STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE ED AMBIENTALE
Dottore Ingegnere civile NARRACCI Francesco
via Divisione Acqui, 8/B - 70014 Conversano (BA)
tel. 080/579.34.36 - cell. 339/490.39.28
e.mail: ingegnerefrancesconarracci@gmail.com - Facebook: Studio Narracci

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

II° SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. n. 389/2024

Giudice Esecutore ATTOLLINO Marisa

RELAZIONE DI

ESTIMAZIONE IMMOBILIARE

Creditore:

Debitore:

Data udienza: 15.05.2025

Identificazione immobili: Noicattaro (BA) - via Madonna della Pace 33 e 39

Custode Giudiziario:

Conversano, aprile 2025

Il **C**onsulente **T**ecnic**o** d'**U**fficio

Ingegnere civile Francesco NARRACCI _____

INDICE

PREMESSA …….. pagina 6

PROCEDURA ESECUTIVA …….. pagina 6

QUESITI DEL GIUDICE ESECUTORE …….. pagina 7

SVOGIMENTO DELLE OPERAZONI PERITALI ……. pagina 11

- Sopralluogo …….. pagina 11
- Accesso agli atti pubblici ……. pagina 11

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E DESCRIZIONE …….. pagina 12

- Descrizione sintetica ed ubicazione dei beni …….. pagina 12
- Confini Nord - Est - Sud - Ovest dei beni …….. pagina 13
- Diritto pignorato ed identificazione catastale dei beni …….. pagina 14
- Descrizione dettagliata dei beni …….. pagina 15
- Caratteristiche costruttive …….. pagina 16
- Caratteristiche distributive …….. pagina 17
- Certificazione energetica (**A**ttestato di **P**restazione **E**nergetica) …….. pagina 18
- Stato di conservazione e/o manutenzione ..…….. pagina 18

ASPETTI CATASTALI …….. pagina 19

- Variazioni storiche in Catasto Fabbricati …….. pagina 19
- Intestatari storici …….. pagina 19
- Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento …….. pagina 20
- Giudizio di conformità catastale …….. pagina 20

ASPETTI URBANISTICO - EDILIZIO …….. pagina 21

- Zonizzazione urbanistica …….. pagina 21
- Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità …….. pagina 21
- Abusi e/o difformità …….. pagina 23
- Verifica della sanabilità / regolarizzazione dei beni e costi …….. pagina 24
- Certificato di destinazione urbanistica …….. pagina 25

INQUADRAMENTO Z.E.S. (Zona Economicamente Speciale) ..... pagina 25

- Normativa ..... pagina 25
- Immobile in esame ..... pagina 25

ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI ED ALTRE INFORMAZIONI ..... pagina 26

- Oneri e vincoli ..... pagina 26
- Documentazione ex articolo 567 Codice di procedura Civile ..... pagina 27
- Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli ..... pagina 27
- Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura ..... pagina 30

RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI ..... pagina 30

- Residenza ..... pagina 30
- Stato civile ..... pagina 31
- Regime patrimoniale ..... pagina 31

RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA ..... pagina 31

- Elenco dei proprietari nel ventennio e relativi titoli di proprietà ..... pagina 31

SPESE DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO ..... pagina 31

- Oneri condominiali e arretrati ..... pagina 31

STATO DI POSSESSO E/O OCCUPAZIONE ..... pagina 32

- Possesso dei beni ..... pagina 32
- Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione ..... pagina 32

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI ..... pagina 32

- Determinazione delle superfici utili o nette e commerciale ..... pagina 32

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI ..... pagina 35

- Criteri e metodologie estimative ..... pagina 35
- Criterio di stima sintetico - comparativa ed analitica ..... pagina 36
- Stima sintetica secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) ..... pagina 37
- Stima sintetica secondo il Borsino Immobiliare ..... pagina 39
- Stima analitica secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) ..... pagina 41

- Valore degli immobili come lotto unico e/o lotti separati ……..……..…….... pagina 46
- Oneri ed abbattimento forfettario ……..……..…… pagina 47
- Valore adeguato della stima (prezzo a base d'asta) degli immobili A e B ……..……..……... pagina 48

CONCLUSIONI ……..……..... pagina 51
- Immobile oggetto di pignoramento ……..……..……..... pagina 51
- Formazione del lotto unico ed in alternativa formazione dei lotti separati ……..…..……... pagina 51

ALLEGATI

Allegato A

Convocazione inizio operazioni peritali (raccomandata A/R)

Allegato B

Verbale di accesso ai beni immobili

Allegato C

Documentazione catastale:

- stralcio di mappa
- visure storiche
- planimetrie catastali attuali
- planimetria del precedente sub 1 -immobile B-

Allegato D

Ispezioni ipotecarie

- per nominativo
- per unità immobiliare
- nota

Allegato E

Istanza di accesso agli atti presso il S.U.E. del Comune di Noicàttaro e documentazione trasmessa

Allegato F

Documentazione comunali (anagrafe):

- certificato di residenza storico
- certificato anagrafico di stato civile
- estratto di matrimonio

Allegato G

Documentazione notarile:

- richiesta e trasmissione dell'atto di compravendita del 05.06.2009

  - notaio

  atto di compravendita del 27.12.1966 - notaio

Allegato H

Allegato grafico unità immobiliari (Immobile A e immobile B)

Allegato I

Rilievo fotografico degli immobili (Immobile A e immobile B)

Allegato J

Attestazione di prestazione energetica -A.P.E.- (Immobile A e immobile B)

Allegato K

Certificazione notarile - notaio

PREMESSA

Lo scrivente **Ingegnere civile NARRACCI Francesco**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 8498 -sezione A / settore a, b, c- e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2838, interviene come **C**onsulente **T**ecnico d'**U**fficio nominato con Decreto del G.E. del 24.11.2024 e notificato a mezzo p.e.c. in data 02.12.2024.

