

TRIBUNALE DI BARI

Sezione Esecuzioni immobiliari

G.E. : Dott. Antonio Ruffino

---

Procedura n° 815/2018 Reg. Gen. Esec.

Creditore Procedente: PENELOPE SPV  
Avvocato: ANNA PUTIGNANO  
Debitori esecutati: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

---



---

## RELAZIONE DI STIMA

### 1. Premessa

In data 27 febbraio 2019 l'Ill.mo G.E. Dott. Antonio Ruffino, nominava Consulente Tecnico di Ufficio per la procedura in oggetto il sottoscritto, Dott. Arch. Francesco Turchiano, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n° 2866 con studio in Bitetto (BA) alla via Dante Alighieri n.17, che accettava l'incarico e prestava giuramento telematico di rito in data 01 marzo 2019.

In particolare il G.E. richiedeva allo scrivente di determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, effettuando altresì tutti gli altri accertamenti specificati nel verbale di giuramento quali l'esatta individuazione dei beni, l'ubicazione, la superficie, lo stato di conservazione dell'immobile le coerenze, lo stato di conservazione, la vetustà, la legittimità e/o sanabilità urbanistica, gli esatti confini, l'esatta provenienza, l'eventuale sussistenza di formalità, oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti d'usufrutto, uso o abitazione.

### 2. Documentazione acquisita e/o prodotta

- Comunicazione data sopralluogo a mezzo A/R (**allegato 1**)
- N°1 Verbale di sopralluogo (**allegato 2**)
- Atto di provenienza in favore del debitore esecutato (**allegato 3**)
- Planimetria catastale (**allegato 4**)
- Visura catastale storica aggiornata (**allegato 5**)
- Planimetria di rilievo (**allegato 6**)
- Ispezioni ipotecarie (**allegato 7**)
- Dossier fotografico (**allegato 8**)
- Ricevuta invio perizia creditori intervenuti e debitore (**allegato 9**)



- Elaborato peritale senza generalità direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. N. 47 DEL 25.02.2008) (**allegato 10**)
- Foglio riassuntivo identificativi catastali beni periziati (**allegato 11**)
- Check List art. 567 II co. C.p.c. (**allegato 12**)

### **3. Svolgimento delle operazioni peritali**

L'inizio delle operazioni peritali, con avviso alle parti a mezzo raccomandata A.R. (**allegato 1**), veniva fissato per il giorno 26 marzo 2019 a partire dalle ore 15:30.

In tale data il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di stima accompagnato dal nominato custode dell'immobile Avvocato Giovanni Garofalo per dare inizio alle operazioni peritali.

L'immobile è sito in Bari alla via Don Giovanni Bosco al civico n.15.

Al sopralluogo ho riscontrato la presenza della sig.ra [XXXXXXXXXXXX](#), debitrice esecutata nonché comproprietaria dell'immobile; al sopralluogo non risultavano presenti i rappresentanti dei creditori.

Nel corso del sopralluogo, ho visionato l'immobile effettuando un rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla debitrice esecutata nonché dal sig. [XXXXXXXXXXXX](#) e dal figlio della sig.ra [XXXXXXXXXXXX](#), minore disabile.

Il sopralluogo si è chiuso alle ore 16:30 come da verbale di sopralluogo.

Il sottoscritto ha eseguito inoltre indagini presso i competenti Uffici per il reperimento delle informazioni e della documentazione utile alla ricognizione completa dello stato dei luoghi.

#### **1. Controllo della documentazione ipocatastale**

La documentazione ipocatastale in atti prodotta dal creditore precedente è costituita da:

- relazione notarile redatta da Notaio Dott. Sergio Cappelli, riguardante i beni pignorati.

Detta documentazione ricostruisce correttamente le vicende ventennali dello stesso, ad ogni buon conto si è ritenuto opportuno richiedere la certificazione catastale, e richiedere le visure presso la Conservatoria, sulle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro Taranto Domenico e Sabato Aurelia.



