

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare 505/2014 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Custode giudiziario

**AVV. FRANCESCO CONVERTI**

Giudice dell'Esecuzione

**ANTONIO RUFFINO**

---

**LOTTO 3**

---

*Privacy*

## Sommario

---

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

## **INCARICO**

---

Con udienza del 11/01/2023, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email architettoguerra@libero.it, PEC guerrarocco@pec.it, Tel. 080 46 81 643 - 334 715 0067, Fax 080 46 23 900, in qualità di Esperto ex art. 568 c.p.c. già nominato con udienza del 10/02/2015, veniva incaricato, relativamente al Lotto 2, di procedere alla formazione di distinti lotti quante sono le unità immobiliari autonome relazabili con il relativo frazionamento catastale.

## **SOPRALLUOGO**

Il bene oggetto di esecuzione è stato visionato svolgendo opportune operazioni di rito nel giorno 08/03/2023.

## **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

---

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Il bene oggetto di frazionamento è composto da una Villa ubicata a Bari (BA), già di suo costituita da autonome unità abitative, alla via Napoli n. 424 che si è ritenuto opportuno suddividere nei seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione sita al piano terra, in Bari (BA) alla via Napoli n. 424, identificato catastalmente al foglio 4 particella 856 sub. 3;
- **Bene N° 2** – Abitazione sita al piano terra, in Bari (BA) alla via Napoli n. 424, identificato catastalmente al foglio 4 particella 856 sub. 4;
- **Bene N° 3** – Abitazione sita al piano terra, primo e interrato, in Bari (BA) alla via Napoli n. 424, identificato catastalmente al foglio 4 particella 856 sub. 5;
- **Bene N° 4** – Abitazione sita al piano primo, in Bari (BA) alla via Napoli n. 424, identificato catastalmente al foglio 4 particella 856 sub. 6.

La presente relazione riguarda il "**LOTTO 3**" composto da un'unità residenziale con pertinenza scoperta, di seguito descritta:

- **Bene N° 3** – Abitazione sita in via Napoli n. 424, Piano Terra, Primo e Interrato, Bari (BA), identificato Catasto al fg. 4 p.lla 856 sub. 5.

### **CONFINI**

Il LOTTO confina a nord-est con area esterna di pertinenza, a nord-ovest con un patio coperto esterno comune ad altre u.i., a sud-ovest con altre u.i. e a sud-est con area esterna di pertinenza di altra u.i..

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

---

Il bene oggetto di stima è sito in Bari (BA) alla via Napoli n° 424, limitrofa alla strada statale 16 in prossimità dello svincolo D.

L'appartamento si sviluppa su tre livelli, terra, primo e interrato, ed ha due accessi su strada: il primo attraverso un patio coperto comune ad altre u.i. attraverso cancello pedonale mentre il secondo tramite un cancello con accesso diretto alla superficie scoperta di pertinenza esclusiva. Il cespite è costituito da una zona soggiorno-pranzo lato nord-ovest e una cucina lato ovest direttamente collegata e una zona disimpegno che consente l'accesso al piano interrato e primo attraverso due rampe di scale separate. Dal disimpegno si accede ad un salone collegato direttamente ad una camera da letto e ad un bagno.

Il piano interrato è costituito da un unico ambiente a destinazione deposito.

Il piano primo risulta non accessibile da scala interna in quanto è stato realizzato un solaio a chiusura della stessa. Agli ambienti ubicati a piano primo è possibile accedere dal patio coperto comune ad altre u.i. a piano terra attraverso una scala in metallo. Dal terrazzo si accede al piano primo destinato a zona notte con due camere da letto con affaccio lato sud su terrazzo di pertinenza e un bagno.

Dall'area di pertinenza scoperta è possibile accedere attraverso una porta finestra ad un unico ambiente con affacci lato nord ed est che si presenta al momento del sopralluogo in fase di ultimazione con condizioni di scarsa manutenzione con elementi murari a vista e poche se non inesistenti rifiniture. A vista non risultano presenti impianti e il vano è utilizzato come deposito di materiale vario e si riscontrano scarse condizioni igieniche. e pertanto non è possibile descrivere gli ambienti allo stato finito.

Esternamente è presente una tettoia che consente direttamente l'accesso all'area esterna. Il giardino che si sviluppa sui lati nord ed est dell'abitazione, è attrezzato con arbusti di varia tipologia e piscina con solarium. Una struttura in legno limitrofa alla piscina funge da zona bar. Dall'area esterna è possibile accedere attraverso una scala ad un locale tecnico posizionato a piano interrato utilizzato per impianti e macchinari vari.