L'incarico è stato ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dottoressa ATTOLLINO Marisa nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. 389/2024 promosso dalla

in danno dei debitori coniugi .

In tale circostanza, in particolare, il G.E. Dottoressa ATTOLLINO Marisa nominava il sottoscritto quale Esperto Estimatore nonché l'Avvocato di Acquaviva delle Fonti (BA) quale Custode Giudiziario e formulava i quesiti giudiziali come di seguito riportati.

In data 09.12.2024 lo scrivente **C**onsulente **T**ecnico d'**U**fficio sottoscriveva l'Atto di Giuramento dell'Esperto ed accettazione dell'incarico depositato telematicamente in pari data, con il quale assumeva l'incarico di effettuare gli opportuni accertamenti disposti dal G.E. come di seguito riportato e di procedere alla stima dei beni immobili pignorati.

PROCEDURA ESECUTIVA

La procedura esecutiva è stata promossa da

in danno dei debitori

per la quota di 1/2 della proprietà e

per la quota di 1/2

della proprietà come da **verbale di Pignoramento Immobiliare** notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bari il 04.09.2024 repertorio n. 8936 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate / Sezione di Pubblicità Immobiliare di Bari al registro particolare n. 35275 e registro generale n. 46125 il 26.09.2024 a **favore** della ridetta

e **contro** i ridetti coniugi

.

La suindicata procedura esecutiva si riferisce al contratto di mutuo fondiario con concessione di ipoteca per notaio del 05.06.2009 (Repertorio n. 26325 - Raccolta n. 10539) e registrato a Bari il 09.06.2009 n. 11799 S.1T dove la concedeva l'importo di € 122.000,00 (dico euro centoventidue mila/00) estinguibile in 360 rate mensili posticipate con scadenza dal 31.07.2009 al 30.06.2039.

A garanzia del suindicato mutuo veniva concessa ipoteca volontaria per la somma complessiva di €

219.600,00 (dico euro duecentodiciannove mila seicento/00) sull'**abitazione di cui al solo sub 4 (ex sub 1) e non sull'abitazione a piano seminterrato o terra di cui al sub 3**.

Nella presente relazione estimativa viene trattata anche l'unità di cui al sub 3 (piano S1) in quanto come riportato di seguito **è consigliabile associarla all'abitazione dislocata sui tre livelli** per raggiungere la maggiore "appetibilità" del bene sul libero mercato immobiliare oltre ad avere con l'unità di cui al sub 4 l'impianto idrico comune; ai suddetti beni immobili è stato **attribuito un unico valore di mercato** e **due valori indipendenti** affinché possano essere trasferiti congiuntamente o separatamente.

QUESITI DEL GIUDICE ESECUTORE

A seguito dell'incarico ricevuto il **C**onsulente **T**ecnico d'**U**fficio, così come riportato nel decreto di nomina, deve provvedere:

- 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 -per dettagli o risposta al quesito pagina 12 ÷ 15-;
- 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 (-per dettagli o risposta al quesito pagina 12 ÷ 15 e 26-;
- 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 -per dettagli o risposta al quesito pagina 21 e 23-;
- 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 specifichi 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 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 (-per dettagli o risposta al quesito pagina 21 ÷ 24-;

- ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985 -per dettagli o risposta al quesito pagina 25-;
- 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 -per dettagli o risposta al quesito pagina 14 e 20-;
- 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 di quote indivise. 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 -per dettagli o risposta al quesito pagina 19 e 12-;

- 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 -per dettagli o risposta al quesito pagina 19 e 26-;
- 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 -per dettagli o risposta al quesito pagina 26-;
- 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) -per dettagli o risposta al quesito pagina 35-;

- 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 -per dettagli o risposta al quesito pagina 12 e 46-;
- 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. Specifichi 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 -per dettagli o risposta al quesito pagina 32 e 31-;
- ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità -per dettagli o risposta al quesito pagina 26-;
- a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, eseguibile mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet https://adriatica.zes.gov.it, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale -per dettagli o risposta al quesito pagina 25-.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Sopralluogo

Nel rispetto dei quesiti giudiziali posti dal Giudice Esecutore, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di pignoramento, sulla base degli accertamenti specifici eseguiti sullo stesso, nonché in base agli atti della procedura esecutiva, il **C**onsulente **T**ecnico d'**U**fficio espone nella presente relazione peritale, il quadro globale dei vari aspetti inerenti i ridetti immobili.

L'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 24 gennaio 2025 alle ore 12:00 è stato disatteso in quanto la raccomandata del 16.01.2025 (codice 20073043627-0) con ricevuta di ritorno (A/R) inviata ai debitori dal Custode Giudiziario -Avvocato - è risultata in giacenza dopo i 30 giorni dall'invio; successivamente con diversi tentativi si è riusciti a fissare la data di inizio delle operazioni peritali **-allegato A-**.

Per gli immobili in questione non è stato necessario l'accesso forzato; l'accesso è avvenuto opportunamente concordato con la parte interessata per il 05.02.2025 alle ore 16:00; il sottoscritto C.T.U., alla presenza del Custode Avvocato e di , ha iniziato le operazioni peritali presso gli immobili oggetto della procedura esecutiva ubicata nel comune di Noicàttaro (BA) in via Madonna della Pace civico 33 e 39; dello stesso si è stilato verbale di sopralluogo **-allegato B-.**

In tale occasione il Consulente procedeva con gli opportuni rilievi metrici "a campione" nonché ad effettuare degli scatti fotografici presso gli immobili in oggetto ed il Custode Giudiziario nel contempo redigeva il suddetto verbale; successivamente il Consulente ha effettuato altri sopralluoghi per eseguire i rilievi metrici dell'unità a piano seminterrato per inserire la planimetria mancante agli atti catastali, per verificare la conformità catastale e/o urbanistica degli immobili e per riprendere fotograficamente gli ambienti data l'insufficiente illuminazione naturale durante il primo sopralluogo.

