



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT.SSA MARINA CAVALLO

PROCEDURA ESECUTIVA

770/2019 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE:	INTESA SAN PAOLO S.P.A. c/o AVV. ANNA PUTIGNANO
CREDITORE INTERVENUTO:	[REDACTED]
DEBITORE ESECUTATO:	[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Redatta da:

Siz
Ingegneria

ing. Salvatore DEFINO

Via Demetrio Marin n. 9 - Bari

080 5024720 – salvatore.defino8665@pec.ordingbari.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice

1.	<i>Premessa</i>	3
2.	<i>Identificazione dei beni oggetto di stima – Lotto 1</i>	6
3.	<i>Analisi certificazione ipocatastale</i>	7
a)	Formalità e pregiudizi contro.....	7
b)	Provenienza nel ventennio	7
4.	<i>Descrizione analitica dell’immobile</i>	8
	Stato di possesso dell’immobile.....	8
	Regolarità dei beni sotto il profilo tecnico ed urbanistico	8
	Oneri derivanti da regolarizzazione urbanistica	9
	Divisibilità del Bene.....	9
5.	<i>Stima del Lotto</i>	9
	Criterio di stima adottato.....	9
	Superficie Convenzionale Vendibile.....	10
	Valutazione dell’immobile	10
	Valore medio di mercato	10
	Adeguamento per differenza oneri.....	12



1. PREMESSA

Con giusta ordinanza il Giudice nominava il sottoscritto ing. Salvatore Defino, con ufficio tecnico in Bari alla Via Demetrio Marin n.9 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 8665, quale **Esperto Stimatore** del compendio pignorato in epigrafe. Dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il G. E. affidava al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo di compiere i seguenti ulteriori accertamenti:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; **in caso di opere abusive** effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle 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, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento

parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 17) ad allegare altresì la *check list* (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA – LOTTO UNICO

Catastralmente il cespite è censito presso il NCEU del Comune di PALO DEL COLLE (Ba) con i seguenti riferimenti:

Dati della richiesta	Comune di PALO DEL COLLE (Codice: G291) Provincia di BARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 28 Particella: 581 Sub.: 27

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1/1
---	-----------------------

Unità immobiliare dal 13/09/2018

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		28	581	27			A/2	1	5,5 vani	Totale: 102 m ² Totale escluse aree scoperte*: 93 m ²	Euro 411,87	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/09/2018 protocollo n. BA0218798 in atti dal 13/09/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 66730.1/2018)
Indirizzo	VIA FRANCESCO POLITO n. 24 piano: 3 interno 7 scala C.											
Notifica	Partita		-		Mod.58		3767					



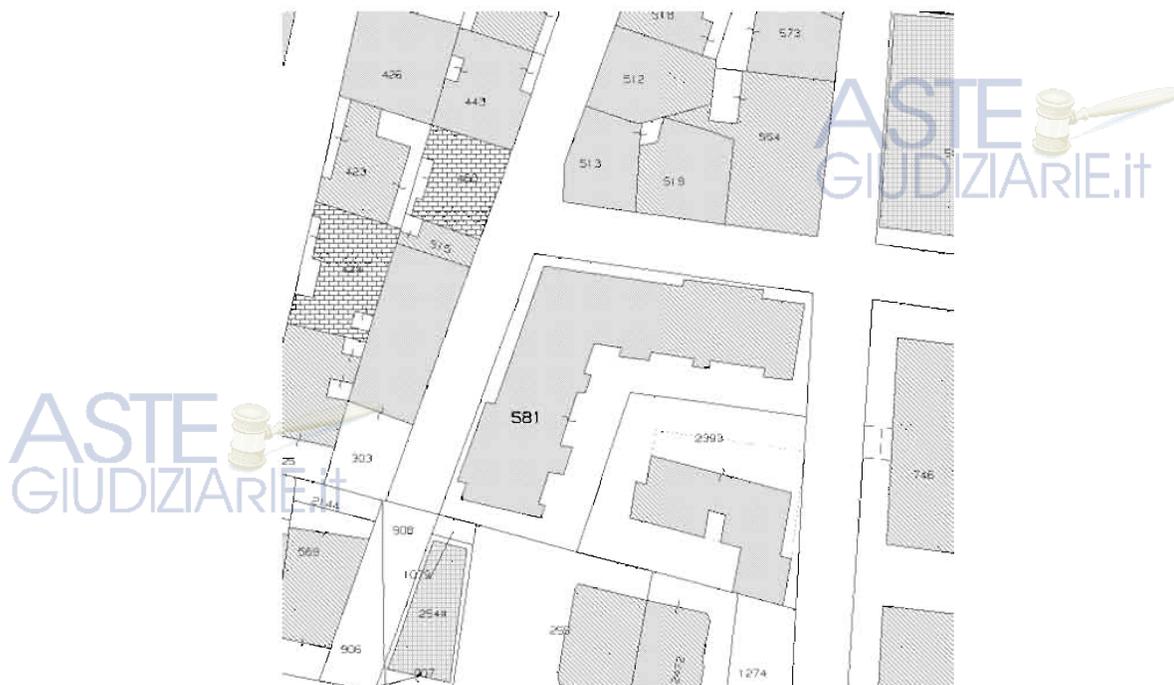
L'immobile è catastralmente identificato come abitazione civili di categoria A2 e posto al piano terzo (ultimo) di una palazzina avente tre piani fuori terra, oltre al rialzato e con accesso dalla via primo con accesso dalla Via Francesco Polito n.24 nel comune di Palo del Colle (Ba).

