



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr.ssa Chiara CUTOLO

Procedura R.G.E. n° 183/2020

Creditore Procedente:

[REDACTED]

(Avv. [REDACTED])

Debitore Esecutato:

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 3

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio

LOTTO 3 - Immobile sito nel comune di Noci (BA) alla Via Palmiro Togliatti n. 45 – piano 1°, identificato presso il catasto fabbricati al Foglio 42, Particella 1355, Sub. 93, **Ufficio**.

1. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Esaminati i documenti prodotti dal creditore precedente è stato possibile verificare la titolarità del bene oggetto di pignoramento, che risulta essere in capo al debitore esecutato la società “**[REDACTED]**” con sede in **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

2. PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

L’immobile è pervenuto alla società debitrice “**[REDACTED]**” con sede in **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, giusta atto di assegnazione con scrittura privata con sottoscrizione autenticata in Notar Larocca Assunta del 19/12/2007 repertorio n. 114969/7861 trascritto il 27/12/2007 ai nn. 68931/43449 da potere del **[REDACTED]** con sede in **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]** (All A).

Precedentemente al **[REDACTED]** i suoli sui quali è stato edificato il fabbricato nel quale è ubicato l’immobile oggetto di pignoramento erano pervenuti, giusta atto di assegnazione e convenzione in Notar Lanzillotta Maria del 20/06/1994 repertorio n. 71918/7322 trascritto il 02/07/1994 ai nn. 21532/16134 da potere del Comune di Noci (Ba) C.F. 82001750726.

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente risulta essere completa, tale da permettere una ricostruzione corretta delle vicende riguardanti il ventennio precedente alla data di trascrizione del bene pignorato.

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Individuazione dell’immobile

L’unità immobiliare in narrativa fa parte di un fabbricato sito nel comune di Noci (BA) alla Via Palmiro Togliatti, con accesso al piano primo che avviene dal civico n. 45, mentre ai piani terra e interrato ubicati nella parte retrostante si ottiene l’accesso da Via della Resistenza.

Nello specifico il fabbricato denominato “Noci Nuova” è stato edificato nella fascia commerciale ed è destinato ad uso commerciale, artigianale e servizi, difatti al piano primo sono collocate le unità

immobiliari destinate ad uffici, mentre ai due piani terra (via P. Togliatti e via della Resistenza) sono situate le unità immobiliari commerciali ed infine il piano interrato interamente destinato a rimesse/box auto; esso si trova nella zona periferica della città, più precisamente a sud del centro di Noci, collocato comunque su un'arteria principale del paese che permette di giungere dalla periferia al centro della cittadina.

Trattasi dunque di una zona residenziale ben servita e dotata di ogni tipo di servizi e infrastrutture, infatti lo stesso fabbricato come anzidetto è provvisto di una serie di attività commerciali e uffici.

Confini

L'ufficio posto al piano primo dell'edificio di chi giunge da Via P. Togliatti, confina a nord-ovest con il vano scala comune, a sud-ovest si affaccia sull'area esterna scoperta di proprietà comune a tutte le unità immobiliari dell'edificio, a sud-est confina con l'unità immobiliare individuata come lotto di vendita n. 2 di proprietà dello stesso debitore, ed infine a nord-est confina con il corridoio di proprietà comune dal quale si ottiene l'accesso.

Dati catastali

Unità immobiliare riportata al Catasto Fabbricati

Visura storica dell'immobile (All. B)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	42	1355	93			A/10	U	3 vani	Tot. 62 m ²	€ 689,47

Descrizione dell'immobile

L'ufficio oggetto di stima come anzidetto, fa parte di un complesso edilizio destinato ad uso commerciale, artigianale e servizi denominato "Noci Nuova" sito nel comune di Noci (BA) alla Via Palmiro Togliatti, civico n. 45, ubicato al piano primo dell'ala più alta della palazzina, e più precisamente trattasi del primo ufficio a destra per chi si immette nel corridoio condominiale, quest'ultimo raggiungibile dal vano scala comune che collega tutti i piani dell'edificio, il tutto così come è possibile rilevare dalla planimetria di rilievo allegata (All. C).