Come si evince da documentazione fotografica, dal sopralluogo del 2015 ad oggi l'immobile si presenta in uno stato di non utilizzo quindi necessita di manutenzione ordinaria per quanto riguarda gli spazi interni, tranne per l'area precedentemente descritta che necessita interventi più invasivi. L'area di pertinenza necessita di una manutenzione straordinaria in quanto si presenta in totale stato di abbandono per quanto riguarda le aree a verde, le aree pavimentate, le strutture in legno e la piscina.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **Abitazione:**

Esposizione: Ovest, Nord ed Est

Altezza interna: 3.00

Struttura: muratura in cemento armato

Str. verticali: in buone condizioni in parte dell'immobile; restante parte in pessime condizioni

Solai: in modeste condizioni

Pavimentazione interna: in ceramica e parquet

Pareti esterne: muri esterni in buone condizioni, rivestimento in mattonelle

Pareti interne: pareti interne intonacate e/o rivestite in ceramica, in parte da ristrutturare e prive di rifiniture

Infissi esterni: infissi in alluminio a taglio termico

Impianto di condizionamento: presente

Impianto termico: a radiatori; presente stufa e camino

## **CONFORMITÀ IMPIANTI**

---

Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente nella parte dell'immobile in buone condizioni; si presenta NON conforme alla normativa vigente nella parte priva da ristrutturare.

## **ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA**

---

La vendita del presente lotto non è soggetta ad IVA.

## **REGOLARITÀ URBANISTICA**

---

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari l'immobile risulta munito delle seguenti documentazioni:

- Condono edilizio ex L.724/94 pratica n°3382
- Parere favorevole Commissione Locale per il Paesaggio del 19.05.2014
- Parere Favorevole Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per la Provincia di Bari prot. N. 9829 del 16.07.2014
- Parere Favorevole Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 47/85, prot. n. 2412055 del 30.10.2014
- PDC in sanatoria n. 3382 del 04.07.2017

Dal rilievo effettuato durante il primo accesso al bene con sopralluogo tecnico del 20/03/2015 e con sopralluogo ad oggi effettuato in data 08/03/2023, rispetto alle planimetrie in atti presso l'Ufficio Tecnico competente si evincono delle difformità planimetriche riguardanti una diversa distribuzione interna.

Il bene presenta spazi murati che nelle tavole progettuali approvate consentivano l'accesso alla restante parte del manufatto edilizio. Tali chiusure è evidente che debbano rimanere murate previa opportuna pratica edilizia da presentare.

Come descritto in precedenza, il piano primo non è direttamente collegato internamente al piano sottostante in quanto coperto da solaio. Sarà pertanto necessario rimuovere tale solaio per consentire l'accesso diretto tra i due piani o sanarlo.

Differenti sono le aperture nei vari ambienti: risultano riportate sulle tavole in atti al Comune di differenti dimensioni e come finestre mentre allo stato dei luoghi sono presenti portefinestre. Alcuni infissi inoltre non sono presenti negli elaborati approvati.

Nella parte esterna è presente tettoia di copertura che non è riportata nelle planimetrie autorizzate pertanto andrà rimosse o sanata.

Si precisa che, negli elaborati tecnici acquisiti si evince che l'immobile nel complesso risulta unica unità residenziale andando in contrasto con lo stato attuale che, a seguito di sopralluogo è costituito da 5 unità residenziali distinte e autonome. Il frazionamento di cui ci si occupa prevede la suddivisione in 4 distinti cespiti.

Pertanto sarà opportuno sanare le difformità con pratica edilizia SCIA alternativa al PDC in sanatoria. I costi complessivi della pratica stimabili in € 7.000,00 oltre iva e oneri, esclusi i costi edili che saranno variabili in funzione del progetto.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
4	856	5	A/4	3	15,5 vani	Tot. 401 mq Tot: escluse aree scoperte 357 mq	Euro 1.040,66	T-1-S1

## CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile oggetto della presente relazione risulta essere conforme all'elaborato planimetrico con divisione di subalterni in atti trasmesso presso l'Agenzia del territorio delle Provincia di Bari in data 05.05.2023 e registrato in data 09.05.2023.

Una volta sanato l'immobile dal punto di vista urbanistico sarà necessario provvedere ad un ulteriore aggiornamento catastale riguardante una diversa distribuzione interna e qualsivoglia variazione apportata.