Accesso agli atti pubblici

Durante l'espletamento dell'incarico lo scrivente ha avuto "accesso" nelle date riportate nelle rispettive certificazioni presso:

- l'Agenzia delle Entrate / Direzione Provinciale di Bari / Ufficio Provinciale - Territorio / Servizi Catastali per estrarre copia informatizzate dell'estratto di mappa catastale, delle visure storiche nonché delle planimetrie catastali degli immobili in esame **-allegato C-**;
- l'Agenzia delle Entrate / Direzione Provinciale di Bari / Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare per le ispezioni ipotecarie **-allegato D-**;
- lo **S**portello **U**nico per l'**E**dilizia del Comune di Noicàttaro (BA), per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato e l'acquisizione di copia di tutta la documentazione disponibile; il C.T.U. tiene a precisare che dall'Ufficio ha ricevuto, a seguito della

richiesta o istanza dell'08.03.2025, tutta la documentazione agli atti comunali **-allegato E-**: si precisa, altresì, che la stessa documentazione l'ha ricevuta anche dal professionista incaricato per la variazione catastale post inoltro della D.I.A. inerente la manutenzione all'unità immobiliare di cui al sub 4 (precedente sub 1);

- l'Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Noicàttaro e di Bari **-Allegato F-**;
- gli Archivi del notaio e l'Archivio Notarile di Bari per l'atto del notaio **-Allegato G-**;
- siti internet specializzati (banca dati O.M.I. Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare), di annunci di agenzie immobiliari, di fonti e di operatori di mercato locali.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E DESCRIZIONE

Descrizione sintetica ed ubicazione dei beni

I beni immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare nonché di stima sono così sommariamente identificati:

IMMOBILE A -non oggetto di pignoramento-: **abitazione** ubicata nel comune di Noicàttaro (BA) in via Madonna della Pace 39 composta da un vano unico a piano terra o seminterrato; in Catasto Fabbricati -Agenzia delle Entrate- al foglio di mappa 40 particella 945 sub 3 / piano S1 (seminterrato);

IMMOBILE B -oggetto di pignoramento: **abitazione** ubicata nel comune di Noicàttaro (BA) in via Madonna della Pace 33 dislocata su tre piani fuori terra e composta da due vani ed accessorio (wc) a primo piano, due vani ed accessori (wc e ripostiglio) a secondo piano e torrino scala-lavatoio con antistante terrazzo a terzo piano; in Catasto Fabbricati -Agenzia delle Entrate- al foglio di mappa 40 particella 945 sub 4 / piano 1-2-3.

Il sottoscritto **C**onsulente **T**ecnico d'**U**fficio **nella formazione dei possibili lotti di vendita** precisa che al fine di raggiungere la maggiore "appetibilità" del bene sul libero mercato immobiliare l'unità immobiliare di cui al sub 4 per via dell'impianto distributivo interno degli ambienti e dei servizi, le dotazioni impiantistiche ed il loro stato d'uso generale **non è assolutamente divisibile o frazionabile e nemmeno separabile per le quote di proprietà;** così come per l'unità immobiliare di cui al sub 3 analizzate le caratteristiche generali del bene pignorato (unico vano da ristrutturare per poterlo adibire ad abitazione con la realizzazione del servizio igienico) e l'intero complesso delle situazioni al contorno, quali: i caratteri tipologici dell'organismo edilizio (centro storico) cui appartiene quest'ultimo bene oggetto di stima nonché l'impianto idrico in comune **è consigliabile associarlo all'abitazione dislocata sui tre livelli.**

Pertanto, è **opportuno formare un unico lotto di vendita** costituito dall'unità immobiliare dislocata sui tre livelli (piano 1°-2°-3°) -immobile B- ed individuata dal **sub 4** e dall'unità immobiliare a piano terra identificata con il **sub 3** -immobile A-; di seguito **vengono individuati anche i lotti indipendenti**.





Foto 1 e 2: fabbricato “da cielo a terra” oggetto di esecuzione immobiliare

Le foto 1 e 2 si riferiscono rispettivamente alla facciata di via Madonna della Pace (esposizione a Nord) ed alla facciata sul vico di via Madonna delle Grazie (esposizione ad Ovest).

Dalla foto 1 si evince che l’unità immobiliare di cui al sub 3 ha l’ingresso al disotto della scala e pianerottolo che consente l’accesso all’abitazione sovrastante identificata con il sub 4.

Si tiene a precisare, altresì, che le finestre dell’abitazione di cui al sub 4 che prospiciano su via Madonna delle Grazie ovvero sul vico della stessa come si evince dalla foto 2 hanno il diritto di affaccio e/o veduta sul pianerottolo sottostante di altra proprietà.

Confini Nord - Est - Sud - Ovest dei beni

Si tiene a precisare innanzitutto che l’abitazione dislocata sui tre livelli fuori terra (sub 4) con ingresso dal civico 33 confina con la sottostante abitazione (sub 3) o meglio con il locale posto a piano seminterrato con ingresso dal civico 39 di via Madonna della Pace.

I beni immobili di cui alla presente **individuati o come lotto unico o come lotti separati**, edificati sulla stessa particella catastale (particella 945) nonché collocati sulla stessa porzione verticale, confinano con le particelle catastali 947, 948 e 963 dello stesso foglio di mappa; precisamente come segue:

- **l’unità immobiliare a piano terra di cui al sub 3** confina ad Est con l’unità immobiliare identificata con il sub 2 di proprietà , a Nord con l’immobile identificati dalla particella 947 graffata 948 ovvero particella 947 sub 1 e particella 948 sub 1 di proprietà e infine ad Ovest con l’immobile di cui alla particella

963 sub 3 di proprietà ;

- **l'unità immobiliare a piano primo, secondo e terzo di cui al sub 4** confina ad Est con l'unità immobiliare identificata con il sub 2 di proprietà , a Nord con l'immobile identificati dalla particella 947 graffata 948 ovvero particella 947 sub 1 / particella 948 sub 1 di proprietà e particella 947 sub 2 / particella 948 sub 2 di proprietà e ed infine ad Ovest con l'immobile di cui alla particella 963 sub 3 di proprietà .