L'immobile si sviluppa su di un unico livello e si presenta in pianta con una forma rettangolare; entrando ci si immette nella zona ingresso-disimpegno che permette poi l'accesso a tutti i restanti

ambienti, ossia le due stanze adibite ad ufficio, il piccolo archivio ed il W.C.. Si evidenzia che, a differenza di quanto riportato nel titolo edilizio, il quale frazionava l'intera unità immobiliare (ex sub. 85) in tre unità immobiliari distinte e separate, a sinistra della zona ingresso di chi entra nell'immobile de quo, non è presente alcuna muratura di separazione e pertanto lo stesso è direttamente collegato con il corridoio dell'ufficio attiguo (lotto di vendita n. 2 - identificato catastalmente con il sub. 92). Entrambi gli ambienti destinati ad ufficio sono provvisti di finestra che si affacciano sull'area esterna scoperta di proprietà comune sita al piano terra, alla quale si accede da via della Resistenza, mentre il W.C. è provvisto di finestra che si affaccia sul corridoio interno di proprietà comune e dal quale si accede all'immobile stesso.

L'ufficio nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione, ad eccezione di alcune porzioni della muratura sottostante le finestre degli uffici ove si rileva la presenza di umidità e muffe, così come pure si evidenzia la presenza di alcune crepe nella parte superiore della muratura interna dei due uffici.

L'altezza interna utile dell'immobile è pari a 2,70 m.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 1 a 32).

Consistenza dell'immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Ingresso-disimpegno	1°	9,82 mq	-	buona
Ufficio 1	1°	9,58 mq	S.O.	buona
Ufficio 2	1°	25,27 mq	S.O.	buona
W.C.	1°	2,44 mq	-	buona
Archivio	1°	3,66 mq	S.O.	buona

Totale superficie netta coperta 50,77 mq

Totale superficie lorda coperta 61,55 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile, riviene facendo riferimento alle norme UNI 10750 del 2005, dal d.p.r. n. 138/98 e da quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Ufficio	61,55 mq	1	61,55 mq
			Totale 61,55 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato è pari a **61,55 mq.**

Caratteristiche strutturali e finiture esterne

L'immobile oggetto di perizia, come più volte riportato nei punti precedenti, costituisce parte del complesso edilizio denominato "Noci Nuova" e più precisamente è ubicato al piano primo; l'epoca in cui è avvenuto l'inizio della sua costruzione risale a dicembre 1994, consta di due piani fuoriterza un piano seminterrato ed uno interrato, realizzato con strutture portanti a travi e pilastri in cls armato, orizzontamenti interpiano e copertura con solai piani in "latero-cemento", in sede di sopralluogo la struttura è sembrata integra e priva di lesioni, ad eccezione di alcune crepe rilevate alle strutture del piano interrato.

I prospetti del fabbricato al piano primo, edificato in parte con soletta aggettante rispetto alla facciata del piano terra, sono stati oggetto di recente ristrutturazione e tinteggiati con spatolato in tonalità bianca, mentre i restanti piani fuoriterza sono rivestiti con piastrelle in klinker di tonalità grigia. Inoltre, al piano terra che si affaccia su via Palmiro Togliatti sono collocate delle travi e pilastri in c.a. aggettanti la facciata del fabbricato, sui quali è installata una struttura in ferro e soprastante copertura in plexiglass, al fine di fornire un riparo dagli eventi atmosferici alle attività commerciali; mentre al piano terra del fabbricato prospiciente su via della Resistenza, sono ugualmente collocate travi e pilastri in c.a. aggettanti la facciata, ma queste sono prive di copertura.

Il vano scala è interamente pavimentato con lastre in marmo di forma rettangolare in tonalità chiara completo di battiscopa, mentre i corridoi di accesso alle diverse unità immobiliari presenti nell'edificio sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato in tonalità grigia, tutti completi di battiscopa; le pareti ed i soffitti delle rampe del vano scala, dei pianerottoli e le murature dei corridoi sono tutte intonacate a civile e tinteggiate in tonalità bianca, il tutto in discrete condizioni di manutenzione, evidenziando però in alcuni punti della copertura del corridoio provvisto di lucernari, copiose infiltrazioni di acqua piovana che hanno generato rigonfiamenti e distacco di alcune porzioni dell'intonaco, infiltrazioni che sono presenti anche all'interno del vano scala.