Per poter regolarizzare tali difformità sarà necessario presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate avente come causale: diversa distribuzione spazi interni.

I costi da sostenere sono i seguenti:

- Tributi catastale: 50,00 €
- Onorario tecnico: 300,00 € oltre IVA e oneri di Legge.

## CRONISTORIA CATASTALE

fig. 4, p.IIa 856, sub.5 – Abitazione:

Dati della richiesta Catasto Fabbricati		Comune di BARI (Codice:A662) Provincia di BARI Foglio: 4 Particella: 856 Sub.: 5										
<b>INTESTATI</b>												
1												(1) Proprieta' 8/12
2												(1) Proprieta' 1/12
3												(1) Proprieta' 1/12
4												(1) Proprieta' 1/12
5												(1) Proprieta' 1/12
Unità immobiliare dal 09/05/2023												
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		4	856	5	2		A/4	3	15,5 vani	Totale: 401 m² Totale: escluse aree scoperte**: 357 m²	Euro 1.040,66	VARIAZIONE del 05/05/2023 Pratica n. BA0110408 in atti dal 09/05/2023 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 110408.1/2023)
Indirizzo VIA NAPOLI n. 424 Piano T-1												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												
Mappali Terreni Correlati												
Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 4 - Particella 856												
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti: Situazione degli intestati dal 05/05/2023												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1										(1) Proprieta' 8/12		
2										(1) Proprieta' 1/12		
3										(1) Proprieta' 1/12		
4										(1) Proprieta' 1/12		
5										(1) Proprieta' 1/12		
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 05/05/2023 Pratica n. BA0110408 in atti dal 09/05/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE/AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE/1949886/05/05/2023 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 110408.1/2023)												

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

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		4	856	1	2		A/8	1	26 vani	Totale: 658 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 624 m <sup>2</sup>	Euro 4.699,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA NAPOLI n. 424 Piano SI-T - 1												
Notifica												
Annotazioni di immobile: sostituisce il fog. p.lla 856 per collegamento n.c.a. -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/01/2009

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		4	856	1	2		A/8	1	26 vani		Euro 4.699,76	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/01/2009 Pratica n. BA000895 in atti dal 08/01/2009 (n. 187.1/2009)
Indirizzo VIA NAPOLI n. 424 Piano SI-T - 1												
Notifica												
Annotazioni di immobile: sostituisce il fog. p.lla 856 per collegamento n.c.a. -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

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

Situazione degli intestati dal 08/01/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 01/09/2008
2			fino al 01/09/2008
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/01/2009 Pratica n. BA000895 in atti dal 08/01/2009 (n. 187.1/2009)			

Situazione degli intestati dal 01/09/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 8/12 fino al 05/05/2023
2			(1) Proprieta' 1/12 fino al 05/05/2023
3			(1) Proprieta' 1/12 fino al 05/05/2023
4			(1) Proprieta' 1/12 fino al 05/05/2023
5			(1) Proprieta' 1/12 fino al 05/05/2023
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/09/2008 - AP Sede BARI (BA) Registrazione Volume 9990 n. 158 registrato in data 30/01/2009 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Volturn n. 19303.1/2013 - Pratica n. BA0241279 in atti dal 17/07/2013			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/02/2001

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		4	856		2		A/8	1	26 vani		Euro 4.699,76 L. 9.100.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/02/2001 Pratica n. 72101 in atti dal 03/02/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2857.1/2001)
Indirizzo VIA NAPOLI n. 424 Piano SI-T - 1												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/02/2000

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		4	856		2		A/8	1	26 vani		L. 9.100.000	VARIAZIONE del 03/02/2000 in atti dal 03/02/2000 VARIAZIONE TOPONOMASTICA FUS. FRAZ. AMPLIAM. VAR. RIF. MAPPA (n. B00149.1/2000)
Indirizzo VIA NAPOLI n. 424 Piano SI-T - 1												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

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

Situazione degli intestati dal 03/02/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 08/01/2009
2			fino al 08/01/2009
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 03/02/2000 in atti dal 03/02/2000 VARIAZIONE TOPONOMASTICA FUS. FRAZ. AMPLIAM. VAR. RIF. MAPPA (n. B00149.1/2000)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente  
Foglio 4 Particella 55 ; Foglio 4 Particella 59 ; Foglio 4 Particella 707 ;