---

Gli immobili oggetto di consulenza sono costituiti da:

- **appartamento sito in Bari alla via Don Giovanni Bosco n.15, identificato al N.C.E.U. al foglio 95, particella 51, subalterno 11, categoria A/3;**

Dall'analisi documentale non appare necessaria una distinzione in lotti dei beni di cui alla procedura.

## **RELAZIONE ESTIMATIVA**

### **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

#### ***- individuazione dell'immobile***

L'unità immobiliare di cui alla presente procedura è collocata all'interno di stabile a destinazione residenziale denominato sito nel Comune di Bari con accesso principale su via Don Giovanni Bosco n.15.

Dal suddetto civico si accede a portone condominiale di distribuzione alle unità immobiliari.

L'edificio è geograficamente collocato nell'area semicentrale in posizione Ovest rispetto al centro Murattiano della città di Bari ad una distanza di circa 1200 mt dal centro Murattiano.

Nella zona i servizi sono presenti in numero adeguato e la viabilità consente un immediato collegamento con gli snodi principali della città, nonché con la vicina via Brigata Regina che consente il collegamento con il lungomare e/o di collegarsi con la tangenziale di Bari.

L'unità immobiliare oggetto di stima situata a Nord rispetto alla distribuzione delle unità immobiliare dell'edificio di cui è parte ed è dotata di affaccio diretto su spazi condominiali pertinentziali il complesso.

Come già specificato, l'accesso esclusivamente pedonale all'immobile a destinazione residenziale avviene dal civico n.15 tramite androne scala condominiale attraverso porta di ingresso in anticorodal e specchiature in vetro semplice (foto 1).

L'immobile di cui l'unità immobiliare fa parte è dotato di doppio affaccio, il primo esposto verso Sud sulla via Don Giovanni Bosco ed il secondo, verso Nord su spazi condominiali pertinentziali, mentre ad Est ed Ovest è fiancheggiato da altri edifici di simile fattura.



**- descrizione dell'immobile**

L'accesso all'unità immobiliare come già specificato, avviene attraverso porta di ingresso principale al vano scala condominiale al piano terra.

Dal vano scala si giunge all'unità posta al secondo piano immediatamente a sinistra delle scale condominiali.

L'appartamento si compone di ingresso-disimpegno, cucina/pranzo, stanza da letto singola, locale wc, stanza matrimoniale e balcone.

Gli ambienti posti a Nord, ovvero la cucina/pranzo, la stanza da letto singola, nonché quella matrimoniale, sono dotati di affaccio diretto, mentre il disimpegno ed il locale wc, risultano ciechi.

L'unità immobiliare è dotata di unico affaccio verso Nord come precedentemente specificato su aree pertinenziali.

**- rilievi della consistenza dell'immobile**

Si è verificato che l'immobile in oggetto possiede le seguenti caratteristiche dimensionali:

<i>destinazione d'uso</i>	<i>esposizione</i>	<i>superficie utile</i>	<i>condizioni di manutenzione</i>
1 – ingresso/disimpegno	/	8,74	Sufficiente
2 – cucina/pranzo	Nord	15,66	Sufficiente
3 – Letto singolo	Nord	8,80	Sufficiente
4 – Letto matrimoniale	Nord	17,20	Sufficiente
5 – wc	/	3,10	Sufficiente
6 - Balcone	Nord	5,10	Sufficiente

**- Superficie utile coperta totale (abitazione + balcone) mq 58,60**

Con riferimento alle norme UNI 10750 ed a quelle più comunemente adoperate nel mercato delle compravendite immobiliari, ai fini della valutazione della superficie commerciale si deve considerare:



- la somma delle superfici calpestabili comprensive delle quote dei tramezzi e dei tompagni;
- le quote percentuali delle pertinenze di proprietà esclusiva quali balconi, terrazzi, patii, giardini cantine, posti auto coperti e/o scoperti, boxes auto ecc., secondo i coefficienti comunemente adoperati nel mercato delle compravendite immobiliari, riportati nella tabella che segue.

