione di quello di riscaldamento) risultano essere funzionanti ed in buono stato di conservazione generale;



- l'unità immobiliare è attualmente occupata dai debitori esecutati ed è libera da eventuali affitti o locazioni;
- non vi sono adeguamenti, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Sulla base dei valori ottenuti dalla valutazione diretta ed indiretta, e delle considerazioni fin qui effettuate, si ritiene opportuno assumere come valore unitario di mercato più probabile:

$$v_u = \mathbf{\text{€ } 1'100,00 \text{ €/m}^2}.$$

Pertanto, il valore medio di mercato del bene oggetto di stima sarà pari a:

$$V_m = \text{€/m}^2 \text{ } 1'100,00 \times 112,00 \text{ m}^2$$

$$V_m = \text{€ } 123'200,00$$

Al valore di mercato viene normalmente applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di vizi occulti.

Pertanto moltiplicando V_m ottenuto al coefficiente di deprezzamento pari al **15%** si ottiene il valore deprezzato V_d :

$$V_d = \text{€ } 123'200,00 \times 0,85 = \text{€ } 104'720,00$$

Ad esso va sottratto il costo D_t , comprensivo di oneri tecnici, sanzioni e costi amministrativi, per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria per le opere abusive e per il ripristino dello stato assentito di cui al paragrafo 6 della presente relazione, quantificabili forfetariamente in € 6'100,00.

$$V_f = \text{€ } 104'720,00 - \text{€ } 6'100,00 = \text{€ } 98'620,00$$

Procedendo con i dovuti arrotondamenti si considera, quindi, un valore finale del lotto pari a:



€ 99'000,00 (Euro novantanovemila/00).

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, li 12.06.2023

il CTU

Ing. Nicola BONASIA