A Sud, invece, come si evince dagli elaborati grafici le due unità oggetto della presente prospiciano o si affacciano sulla zona o sulla via pubblica denominata via Madonna della Pace; così come per una modesta porzione ad Ovest l'abitazione di cui al sub 4 prospicia sul piccolo vico di via Madonna delle Grazie.

Diritto pignorato ed identificazione catastale dei beni

Le unità immobiliare, di cui al sub 3 ed al sub 4, che **potrebbero costituire il lotto unico per la vendita**, in termini di quote di proprietà e/o fisicamente, sono individuati in Catasto Fabbricati - Comune di Noicàttaro (BA)- secondo i seguenti identificativi catastali:

Immobile A - abitazione con ingresso dal civico 39

Foglio di mappa	**40**
Particella	945
Sub	**3**
Piano	S1
Indirizzo	Via Madonna della Pace 39
Categoria catastale	A/5, classe 2
Consistenza	1,0 vani
Superficie catastale totale	21 mq
Superficie catastale totale escluse aree scoperte	21 mq
Rendita catastale	€ 28,92

L'immobile di cui al **sub 3** è intestato nella visura catastale di cui all'**allegato C** come segue:

- nata a Bari proprietà 1/2;
- nato a Bari proprietà 1/2.

In visura a seguito della presentazione da parte dello scrivente del DOC.FA. per l'assenza della planimetria nella parte "DATI DERIVANTI DA" si legge: Variazione del 23.03.2025 -pratica n. BA0140815 in atti dal 24.03.2025 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 140815.1/2025).

Immobile B - abitazione con ingresso dal civico 33

Foglio di mappa	**40**
Particella	945
Sub	**4**
Piano	1-2-3
Indirizzo	Via Madonna della Pace 33
Categoria catastale	A/4, classe 5
Consistenza	5,0 vani
Superficie catastale totale	115 mq
Superficie catastale totale escluse aree scoperte	106 mq
Rendita catastale	€ 374,43

L'immobile di cui al **sub 4** è intestato nella visura catastale di cui all'**allegato C** come segue:

- nata a Bari proprietà 1/2;
- nato a Bari proprietà 1/2.

In visura a seguito della D.I.A. per la manutenzione straordinaria, di cui in seguito si riportano i dettagli, nella parte “DATI DERIVANTI DA” si legge: variazione del 27.03.2012 -pratica n. BA0123256 in atti dal 27.03.2012 AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 12169.1/2012).

Descrizione dettagliata dei beni

Il fabbricato, cui le unità immobiliare in oggetto appartengono, è stato realizzato con una struttura portante in muratura calcarea e/o tufo calcareo e fondazioni dirette; lo stesso ubicato nel centro storico del comune di Noicàttaro (BA) è circondato su tre lati, ovvero da lato Est - Nord ed Ovest, da altri edifici esistenti aventi caratteristiche costruttive e tipologiche del centro storico.

Le due unità immobiliari oggetto della presente sono facenti parte del ridetto fabbricato storico che si sviluppa come si può evincere dalla documentazione grafica **(allegato H)** e fotografica **(allegato I)**, su tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato o terra che risulta sottoposto alla quota stradale di circa centimetri 70.

Il fabbricato non è munito di ascensore per il trasporto di persone e quindi il collegamento tra i diversi livelli avviene a mezzo di rampanti scala o in pietra o in calcestruzzo cementizio.

La parete dell’unico prospetto esposto sul lato Sud risulta intonaca e pitturata; le fotografie esterne ed interne dell’immobile sono riportate come anticipato nell’**allegato I** a cui si fa riferimento per gli aspetti di dettaglio così come nell'**allegato H** di tipo grafico per ulteriori caratteristiche inerenti esposizione e dati metrici.

Caratteristiche costruttive

Di seguito si riporta la descrizione degli elementi costitutivi o dei componenti essenziali del fabbricato civile nonché delle unità immobiliari oggetto della presente, quali:

- tipologia delle struttura portante;
- tompagnature;
- murature interne;
- copertura;
- pareti e soffitti;
- pavimentazione esterna;
- pavimentazione interna;
- rivestimenti;
- infissi esterni;
- infissi interni;
- impianti tecnologici.

Tipologia della struttura portante: il fabbricato risulta edificato con murature portanti e coperture dei piani costituenti lo stesso a volte in pietra calcare e/o tufo calcareo e solai piani in latero-cemento.

Tompagnature: le murature esterne, di tipo portante, cioè quelle che costituiscono l'involucro del fabbricato sono del tipo "a sacco" ovvero doppia paramento con interposto materiale sciolto per uno spessore totale compreso nel range di cm 50 ÷ 140 circa; dette murature sono ubicate principalmente dal piano seminterrato o terra fino al primo piano per poi assumere uno spessore inferiore e compreso nel range di valori di cm 10 ÷ 55 circa. Alcune di esse, come ad esempio, la muratura di tompagno del torrino scala che fronteggia il terrazzo, risulta essere non portante per via dello spessore ridotto.

Murature interne: le tramezzature interne sono in muratura di spessore variabile compreso nel range di cm 10 ÷ 30; alcune di esse risultano essere di tipo portante, quali ad esempio quelle di "spina" del primo e secondo piano.

Copertura: la copertura del piano secondo ovvero il calpestio del terrazzo ha intradosso piano così come la copertura del torrino adiacente il suddetto terrazzo.