<i>destinazione d'uso</i>	<i>superficie coperta lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>superficie raggugliata</i>
1 – abitazione	53,50	1,00	53,50
2 – balconi	5,10	0,30	1,53
<b>Sommano</b>	<b>in totale</b>	<b>Mq.</b>	<b>55,03</b>

**Per quanto sopra rappresentato la superficie raggugliata dell'u.i. pignorata è pari a mq. 55,03.**

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DELL' EDIFICIO**

La realizzazione dell'intero complesso edilizio risale agli anni 60 circa; le fondazioni sono verosimilmente dirette su muratura, la struttura in elevazione in cemento armato, con orizzontamenti piani in laterocemento alla margherita.

I prospetti, in generale scadente stato di conservazione, presentano uno strato di pitturazione di colore giallo paglierino; i parapetti sono costituiti da soletta latero cementizia e ringhiere in ferro verniciato (foto 1).

La parte basamentale del plesso, quella relativa al piano terra a destinazione commerciale, presenta una tinteggiatura di colore grigio con stipiti in marmo.

I serramenti esterni sono in legno di colore marrone bruno ed infissi, anch'essi in legno, verniciati bianchi.

La porta di ingresso all'appartamento non è blindata ed è in legno.

Il lastrico solare del plesso all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare appare in sufficiente stato di manutenzione e conservazione e non sono state rilevate all'interno dell'unità o in corrispondenza dei collegamenti tra gli orizzontamenti e le strutture verticali macchie di umidità, che dunque non fanno



pensare a fenomeni infiltrativi in atto dalle murature di compagno perimetrali.

Si fa rilevare che l'intero stabile appare in sufficiente stato di conservazione e manutenzione esterna e non appaiono necessari interventi urgenti e/o opere necessarie.

Per quanto attiene la dotazione impiantistica, l'edificio di cui è parte l'u.i. in narrativa, possiede impianto di luce, acqua e fogna condominiali tutti regolarmente allacciati alle reti urbane e conformi alle normative vigenti, ma risulta sprovvisto di allaccio alla pubblica rete gas ed è pertanto alimentato da apposita bombola gas.

### **CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'APPARTAMENTO**

Come si evince dall'allegato registro fotografico (allegato 8) nonché dalla planimetria di rilievo prodotta (allegato 6), dalla porta di ingresso dell'appartamento al secondo piano si accede direttamente alla zona ingresso/disimpegno (foto 7) da cui si accede alla cucina/pranzo posta in corrispondenza della porta di ingresso principale all'appartamento ed è esposta a Nord attraverso porta finestra di accesso all'unico balcone (foto 2,3).

Percorrendo il corridoio di disimpegno, dopo la cucina è situata stanza da letto singola (foto 4) anch'essa dotata di porta finestra che affaccia sul balcone mentre all'estremo Nord-Ovest è collocata la stanza da letto matrimoniale (foto 5) anch'essa dotata di finestra di solo affaccio verso spazi condominiali.

Sulla testata del corridoio di disimpegno è collocato il locale wc (foto 6) non dotato di apertura verso l'esterno.

Come già rilevato, è presente un balcone di proprietà sul lato Nord a cui si accede rispettivamente dalla stanza da letto singola e/o dalla cucina/pranzo (foto 8); a parete, all'esterno, è collocato scaldacqua elettrico di servizio all'unità immobiliare.

L'unità immobiliare, come già specificato, è dotata di un unico affaccio su spazi condominiali della stanza da letto singola e della cucina/pranzo:

L'altezza utile dei vani è di H= 2,85 ml.

Nel complesso, le finiture interne sono di sufficiente livello: le pareti sono rivestite con intonaco civile a



tinta bianca ad eccezione di alcune porzioni con colori più caldi nella stanza da letto matrimoniale.

La pavimentazione del piano è in piastrelle di ceramica chiara del formato 40x40 cm.