L'edificio è provvisto di impianto elevatore costituito da un ascensore (attualmente non funzionante) e degli impianti elettrico e d'emergenza, videocitofonico ed idrico-fognante collegati alle reti urbane.

Caratteristiche dell'immobile

-Infissi esterni

La porta di ingresso è di tipo blindata, gli infissi esterni invece, segnatamente le finestre dei due

ambienti destinati ad uffici e la finestra del W.C. sono in alluminio elettrocolorato di colore verde scuro e vetrocamera, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

-Porte interne

Le porte interne di accesso ai due uffici ed al W.C. sono in legno tamburato di buona qualità, mentre a chiusura dell'archivio è presente una porta a soffietto in pvc, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

-Pavimenti

Tutti gli ambienti dell'immobile sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

-Rivestimenti

Le pareti interne del W.C. sono rivestite con piastrelle in ceramica sino all'altezza di circa mt 2,20 dalla quota pavimento; mentre le restanti porzioni delle pareti non rivestite e le porzioni che dal rivestimento giungono sino ad intradosso soffitto, così come le pareti di tutti i restanti ambienti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura di tonalità chiara. Si precisa che lungo il lato sud-ovest, ossia il lato dell'ufficio prospiciente l'esterno del fabbricato, nella parte interna è stata realizzata una controparete con lastre in cartongesso, così come riferito dal debitore, utile a nascondere i fenomeni di umidità presenti sulla parete stessa.

Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione, ad eccezione di alcune porzioni della muratura sottostante le finestre degli uffici ove si rileva la presenza di umidità e muffe, così come pure si evidenzia la presenza di alcune crepe nella parte superiore della muratura interna dei due uffici.

-Sanitari W.C.

I sanitari e le rubinetterie del W.C. sono di media qualità, nella fattispecie sono presenti lavandino, vaso e bidet, tutti in ceramica di tonalità bianca ed in buono stato di manutenzione, si precisa però che non sono presenti i tasti della placca della cassetta di scarico del vaso.

-Impianti

L'immobile risulta essere dotato di impianti idrico-fognante, impianto di riscaldamento, ed impianto elettrico, conformi alle vigenti normative.

Nello specifico sono presenti l'impianto elettrico, tv, luci d'emergenza, allarme collegato all'unità immobiliare attigua e che quindi necessita di distacco, telefonico e di rete, e la predisposizione dell'impianto videocitofonico tutti di tipo sottotraccia; l'impianto idrico-fognante con tubazioni sottotraccia collegato alla rete pubblica urbana; l'impianto di riscaldamento e produzione di ACS con corpi scaldanti costituiti da due ventilconvettori posizionati nei due uffici ed radiatore in ghisa situato nel W.C., evidenziando che la caldaia è installata nell'ufficio individuato nella planimetria di rilievo con il numero 2, e che la stessa serve anche l'ufficio attiguo (lotto di vendita n. 2 – identificato catastalmente con il sub. 92), pertanto bisognerà provvedere al distacco dei relativi corpi scaldanti.

5. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni condominiali del bene oggetto di pignoramento sono il vano scala completo di ascensore (attualmente non funzionante) utile al raggiungimento dell'immobile stesso, le aree esterne ed i camminamenti comuni all'intero fabbricato, il lastrico solare, la centrale idrica collocata al piano interrato e la colonna montante della fogna collegata alla rete fognaria pubblica.