Pareti e soffitti: per l'abitazione a piano seminterrato o terra di cui al sub 3 -immobile A- le pareti con la stessa volta "a botte" risultano essere a vista. Per l'abitazione dislocata sui tre livelli ed identificata con il sub 4 -immobile B- i soffitti risultano avere diversa tipologia costruttiva; i soffitti del secondo e terzo piano risultano intonacati e pitturati visto che l'orizzontamento è costituito da solaio latero-cemento a differenza, invece, del primo piano dove i vani abitativi risultano coperti da volte denominate "a schifo" essendo una volta a padiglione tagliata orizzontalmente; le stesse sono "a vista" ovvero sono visibili i conci che compongono la struttura; le pareti sono intonacate e pitturate in toto.

Pavimentazione esterna: i pavimenti esterni ovvero il pavimento del terrazzo a terzo piano quale unica zona esterna e scoperta risulta essere in marmette cementizie protette da impermeabilizzazione.

Pavimentazione interna: tutti gli ambienti nonché gli accessori dell'abitazione denominato immobile B risultano pavimentati in grès porcellanato e/o ceramica e completi di battiscopa a differenza del locale a piano seminterrato denominato immobile A che risulta pavimentato con marmette cementizie.

Rivestimenti: i servizi quali i bagni e la cucina dell'immobile A hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica ad altezza variabile, ad eccezione dell'immobile A che risulta privo.

Infissi esterni: il portoncino d'ingresso all'abitazione -immobile A- è di tipo blindato a differenza degli infissi delle finestre e porte finestre che sono in alluminio di colore bianco con doppio vetro e scuretti; gli stessi sono dotati di inferriate protettive in ferro ad eccezione della porta-finestra del vano a secondo piano che è dotata di doppio infisso; invece, per il locale a piano seminterrato -immobile B- la porta d'ingresso è in metallo verniciato.

Infissi interni: le porte interne degli ambienti dell'abitazione -immobile B- sono in legno tamburrato di colore scuro; mentre, per il locale a piano seminterrato essendo un unico ambiente non è dotato di porte interne.

Impianti tecnologici: l'abitazione a piano seminterrato -immobile A- non è dotata di impianti tecnologici. L'abitazione denominata come immobile B è dotato dell'impianto elettrico, citofonico ed idrico-fognante; si tiene a precisare che l'impianto termico non è completo e nemmeno funzionante perché è stata rimossa la caldaia a gas metano nonché gli elementi riscaldanti (termosifoni); l'impianto elettrico non risulta a norma di legge perché i vani dei quadri elettrici dislocati su più livelli sono privi degli interruttori magneto - termico e differenziale; l'impianto citofonico non è funzionante perché privo del citofono esterno. Il piccolo bagno del primo piano è dotato del solo lavello; il water è stato smontato e rimosso completamente; il bagno del secondo piano, invece, è dotato del solo water e piatto doccia ed è privo del lavabo e del bidet. Gli impianti sono ormai obsoleti, sono privi della dichiarazione di conformità e non è possibile verificarne la funzionalità in quanto oltre alle disfunzioni accennate risultano non allacciati alle utenze.

Caratteristiche distributive

L'unità immobiliare a piano terra o seminterrato -immobile A- composta da un unico ambiente privo del servizio igienico e della cucina o angolo cottura si presenta con murature perimetrali in pietra calcarea e/o tufo calcareo volte a botte sempre in pietra calcarea e/o tufo.

L'altezza interna del piano seminterrato, essendo costituito da volta a botte, risulta avere una altezza minima h_{min} pari a metri 0,85 circa ed una altezza massima h_{max} pari a metri 2,55 circa; dunque con un'altezza media h_{media} pari a metri 1,70 < 2,70 metri.

Mentre, l'unità immobiliare dislocata a primo, secondo e terzo piano -immobile B- si presenta con volte "a schifo" a primo piano e solai in latero-cemento a secondo e terzo piano; la stessa è una abitazione che si sviluppa sul primo piano e secondo e sovrastante torrino scala o lavatoio con pertinenziale terrazzino scoperto.

Si precisa che al primo piano si accede attraverso una scala esterna e scoperta in pietra calcarea con ingresso dal civico 33 ed al secondo e terzo piano rispettivamente con rampanti di scala interni in pietra calcarea e soletta in calcestruzzo cementizio.

L'altezza interna del primo piano, anch'esso costituito da volta "a schifo", risulta avere una altezza minima h_{min} pari a metri 2,9 circa ed una altezza massima h_{max} pari a metri 4,0 circa; dunque con un'altezza media h_{media} pari a metri 3,45; il secondo piano invece, coperto da un solaio piano, ha un'altezza media di metri 2,65 ÷ 2,70 circa, ed infine il torrino scala al terzo piano si presenta con un'altezza di metri 2,0 circa perché il solaio in latero-cemento ha una leggera pendenza. Il bagno a secondo piano per via del rampante scala di accesso al terzo piano in prossimità della porta di accesso allo stesso servizio igienico ha un altezza ridotta inferiore a metri 1,5 < metri 2,70.

Il tutto come rappresentato nel grafico di cui all'**allegato H** a cui si rimanda per una migliore contezza di quanto innanzi descritto.

Alcuni vani abitativi, sono dotati di aperture verso l'esterno, quali finestre o porta - finestre, non idonee a garantire il corretto valore del rapporto aero - illuminante (1/8) e/o del fattore medio di luce diurno (2%) come prescritto dal D.M. sanità 05.07.1975.

Certificazione energetica (**A**ttestato di **P**restazione **E**nergetica)

Si tiene a precisare che le due unità immobiliare in esame denominate -immobile A- ed -immobile B- prima dell'incarico al Consulente non erano dotate del rispettivo Attestato.