Il rivestimento della parete cucina, così come quello del locale wc è in ceramica chiara in formato 40x40 e 15x15 cm.

Il locale wc è provvisto di lavabo, bidet, wc e piccola vasca da bagno ceramici.

Le porte interne sono in legno massello verniciato a mano ad eccezione della porta di ingresso al locale wc in pvc color legno del tipo a soffietto in generale discreto stato di conservazione e manutenzione.

Le condizioni di manutenzione interna dell'unità immobiliare appaiono generalmente sufficienti.

Gli infissi esterni sono in anticorodal di colore bianco con oscuranti in bachelite in sufficiente stato di manutenzione.

Così come già specificato l'unità immobiliare è non dotata di porta blindata.

Non è presente vano ascensore condominiale funzionante.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti primari funzionanti e conformi alle vigenti normative:

- Idrico - fognario
- elettrico sottotraccia
- citofonico
- **CONFINI**
- L' appartamento confina con altre proprietà ad Est ed Ovest, a Sud con vano scala condominiale ed a Nord affaccia su spazi condominiali.
- **DATI CATASTALI**
- Dall'esame della documentazione rilasciata dal NCEU si evince che gli immobili pignorati, risultano oggi allibrati con i seguenti dati catastali (allegato 5).
- **Comune Bari Foglio 95 Particella 51 Subalterno 11 Indirizzo via Don Giovanni Bosco n.15 - Piano 2 Categoria Catastale A/3 Classe 2 Consistenza vani 3,5 Superficie Totale 58 mq Rendita Catastale Euro 361.52**



## **VETUSTA'**

La costruzione originaria è ante 1967.

## **STATO DI CONSERVAZIONE**

Per completezza d'informazione si fa osservare che al momento del sopralluogo lo stato di conservazione e/o manutenzione dell'edificio appariva generalmente sufficiente, così come quello degli interni dell'unità immobiliare e, ad una ispezione visiva dei luoghi, non si rilevavano particolari condizioni di criticità che potessero rappresentare necessità di intervento urgente sull'edificio.

A tal proposito si fa osservare infatti:

- che le strutture portanti dell'intero complesso appaiono in buono stato;
- che nell'u.i. pignorata non sono presenti lesioni e/o fessurazioni;
- che gli infissi interni ed i serramenti esterni sono in sufficiente stato di conservazione e funzionanti;
- che tutti gli impianti presenti sono funzionanti e conformi alle vigenti normative.
- si è riscontrato che le condizioni di manutenzione e lo stato di conservazione delle facciate del complesso edilizio sono generalmente sufficienti e quindi lo stabile non necessita di interventi manutentivi di natura ordinaria e/o straordinaria.

## **LEGITTIMITA' URBANISTICA E/O SANABILITA' EDILIZIA DEL BENE:**

La costruzione è ante 1967 e non risulta dotata del relativo certificato di agibilità nonché dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

In sede di sopralluogo si è potuto verificare che gli immobili pignorati sono posseduti ed abitati dalla stessa sig.ra **XXXXXXXXXXXX** dal signor **XXXXXXXXXXXX** e dal figlio della sig.ra **XXXXXXXXXXXX**, minorenni con disabilità.

## **PROVENIENZA MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL**

## **PIGNORAMENTO DEL BENE.**

---



Tra la documentazione esibita dal precedente e dalle visure effettuate, sono stati individuati i seguenti passaggi di proprietà, relativi al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento:

**a.1.** l'immobile in oggetto pervenne ai signori XXXXXXXXXXXX per ½ ed XXXXXXXXXXXX per ½ da XXXXXXXXXXXX per ½ ciascuno ed insieme per l'intero in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppina Cioffi già di Casamassima del 30 luglio 2004 rep. 28885/12114, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bari il 3 agosto 2004 ai nn. 39895/26766;

**a. 2.** l'immobile in oggetto pervenne ai signori XXXXXXXXXXXX dai signori XXXXXXXXXXXX in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Colletti Giovanni il 22 agosto 1975 rep. 75141, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bari il 10 settembre 1975 ai nn. 17265/15684.