6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile allo stato attuale è condotto in locazione dalla società "██████████" con sede in ██████████ alla ██████████ della quale è amministratore unico e legale rappresentante il sig. ██████████, giusta contratto di locazione del 30/04/2015 con cessione del canone in favore della ██████████. Lo stesso sig. ██████████ dichiarava in sede di 1° accesso e sopralluogo dei beni (verbale All. D della perizia generale) che per mancanza di liquidità della società conduttrice "██████████", non provvede al pagamento del canone di locazione da gennaio 2018.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- *iscrizioni e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece:*

A) **Atto di pignoramento immobiliare** del 11/06/2020 repertorio n. 2529 e trascritto il 11/06/2020 ai nn. 20935/14532

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

B) Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta il 23/01/2018 ai nn. 2998/376 derivante da ruolo n. 4934/1418 del 22/01/2018

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED],
domicilio ipotecario eletto [REDACTED],
contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

C) Ipoteca Giudiziale iscritta il 28/07/2015 ai nn. 29761/3999 nascente da decreto ingiuntivo n. 3129/2015 del 09/07/2015 Tribunale di Bari

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]
(domicilio ipotecario non indicato in nota),
contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

D) Ipoteca Giudiziale iscritta il 14/09/2015 ai nn. 34670/4710 nascente da decreto ingiuntivo n. 5521/2015 del 31/08/2015 Tribunale di Bari

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] (domicilio ipotecario non indicato in nota),
contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

E) Ipoteca in rinnovazione (num. Reg. part. 1158 del 21/03/1996) derivante da ipoteca volontaria da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario repertorio n. 37207 in Notar Larocca Assunta del 13/03/1996

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] (domicilio ipotecario non indicato in nota),
contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Annotazione n. 27094/3923 del 05/05/2007 a iscrizione derivante da frazionamento in quota in Notar Larocca Assunta del 03/08/2005 repertorio n. 105773 gravante fra gli altri sull'immobile Fg 42 p.lla 1355 sub. 85 (oggi subb. 91-92-93).

- per eventuali difformità urbanistico – catastali - edilizie;

Con richiesta di accesso agli atti (All. E1) depositata al protocollo del comune di Noci in data 01/02/2021, è stata fatta richiesta delle documentazioni urbanistiche riguardanti il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento; ossia Concessione edilizia n. 207 del 01/07/1994 e successiva variante n. 98 del 24/04/1998, Autorizzazione n. 13605/2000 del 30/09/2002, DIA in sanatoria prot. n. 6730/2003 del 08/05/2003, Abitabilità prot. n. 9732/2001 del 28/05/2003 e SCIA n. 39/2015 del 07/04/2015 prot. n. 5832.

Effettuato l'accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Noci in data 18/02/2021, è stata verificata la situazione attuale dei luoghi con quella riportata nei suddetti titoli edilizi (All. E2), riscontrando difformità urbanistiche riguardo alla SCIA innanzi indicata, con la quale si frazionava l'intera unità immobiliare (ex sub. 85) in tre unità immobiliari distinte e separate (subb. 91 – 92 - 93), nella quale è riportata la muratura posta a divisione tra i subb. 92 e 93 e che in loco invece non è presente; nella fattispecie a sinistra della zona ingresso di chi entra nell'immobile de quo, non è presente appunto alcuna muratura di separazione e pertanto lo stesso è direttamente collegato con il corridoio dell'ufficio attiguo (lotto di vendita n. 2 - identificato catastalmente con il sub. 92).

L'unità immobiliare in trattazione non è stata provvista di certificato di agibilità.

Pertanto, alla luce delle difformità riscontrate, si rende necessaria una pratica edilizia da presentare all'ufficio tecnico del comune di Noci congiuntamente all'unità immobiliare attigua, ossia una CILA per la realizzazione del muro utile a chiudere e rendere indipendenti le unità stesse, allegando il versamento dei diritti di segreteria pari ad € 15,00, oltre l'onorario del professionista tecnico, per un costo totale stimato di circa € 1.500,00.

- difformità Catastali;

Nel corso del sopralluogo e dal rilievo effettuato dallo scrivente, sviluppato poi nella planimetria allegata, è stata riscontrata l'assenza della muratura che divide dall'unità immobiliare adiacente innanzi descritta, rispetto alla planimetria catastale riportata in atti presso l'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, presentata in data 14/05/2015 con prot. n. BA0166361 (All. F), nella quale invece è riportata riproducendo fedelmente la planimetria di progetto allegata alla predetta SCIA.