Per tale ragione e come richiesto dal G.E. lo scrivente ha predisposto l'invio in data 26.03.2025 dell'**A**ttestato di **P**restazione **E**nergetica con codice identificativo 7203225000612285 per l'abitazione di cui al sub 3 -classe energetica E- e dell'**A**ttestato di **P**restazione **E**nergetica con codice identificativo 7203225000612291 per l'abitazione di cui al sub 4 -classe energetica D- **(allegato J)**.

Stato di conservazione e/o manutenzione

L'immobile costituito essenzialmente dall'abitazione dislocata su più livelli -immobile B-, considerata l'epoca di realizzazione ed alla presenza di finiture del tipo comune e/o economico e con impianti tecnologici ordinari non a norma e nemmeno funzionanti per assenza degli elementi costitutivi, trovasi, per quanto riscontrabile ed osservabile al momento del sopralluogo, in uno **stato di conservazione e manutenzione mediocre**; ad eccezione, però dell'abitazione a piano seminterrato o terra -immobile A-

che **trovasi in pessime condizioni di conservazione e manutenzione**; attualmente lo stesso essendo esposto agli effetti del degrado del tempo versa in uno stato di abbandono.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione dislocata su più livelli -immobile B- presenta il alcuni ambienti del secondo e terzo piano lesioni o fessure sulle pareti perimetrali nonché variazioni cromatiche ed efflorescenze in corrispondenza di alcune murature e sulle linee di connessione tra gli elementi in calcestruzzo (travetti) e gli elementi in laterizio (pignatte) dei solai: fenomeno questo causato dalla condensa superficiale in coincidenza dei "ponti termici".

L'unità immobiliare a piano seminterrato o terra -immobile A- attualmente, anche se catastalmente è riportata come abitazione, per le caratteristiche di illuminazione - ventilazione e per l'assenza del servizio igienico non è assolutamente considerabile come abitazione a meno che non si intervenga con lavori di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria con la realizzazione del servizio igienico. Le pareti perimetrali e la pavimentazione interna presentano fenomeni evidenti di degrado con porzioni delle murature perimetrali, interessato da distacchi e ammaloramenti, frutto della presenza di umidità di risalita.

Per tale ovvia ragione l'unità immobiliare a piano -immobile A-, priva d'altronde del servizio igienico, **è consigliabile associarla per la vendita alla sovrastante abitazione -immobile B-** anche perché vista la ridotta superficie interna con la realizzazione del servizio igienico non si avrebbe un idoneo mono locale abitativo; ai fini della determinazione della superficie commerciale è stata considerata come superficie residenziale e decurtando, però, per il valore di mercato il costo per la ristrutturazione edilizia.

ASPETTI CATASTALI

Variazioni storiche in Catasto Fabbricati

Dalle visure storiche si evince che l'unità a piano terra o seminterrato -immobile A- di cui al sub 3 non presenta variazioni importanti ad eccezione della variazione del 23.03.2025 -pratica n. BA0140815- eseguita dallo scrivente Consulente con il DOC.FA. 000086837 del 21.03.2025 per l'inserimento in atti della planimetria mancante **(allegato C)**.

Mentre, l'abitazione dislocata al piano, primo e secondo -immobile B- di cui al sub 4 in data 27.03.2012 -pratica n. BA01213256- è stata variata per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni come giustamente riportato nella rispettiva visura **(allegato C)**.

Intestatari storici

Sempre dalla visura catastale di tipo storica si evince che fino al 04.06.2009 i precedenti intestatari o proprietari risultavano i coniugi nato a Noicàttaro il

e dal

05.06.2009 a seguito dell'allegato atto di compravendita a cura del notaio (Repertorio

n. 26324 - Raccolta n. 10538) gli intestatari risultano i coniugi e **(allegato G)**.

I coniugi a loro volta acquistarono quanto in oggetto da nato a Noicàttaro (BA) con l'atto di compravendita a rogito del notaio del 27.12.1966 e registrato a Gioia del Colle (BA) il 03.01.1967 al numero 76 -Mod. 1° / volume 140- e trascritto a Trani il 26.01.1967 al numero 4401 (Repertorio 18585 - Raccolta n. 5968).

Al venditore gli immobili di cui sopra pervennero da con l'atto di acquisto per notaio del 21.09.1946 e trascritto a Trani il 09.10.1946 al numero 23566.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Vista la documentazione "versata" in atti ed effettuate le indagini presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate / Direzione Provinciale di Bari / Ufficio Provinciale - Territorio / Servizi Catastali in data 12.03.2025 e 28.03.2025 **(allegato C)**, il sottoscritto **C**onsulente ha individuato il bene oggetto di esecuzione immobiliare -immobile B- (sub 4) così come già riportato nella presente relazione.

Si allega per gli immobili in oggetto -bene pignorato (sub 4) e bene non pignorato (sub 3)-:

- stralcio di mappa del 13.03.2025 protocollo pratica T117734/2025;
- due visure catastali storiche dei due immobili, quali sub 3 e 4;
- due planimetrie catastali, di cui la planimetria inerente il sub 3 del 26.03.2025 n. T260926 dopo l'inserimento della planimetria mancate (DOC.FA.) e la planimetria del sub 4 estratta il 05.02.2025 n. T243824; la situazione del sub 4 si riferisce al DOC.FA. a cura del geometra di Noicàttaro (BA) -iscrizione albo n. - a seguito della D.I.A. del 31.07.2009 protocollo n. 17618 **(allegato E)** del geometra di Noicàttaro (BA) -iscrizione Albo n. -.

Si precisa che i dati catastali riportati dal sottoscritto ed estratti dalla visura dell'immobile oggetto di pignoramento corrispondono ai dati catastali riportati nella relazione notarile allegata alla procedura esecutiva (**allegato K)**.