**FORMALITÀ, ONERI, VINCOLI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO - USO - ABITAZIONE GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti non risultano:

- Diritti di usufrutto, uso abitazione.

L'appartamento è abitato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX ed il figlio minore.

**FORMALITÀ, ONERI O VINCOLI GIURIDICI, GRAVAMI IPOTECARI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:**

Tra la documentazione esibita dal precedente e dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari, a nome XXXXXXXXXXXX sono state individuate le seguenti note di iscrizione e trascrizione relative al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento:

**b.1 Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Bari il giorno 3 agosto 2004 ai nn. 39903/9059, giusta atto a rogito Notaio Giuseppina Cioffi già di Casamassima del



30 luglio 2004 rep. 28886/12115, per la somma di € 135.000,00, a fronte di un capitale di € 90.000,00 a favore di Banca Intesa Spa, con sede in Milano.

**b.2 Pignoramento immobiliare** trascritto presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Bari il 11 gennaio 2019 ai nn. 1178/835, derivante da Atto dell’Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Bari del 5 dicembre 2018 rep. 13076, a favore di **Penelope SPV srl**, con sede in Conegliano (TV).

Tra la documentazione esibita dal precedente e dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari, a nome di **XXXXXXXXXXXX** non sono state individuate note di iscrizione e trascrizione successive alla trascrizione del pignoramento.

## **ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.**

L’unità immobiliare è identificata in catasto al Fg: 95, P.IIa 51, Sub. 11.

**-difformità catastali:** dall’esame della documentazione in atti, nonché dalle risultanze del sopralluogo effettuato si è rilevato che la pianta catastale corrisponde a quanto rilevato nel corso del sopralluogo;

**-difformità urbanistico - edilizie:** dall’esame della documentazione in atti, nonché dalle risultanze del sopralluogo effettuato non sono emerse difformità urbanistico edilizie;

## **ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE**

**- importo mensile delle spese fisse di gestione o manutenzione:** secondo quanto comunicato allo scrivente dalla sig.ra **XXXXXXXXXXXX**, non risulta al momento dei sopralluoghi un nominato amministratore condominiale, pertanto non è possibile risalire alle spese condominiali mensili.

**-spese straordinarie condominiali già deliberate e scadute, ma non ancora pagate:** da quanto dichiarato dalla sig.ra **XXXXXXXXXXXX**, alla data del sopralluogo non esistono spese



---

condominiali straordinarie deliberate impagate.

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

da quanto dichiarato dalla sig.ra **XXXXXXXXXXXX**, alla data del sopralluogo risultano impagate spese condominiali per circa 4 anni arretrate.

DATI TECNICI:

Superficie utile abitazione	mq.	53,50
Superficie utile balconi	mq.	5,10

Calcolo superficie ragguagliata:

$$53,50 + 0.30 \times 5,10 = \text{mq. } \mathbf{58,60}$$

#### **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO:**

Prima di esprimere il giudizio di valore si ritiene opportuno stabilire fra i vari procedimenti di stima quello che più si adatta a quella in esame, avendo cura però di non perdere mai di vista due fra i principi fondamentali della dottrina estimativa che nella fattispecie sono:

- 1) il principio dell'ORDINARIETA';
- 2) conoscere e soddisfare sempre la RAGIONE PRATICA DELLA STIMA.

Nel caso di cui ci si occupa, si ritiene di dover pervenire al giudizio di valore attraverso un procedimento comunemente conosciuto come: "SINTETICO - COMPARATIVO".

Esso si sintetizza nella maniera seguente: accertare i prezzi pagati per la compravendita d'immobili simili e coevi ricercando varie compravendite di immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, comunque, ubicati in zone limitrofe, stabilire quale



prezzo va attribuito al bene da stimare, riferendo questi valori al parametro di consistenza che nel caso di specie si assume di natura tecnica, ed in particolare si assume la superficie coperta lorda espressa in metri quadri.