Le coordinate GPS per l'identificazione esatta degli immobili è la seguente: 41° 3'15.03"N - 16°42'10.92"E

Lo stabile è privo di ascensore e per raggiungere l'immobile occorre salire una rampa di scale fino a raggiungere il livello terrazzo su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile presenta rifiniture tipiche del periodo di costruzione degli anni '80 sia per quanto riguarda la pavimentazione e le finiture interne ed esterne.

Catastralmente l'immobile confina a nord con la via pubblica Via Antonio Gramsci, ad est con la via Metastasio e con altra particella 2393, con particella 476, a sud ovest con particella 405 e a sud con particella 1079 e 255.



3. ANALISI CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE

Da certificato notarile a firma del Dott.ssa Giovannella Condò, Notaio in Milano, e prodotta per conto del Creditore procedente, limitatamente alla data di trascrizione del pignoramento (24/01/2020), si ricava quanto di seguito riportato in merito alla situazione ipotecaria del ventennio precedente al pignoramento dell'immobile.

a) Formalità e pregiudizi contro

Si riporta quanto presente su certificazione notarile:

Servitù e Vincoli

nessuna formalità.

Ipotecche e Formalità pregiudizievoli

1. **verbale di pignoramento** del 9 gennaio 2020 n.11881 di repertorio, trascritto a Bari il 24 gennaio 2020 n.3179 – 2465 a favore della Banca Procedente e contro l'Esecutato gravante sull'Immobile Pignorato

2. **ipoteca volontaria** iscritta a Bari, sull'Immobile Pignorato, il 3 agosto 2011 n.35101 - 7506 per il complessivo importo di euro 250.000,00 a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli e contro l'Esecutato, in forza di atto in data 29 luglio 2011 n.1/1 di repertorio notaio Pietro Acquaviva.

b) Provenienza nel ventennio

Si riporta quanto presente su certificazione notarile:

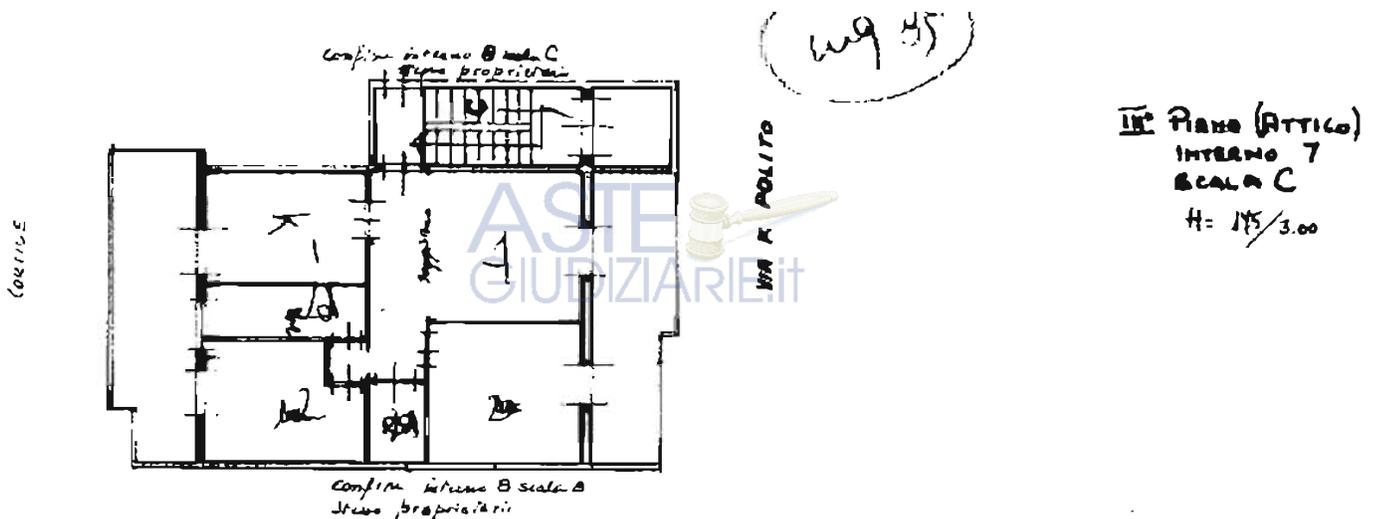
Provenienza ventennale

1. atto di vendita, dell'Immobile Pignorato, in data 18 giugno 2003 n. 1209 di repertorio notaio Silvio Memeo, trascritto a Bari il 20 giugno 2003 n.28638 – 20257 da [redacted] all'Esecutato