Giudizio di conformità catastale

In riferimento all'unità immobiliare di cui al sub 3 -immobile A-, ovvero dell'unità a piano terra o seminterrato, si precisa che lo scrivente C.T.U. ha provveduto come anticipato ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate il DOC.FA. per planimetria mancante in quanto dalla ricerca effettuata presso gli archivi catastali non è emersa la planimetria abbinata al ridetto sub; il DOC.FA. n. 000086837 del 21.03.2025 è

stato registrato il 24.03.2025 -pratica n. BA0140815- **(allegato C).**

A seguito del rilievo eseguito sulla suddetta unità immobiliare lo scrivente attesta la regolare conformità dello stato dei luoghi a quanto dichiarato in planimetria.

Per quanto riguarda, invece, la conformità catastale dell'unità immobiliare di cui al sub 4 -immobile B- lo scrivente fa notare che la planimetria presente negli atti catastali, alla data degli accertamenti effettuati in data 05.02.2025, non è conforme allo stato di fatto **(allegato C)**; **la difformità evinta consiste nell'assenza in loco dell'antibagno del bagno a primo piano in adiacenza alla cucina.**

Per allineare lo stato dei luoghi con la documentazione ufficiale occorre necessariamente realizzare il disimpegno tra la suddetta cucina ed il bagno; si precisa, altresì, che quanto riportato nella planimetria catastale è conforme alla planimetria allegata alla ridetta D.I.A. del 2009.

ASPETTI URBANISTICO - EDILIZIO

Zonizzazione urbanistica

L'immobile nel quale ricadono gli immobili in oggetto è ubicato attualmente in zona omogenea tipizzata A/1 - Centro Antico - del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di Noicàttaro (BA).

Per tale zone sono da applicare principalmente l'articolo 72 ed 85 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) allegate al vigente P.R.G., le disposizioni del Piano Particolareggiato e di Recupero del centro storico e delle aree di prima espansione della città nonché il Regolamento Edilizio.

Titoli urbanistici, abitabilità ed agibilità

Il sottoscritto **C**onsulente **T**ecnico d'**U**fficio, dopo la richiesta all'Ufficio Tecnico o al S.U.E. del comune di Noicàttaro (BA) per la ricerca di eventuali pratiche edilizie presentate dai debitori - ha ricevuto a mezzo p.e.c. l'unica documentazione presente in atti **(allegato E)**.

La documentazione presente agli atti dell'Ufficio Comunale si riferisce a:

a) Comunicazione di Inizio lavori per manutenzione ordinaria del 14.07.2009 protocollo n. 16332 (Pratica Edilizia n. 205/2009);
b) Denuncia di Inizio Attività inoltrata il 31.07.2009 protocollo n. 17618.

La **manutenzione ordinaria**, in riferimento all'abitazione di cui al sub 4, consisteva nell'adeguamento dell'impianto idrico-fognario, sostituzione della pavimentazione e rivestimento, ripristino dell'intonaco interno con successiva pitturazione, ripristino della impermeabilizzazione del terrazzo e torrino scala; mentre, la **D.I.A.** interessava sempre l'abitazione di cui al sub 4 ma per **diversa distribuzione degli spazi interni - sostituzione del pavimento e rivestimento e lavori di manutenzione straordinaria**.

Dopo aver analizzato tutta la documentazione allegata alla suddetta D.I.A. e dopo aver eseguito le verifiche sull'immobile, lo scrivente Consulente rappresenta quanto segue in ordine alla **pratica edilizia**

autorizzativa inerenti il solo immobile di cui al sub 4 oggetto della procedura di Esecuzione Immobiliare "de quo" in quanto l'immobile di cui al **sub 3, non oggetto della procedura esecutiva, non è stato interessato da titoli abilitativi o lavori edili.**

L'abitazione -immobile B- di cui al sub 4 è stata oggetto dell'unico titolo abilitativo, come già anticipato, per diversa distribuzione degli spazi interni - sostituzione del pavimento e rivestimento e lavori di manutenzione straordinaria quale la **D**enuncia d'**I**nizio **A**ttività (D.I.A.) del 31.07.2009 protocollo n. 17618 (Pratica n. 231/2009) a nome del geometra di Noicàttaro (BA) ed eseguita dall'impresa con sede a Bari .

A seguito dell'inoltro della ridetta D.I.A. è stata regolarmente inviata la comunicazione di inizio lavori del 25.11.2009 protocollo n. 26664 con inizio lavori in pari data e successivamente inviata la comunicazione di fine lavori del 30.03.2012 protocollo n. 7700 con fine lavori in pari data.

Per concludere l'iter burocratico è stata allegata alla suddetta comunicazione di fine lavori la relazione di collaudo finale D.I.A. a firma del geometra nonché la variazione catastale (a mezzo DOC.FA. n. 000A4X878 del 25.03.2012) per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione a nome del geometra con la soppressione del sub 1 e la costituzione dell'attuale sub 4.

Ad onore del vero, inoltre, l'Ufficio Tecnico ovvero il IV settore urbanistica - edilizia privata - Sportello Unico per l'Edilizia in data 08.09.2009 protocollo n. 19695 in riferimento alla D.I.A. chiedeva durante l'istruttoria l'integrazione della documentazione a corredo dell'istanza tra cui la correzione del grafico inerente il primo piano con l'inserimento di un disimpegno tra la cucina ed il bagno; si è voluto precisare la presente integrazione in quanto dal sopralluogo eseguito dallo scrivente Consulente vi è difformità come già anticipato e di seguito dettagliatamente descritto.

Gli immobili oggetto della presente, salvo errori ed omissioni, **non sono corredati del certificato di abitabilità o agibilità**.