In altre parole questo metodo di stima consiste nello stabilire una scala di valori e poi nello scegliere il gradino della scala sul quale andare ad inserire il bene da stimare.

Naturalmente dalla scala dei valori vanno esclusi tutti i prezzi eccezionali e/o di punta, proprio perché la stessa sia l'espressione di un mercato normale nel rispetto, quindi, del PRINCIPIO DELL'ORDINARIETA'.

Pertanto la scrivente, nello spirito di quanto precedentemente espresso, tenute ben presenti le caratteristiche costruttive, la qualità delle rifiniture, lo stato di conservazione e/o manutenzione, l'ubicazione, le infrastrutture ed i servizi, nonché i collegamenti dal centro cittadino, ha vagliato tutte le informazioni assunte presso varie agenzie immobiliari della zona, nonché quelle rilevate dalla consultazione della Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari.

Per la precisione, per immobili simili e coevi a quello oggetto dell'odierna valutazione si è rilevato che:

- per le varie agenzie immobiliari, il prezzo di vendita medio è pari a circa 1.020,00 €/mq.,
- per la Banca dati dell'Agenzia del Territorio - il prezzo di vendita delle abitazioni di tipo economico in zona: Centrale/QUARTIERE LIBERTA TRA C.SO VITT.VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, P.ORESTE –  
Codice zona B7 – Microzona: 6 (Anno 2018 – 2° Semestre) oscilla tra 1.400,00 €/mq. e 1.700,00 €/mq.
- per il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, il prezzo di vendita per immobili



---

tra 1 e 20 anni in zona, è pari a circa 1315,00 €/mq.

Per tutto quanto fin qui esposto, ed in considerazione altresì della situazione decisamente sfavorevole che sta vivendo il mercato immobiliare, si reputa congruo attribuire all'u.i. oggetto della presente stima, il valore che rinviene dall'applicazione del prezzo, espresso in €/mq. di seguito indicato, al parametro di consistenza che nel caso di specie coinciderà con la superficie ragguagliata espressa in mq.

Nel caso in esame, premesso che i valori indicati dalle varie fonti denotano una attribuzione dei valori abbastanza variabile, si procederà innanzitutto alla determinazione di un valore medio tra quelli riscontrati ovvero:  $[(1.400,00 + 1.700,00)/2 + 1.020,00 + 1315,00]/3$  euro/mq = 1.295,00 euro/mq.

Tale valore, che si ribadisce, intende valori di immobili di nuova costruzione, va mediato con alcuni dati che ne determinano un deprezzamento.

Pertanto, adeguando il valore precedentemente ottenuto, si decreterà il prezzo di vendita come segue:

- 10 % per la vetustà del complesso di cui è parte l'unità immobiliare;
- 5% per spese condominiali impagate alla data dei sopralluoghi.

In virtù di tali deprezzamenti si ottiene un deprezzamento totale pari al 15% e quindi: euro/mq  $1.295,00 - 15\% = 1.100,75$  euro/mq che, così come anche riscontrato con l'analisi comparativa su riportata, rappresenta una valutazione allineata con le altre fonti prese in esame.

Per quanto innanzi riportato, e considerata la ragione pratica della stima, si reputa quindi congruo attribuire in via prudenziale all'appartamento in esame, con riferimento all'attualità, il più probabile valore di mercato nella misura di **€ 59.000,20** pari ad un prezzo di circa €



1.100,75/mq. riferito alla superficie ragguagliata di mq. 53,60.

Il CTU precisa che sussiste la possibilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi 5 anni dalla ultima azione della costruzione o del suo ripristino.

Fedele al giuramento prestato, sicuro di aver adempiuto al mandato conferito con sufficiente chiarezza, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, si rimette la presente Relazione Peritale, restando a disposizione del Sig. G.E. per quant'altro eventualmente necessario.

Bari, lì 11 giugno 2019

Il Consulente tecnico D'Ufficio

Arch. Francesco Turchiano