2. atto di vendita, dell'Immobile Pignorato, in data 18 dicembre 1991 n.134888 di repertorio notaio Vito Padolecchia, trascritto a Bari il 28 dicembre 1991 n.47774 – 36831 d [redacted]

4. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Il cespite oggetto della presente espropriazione immobiliare è situato nella città di Palo del Colle (Ba) alla Via Francesco Polito n.24. L'immobile è al terzo, nonché ultimo piano dello stabile ed è privo di ascensore. Catastalmente l'immobile è identificato con 5,5 vani con un'estensione catastale totale di 102 mq e si sviluppa su un unico livello al piano terzo e catastalmente rappresentato come segue:



L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas ed è dotato di finiture interne tipiche del periodo di costruzioni. Dal sopralluogo effettuato si è osservato lo stato di manutenzione normale alla vetustà dell'edificio.

Il cespite, al momento del sopralluogo è collegato alla rete elettrica e idrica - fognaria ma non viene garantita la piena funzionalità dei suddetti impianti.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente è locato a terze persone.

REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO TECNICO ED URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico, dopo diverse indagini presso l'UTC del Comune di Palo del Colle ed indagini catastali, il CTU ha reperito l'Autonizzazione di Abitabilità del 25/02/1985 e relativi a concessione edilizia 156 del 28/05/1977 e successiva concessione edilizia 838 del 20/05/1984. In realtà in tale concessioni, di cui CTU non è riuscito a recuperare nessuna tavola grafica attestante le originarie disposizione autorizzate dei luoghi, l'immobile in oggetto era identificato

quale sottotetto e solamente con Cessione Edilizia in Sanatoria del 30/08/1992, il Sindaco concedeva il cambio di destinazione d'uso da sottotetto a mansarda così come da accatastamento del geom.Nicola Panza.

Nessun altro documento veniva reperito in ordine alla legittimità della costruzione come anche nessuna agibilità in ordine al nuovo cambio di destinazione d'uso veniva rilasciata.

In merito alla regolarità urbanistica, facendo riferimento alla sola planimetria richiamata dalla concessione edilizia in Sanatoria, si osserva come vi siano delle irregolarità urbanistiche da sanare quali la pensilina esterna e deposito presente fuori al balcone e che dovranno essere rimosse . Inoltre in merito alla conformità catastale sono emerse delle difformità legate ad una diversa disposizione degli spazi interni che si dovrà regolarizzare con relativo aggiornamento della planimetria catastale e richiesta di agibilità per l'immobile, al momento assente.

La stima del cespite sarà fatta avendo in considerazione della sola planimetria catastale lasciando all'aggiudicatario l'onere di provvedere alla rettifica della legittimità dell'immobile anche sotto il profilo della documentazione mancante presso l'UTC del Comune .

ONERI DERIVANTI DA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Restano a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione della documentazione urbanistica, catastale e la verifica degli impianti.

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Data la conformazione dell'unità immobiliare e tenuto conto della tipologia di impianti, appare commercialmente opportuna la non divisibilità del bene.

5. STIMA DEL LOTTO

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato, sia con procedimento sintetico che analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente e la consistenza (dimensione in metri quadri di superficie commerciale). I procedimenti di stima necessitano quindi dell'esistenza di un mercato attivo e la sua conoscenza da parte del tecnico operante. La conoscenza del mercato si concretizza in ambito professionale con i dati che è possibile acquisire tramite operatori dell'intermediazione immobiliare. Il procedimento adottato è quello sintetico di stima del prezzo, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto economico preso come termine di paragone Il Valore Commerciale unitario:

$$V_{cunit} = V_m \times I_c$$

dove:

V_m : quotazione media di mercato praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quello da stimare, tenendo conto oltre che del centro abitato e quindi del contesto in cui è inserito il bene, anche di una serie di parametri dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso immobile;

I_c : è l'indice correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche ottenuti dal prodotto di una serie di coefficienti di differenziazione oltre che da valutazioni e variabili in funzione di una personale conoscenza. Il valore commerciale unitario, moltiplicato per la superficie commerciale vendibile darà il Valore

commerciale stimato V_{cs} :

$$V_{cs} = V_{c_{unit}} \times S_{cv}$$



SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

Il calcolo della superficie commerciale vendibile verrà computato facendo riferimento a quanto prescritto dalla norma UNI 15733/2011 e dal DPR 138/98 secondo la quale la “*Superficie Convenzionale Vendibile*” (S_{cv}) di un edificio unifamiliare, come quello dell’esecuzione immobiliare in epigrafe, è data dalla somma delle superfici commerciali parziali dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici dei muri interni e perimetrali), e della superficie parziale delle pertinenze di uso esclusivo.