Pertanto, così come riportato nel punto precedente, a seguito della pratica edilizia da presentare presso l'ufficio tecnico comunale, non sarà necessario procedere alla variazione catastale in quanto la planimetria catastale risulta essere corretta.

- certificato APE;

L'immobile oggetto di pignoramento è provvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica) emesso

in data 18/05/2015, dal quale risulta essere di classe energetica “F” con EPgl pari a 38,19 KWh/m² anno (All. G).

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* effettuata richiesta all'amministratore condominiale dell'edificio (All. H1), è stato constatato dalla risposta ricevuta (All. H2) che l'importo annuo per la spesa fissa di gestione e manutenzione riguardante le quote ordinarie condominiali è di € 386,48;

- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:*

così come riportato nella risposta ricevuta dall'amministratore condominiale in data 09/03/2021, sono già stati deliberati i lavori di ripristino delle fioriere per un importo pari a € 181,11;

- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:*

così come riportato nella risposta ricevuta dall'amministratore condominiale, in data 09/03/2021 l'insoluto totale era pari a € 4.808,19 (All. H2);

- *eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata fatta affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:* nessuno;

- *eventuali cause in corso:* nessuna;

- *vendita soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972:* non soggetta.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche, dello stato di fatto del bene immobile in questione e della zona in cui si trova, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui esso si colloca, ritenendo opportuno procedere alla stima dell'immobile in oggetto, attraverso il procedimento “sintetico comparativo”, che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione (appunto), di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

Effettuando una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente, ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame, oscilla da 1.000,00 €/mq a 1.300,00 €/mq.

Consultando le quotazioni immobiliari dell'anno 2020 – II semestre, dell'Osservatorio Immobiliare denominato OMI dell'Agenzia del Territorio, nella Fascia/zona: Periferica/Zona a nord della ferrovia-Vie Fiore-Di Vittorio-Patrella-Le Lamie, Codice zona: D1, ove risulta che per immobili a destinazione uffici in condizioni normali il prezzo di mercato oscilla tra 790,00 €/mq e 1.200,00 €/mq. Inoltre consultando il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Bari, non sono presenti le quotazioni medie degli immobili in vendita nel comune di Noci a destinazione uffici.

Pertanto mediando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione alle specifiche caratteristiche, finiture, stato manutentivo e posizione del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 1.300,00 €/mq.

Dal calcolo riveniente i rilievi metrici effettuati sull'immobile, così come si evince nei punti precedenti, si ottiene una superficie commerciale pari a 61,55 mq, in base ai criteri stabiliti dalle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 138/98.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario e della superficie commerciale, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, risulta così come segue determinato:

$$1.300,00 \text{ €/mq} \times 61,55 \text{ mq} = 80.015,00 \text{ €}.$$

A tale valore viene 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 garanzia su vizi occulti.

Pertanto il valore definitivo dell'immobile oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a $80.015,00 \text{ €} - 15\% = \mathbf{68.012,75 \text{ €}}$ (diconsi euro sessantottomiladodici/75).

Il costo stimato per la sanatoria delle predette opere interne realizzate in difformità dal titolo edilizio è di **€ 1.500,00** (diconsi euro millecinquecento/00).

11. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per la fiducia a lui accordata, certo di aver adempiuto con coscienza all'incarico affidatogli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con i relativi allegati, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Noci, 26/05/2021

L'Esperto Stimatore
Geom. Laera Antonio

ALLEGATI:

- ***A.*** Copia Atto di Assegnazione
- ***B.*** Visura catastale storica immobile
- ***C.*** Planimetria di rilievo dell'immobile
- ***D.*** Documentazione fotografica
- ***E1.*** Richiesta accesso agli atti
- ***E2.*** Copia titoli edilizi
- ***F.*** Planimetria catastale
- ***G.*** Attestato di prestazione energetica
- ***H1.*** Richiesta rendiconto amministratore condominiale
- ***H2.*** Rendiconto amministratore condominiale