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

## TITOLARITA' DEL BENE

Il bene che compone il "LOTTO 3" appartiene a:

- \*\*\*omissis\*\*\*  
**(Proprietà 8/12);**
- \*\*\*omissis\*\*\*  
**(Proprietà 1/12);**

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*omissis\*\*\*  
**(Proprietà 1/12);**

- \*\*\*omissis\*\*\*  
**(Proprietà 1/12);**
- \*\*\*omissis\*\*\*  
**(Proprietà 1/12);**

il **LOTTO** viene posto in vendita per il seguente diritto:

- \*\*\*omissis\*\*\*  
**(Proprietà 8/12);**
- \*\*\*omissis\*\*\*  
**(Proprietà 1/12).**

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

In favore dell'immobile oggetto di relazione si segnala la costituzione di più servitù inerenti a forniture e servizi di varia natura.

Si precisa che le suddette servitù sono state costituite a carico dell'immobile identificato catastalmente al foglio 4 particella 55 sub 1.

Tali servitù dovranno essere rispettate.

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

---

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.

### **VALUTAZIONE DEL BENE**

---

Segue la valutazione del "**LOTTO 3**" costituito dal Bene:

- **Bene N° 3** – Abitazione sita in via Napoli n. 424, Piano Terra, Primo e Interrato, Bari (BA), identificato Catasto al fg. 4 p.lla 856 sub. 5;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (9/12).

#### STIMA

Data la destinazione d'uso degli ambienti unitamente alla constatazione dello stato dei luoghi si è ritenuto opportuno applicare dei valori di stima distinti in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti. Pertanto 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 1.500,00 €/mq per la parte dell'immobile in buone condizioni e un valore pari a 800,00 €/mq per la parte dell'immobile da risatstrutturare.



<b><u>VALORE UNITARIO (€/mq)</u></b> <i>di superficie coperta in buone condizioni</i>	<b>1.500,00 €/mq</b>
<b><u>VALORE UNITARIO (€/mq)</u></b> <i>di superficie coperta da ristrutturare</i>	<b>800,00 €/mq</b>

I valori di stima all'attualità sono dipendenti anche dalla riscontrata difficoltà, a partire dal 2015, nell'intercettare soggetti interessati al bene oggetto di stima. Inoltre, tali valori tengono conto della superficie esterna di pertinenza.

La stima tiene conto 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. Si precisa che per omogeneizzare le superfici aventi diverso uso e diverso valore si è moltiplicato le superfici lorde per dei coefficienti di ponderazione indicati nella tabella della consistenza immobiliare. Per il calcolo delle superfici interne ed esterne si è ritenuto opportuno applicare il DPR 138/1998:

Calcolo superficie coperta in buone condizioni:

Piano	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di ponderazione	Valore ponderato
<b>PIANO TERRA</b>	Abitazione	187,72 mq	214,40 mq	1,00	214,40 mq
	Balcone - Terrazzo		152,15 mq	0,10	15,21 mq
<b>PIANO PRIMO</b>	Deposito	127,40 mq	140,61 mq	0,50	70,30 mq
	Locale Tecnico	51,30 mq	57,65 mq	0,50	28,82 mq
TOTALE					328,73 mq

Calcolo superficie coperta da ristrutturare:

Piano	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di ponderazione	Valore ponderato
<b>PIANO TERRA</b>	Abitazione	46,45 mq	52,46 mq	1,00	52,46 mq
TOTALE					52,46 mq

Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato:

$$328,73 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = 493.095,00 \text{ €}$$

$$52,46 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 41.968,00 \text{ €}$$

La somma dei valori ottenuti è pari a **535.063,00 €**

Essendo il bene pignorato per la quota di proprietà paria a 9/12, risulta necessario determinare il valore della stessa. L'approccio estimativo nel merito prevede il calcolo seguente:

*Valore piena proprietà del bene: 535.063,00 €*

*Valore proprietà per la quota di 9/12: 535.063,00 € x 9/12 = 401.297,50 €*

**Prezzo a base d'asta 9/12 proprietà: € 401.300,00**

## ***RISERVE E PARTICOLARITÀ 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 10/05/2023

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

### **Indice allegati**

1. Estratto di mappa catastale
1. Visure storiche catastali
2. Planimetrie catastali
3. Frazionamento
4. Elaborato grafico stato dei luoghi
5. Documentazione fotografica
6. Atti di provenienza
7. Documentazione amministrativa
8. Ricerca comparativi