<i>Vano</i>	<i>superficie catastale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm. Vendibile</i>
<i>Piano Terzo - Ultimo</i>			
Sup catastale	102,0	1	102,00 mq
		$S_{cv} =$	102,00

VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE

Si è ritenuto utile il confronto tra valori provenienti da fonti diverse. A tal proposito si è fatto riferimento alle più serie agenzie immobiliari esperte del mercato, della banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio e della borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari. Si precisa che l’immobile è posto in **posizione periferica** del comune di **Palo del Colle**. Dette caratteristiche generali del sito, unitamente a quelle dell’immediato circondario, determinano una ottima appetibilità commerciale dell’intera zona per quanto riguarda gli immobili con caratteristiche analoghe. In ogni caso la probabilità di collocazione sul mercato dei beni immobili oggetto di stima in funzione della destinazione e della tipologia può essere ritenuta buona anche in relazione al prezzo alla base dell’offerta.

In casi come quello in esame, può essere dato un peso moderatamente significativo ai dati dell’Osservatorio Immobiliare che, per la tipologia in questione, risultano essere abbastanza attendibili. Nella situazione specifica l’OMI individua esattamente la zona denominandola “ Periferica/LOCAL. M. DELLA STELLA-FAVAMBOLA-LANGIL.-MONT-PROLUNGAMENTO PER MODUGNO SS96”

VALORE MEDIO DI MERCATO

Da questa indagine è emerso che nella zona di interesse la tipologia prevalente è quella di “abitazioni civili” con destinazione “residenziale” ed il valore di mercato relativo ad un normale stato conservativo per immobili come quello in esame varia da 950 a 1.2500 euro al metro quadrato di superficie lorda (riferimento 2° semestre 2021). D’altra parte, la ricerca dei valori di mercato presso agenzie aventi particolare competenza ed esperienza del territorio ha fornito valutazioni non dissimili.

Prendendo atto di quanto prescritto dal provvedimento dell’Agenzia delle Entrate del 27 Luglio 2007 il valore

di mercato si dovrebbe considerare in funzione dei valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento allo stato conservativo censito "normale".

Calcolo Valore normale unitario II sem-2021		
Valore OMI minimo	V_min=	€ 950
Valore OMI massimo	V_max=	€ 1.250
Taglio superficie	K1 =	0,5
Livello di piano	K2 =	1
media ponderata	K =	0,875
	V_nu=	€ 1.212,50

Il valore normale unitario è pari a:

$$V_m = 1.213 \text{ €/mq in c.t.}$$

Nelle successive tabelle è riportata la determinazione dell'indice correttivo I_c :

Indice correttivo		
<i>caratteristica</i>	<i>valutazione</i>	<i>indice</i>
Posizione dell'immobile rispetto al centro urbano ed in particolare alla distanza di una via o piazze principali	normale	1
Viabilità e servizi di trasporto	normale	1
Presenza di edifici pubblici e strutture collettive (scuole, mercati, etc.)	normale	1
Presenza di zone a verde pubblico, aree ricreative pubbliche e di interesse culturale.	normale	1
Fonti di inquinamento atmosferico e acustico.	normale	1
Qualificazione dell'ambiente esterno	normale	1
Tipologia costruttiva	cls	1
Presenza di impianti e servizi accessori	normale	1
Finiture esterne	normale	1
Finiture interne	normale	1
Serramenti	normale	1
Esposizione/Luminosità	normale	1

$$I_c = 1,00$$

Tenuto conto quindi, del coefficiente correttivo, il Valore Commerciale unitario è così definito:



$$V_{cunit} = V_m \times I_c = 1.213 \times 1,0 \cong 1.213 \text{ €/mq}$$

$$V_{cs} = V_{cunit} \times S_{cv} = 1.213 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 102 \text{ mq} \cong 123.675\text{€}$$



ADEGUAMENTO PER DIFFERENZA ONERI

Applicando una riduzione forfettaria prevista in misura del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti si ottiene, per arrotondamento una riduzione del valore pari a:



$$V'_{cs} = V_{cs} - 15\% = 123.675 \text{ €} - 18.551 \text{ €} \cong 105.000 \text{ €}$$

La valutazione dell'immobile, con riferimento al più probabile dei valori di mercato, è valutabile in:

$$V'_{cs} = 105.000 \text{ € in c.t.}$$

Bari li, 27/06/2022

l'esperto stimatore

ing. Salvatore DEFINO