Il Consulente tiene a precisare che durante l'iter burocratico della ridetta D.I.A., come confermato dal S.U.E. del comune di Noicàttaro (BA), **non è stato dichiarato lo stato legittimo dell'abitazione,** così come definito dall'articolo 9 bis del D.P.R. 380/'01 -*Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*-, ma si è solo rappresentato lo stato dei luoghi, nella **situazione esistente** e nella **situazione variata,** del primo piano adibito ad abitazione e del secondo piano adibito, anch'esso, ad abitazione nonché del terzo piano come lavatoio e terrazzo antistante.

Ad ogni buon conto dalla lettura dei documenti ricercati dallo scrivente Consulente in merito all'abitazione di cui al sub 4 o del precedente sub 1 si è evinto purtroppo quanto di seguito riportato:

- dalla planimetria catastale e di impianto, in atti dal **12.01.1942**, si evince la presenza del primo piano adibito ad abitazione ed il secondo piano adibito a soffitta con altezza di metri 2,70; non si

evince, però, il terzo piano e nemmeno la scala interna di accesso dal secondo al terzo piano **(allegato C)**;

- dall'atto di compravendita del **1966** -notaio -, alla presente allegato, si legge: "…..composta da un piccolo vano sottoposto al livello stradale civico trentanove, due vani a primo piano dei quali uno a prospetto civico trentatre e l'altro retroposto interno, due soffitte sovrastanti con accesso dalla scalinata esterna confinante con ……." **(allegato G)**;
- dall'atto di compravendita del **2009** -notaio -, alla presente allegato, si legge: "…..nonché due vani a primo piano, due soffitte a secondo piano oltre a sovrastante area solare con annesso torrino scala, …" **(allegato G).**

Abusi e/o difformità

Si tiene a precisare, innanzitutto, che la realizzazione dell'immobile di cui le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono facenti parti è **antecedente il 1942**; lo stesso essendo ubicato nel centro storico del comune non vi sono titoli abilitativi o autorizzativi che ne hanno consentito l'edificazione.

L'abitazione a piano terra, di cui al sub 3, risulta non variata o modificata dall'anno di costruzione in quanto trattasi di un solo vano realizzato completamente, come già descritto precedentemente, in pietra e/o tufo calcareo.

L'abitazione dislocata su più livelli di cui al sub 4 è stata, invece, oggetto di intervento edilizio con il titolo abilitativo innanzi citato e dal confronto degli elaborati grafici, quali: urbanistici e catastali con lo stato dei luoghi presenta:

- una **modesta difformità sanabile** e che consiste nell'**assenza a primo piano del disimpegno o antibagno** tra la cucina ed il bagno **(allegato H)**; tale prescrizione è stata imposta con la citata richiesta di integrazione da parte del S.U.E. dell' 08.09.2009 con l'istruttoria della ridetta D.I.A.;
- la **difformità in termini di destinazione d'uso del secondo piano** perché lo stato legittimo dello stesso è determinato dall'unico documento storico che risulta essere la planimetria catastale del 12.01.1942 e l'atto di compravendita dell'anno 1966 che attesta l'esatta consistenza e destinazione d'uso dei piani; dal punto di vista urbanistico - edilizio, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noicàttaro, la difformità, al momento dell'accertamento dello scrivente Consulente risulta sanabile ai sensi dell'articolo 36 - *Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità*- del D.P.R. 380/'01 e ss.mm.ii -*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*- con il pagamento per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia;

- dal controllo a campione delle misure interne dell'abitazione si sono riscontate delle modeste differenze nelle **altezze di interpiano a livello del secondo piano**; le altezze riportate nei grafici urbanistici e catastali si legge metri 2,70 mentre in loco si è rilevata **un'altezza media di metri 2,65 < metri 2,70 (allegato C e H)**; dal punto di vista urbanistico - edilizio, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noicàttaro, questa difformità al momento dell'accertamento dello scrivente Consulente, risulta sanabile ai sensi dell'articolo 34 bis comma 1 -*Tolleranze costruttive*- del D.P.R. 380/'01 e ss.mm.ii. (previo ottenimento di eventuale parere della sovrintendenza) nonché in virtù dell'articolo 10 comma 2 del D.L. 76/2020 -*Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale*-; infatti, tenendo conto della percentuale di tolleranza pari al 2% si ottiene che la tolleranza di cm 5,4 = 2% * cm 270 fa sì che **l'altezza minima di cm 2,65 misurata in loco risulta sanabile**;
- visto che l'anno di **realizzazione del torrino scala e/o lavatoio a terzo piano**, come dimostrato dalla planimetria catastale del 1942 e dal precedente atto di compravendita del 1966, è collocabile tra il 1966 ed il 2009 e dunque al difuori dell'arco temporale della legge n. 1150/1942 *"Legge urbanistica e disposizioni generali"* (articolo 31 - obbligo a partire dal 31.10.1942 dei titoli edilizi nei centri abitati) a parere dell'Ufficio Tecnico del comune di Noicàttaro quanto realizzato non è sanabile e pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi.

Oltre le suindicate difformità si sono evinte delle **modeste incongruenze di forma, principalmente, al primo piano** dovute ad una forma irregolare dello stesso; l'incongruenza, però, non è da considerarsi difformità ma bensì una errata rappresentazione o restituzione grafica da inglobarla nella pratica di sanatoria da istruire per le suddette difformità.

Verifica della sanabilità / regolarizzazione dei beni e costi

Come riportato nel punto precedente le difformità riscontrate sull'abitazione dislocata su più livelli ovvero **per il sub 4 sono sanabili** in quanto non riguardano opere abusive, aumenti di superfici o di cubatura ad **eccezione però del torrino e/o lavatoio a terzo piano**; le stesse riguardano il **mancato disimpegno al primo piano tra cucina e bagno,** il **cambio d'uso del secondo piano**, l'**altezza di interpiano al secondo piano** e principalmente l'**incongruenza della sagoma del primo piano**.

Come anticipato occorre regolarizzare innanzitutto lo stato dei luoghi ovvero risulta necessario **realizzare il disimpegno tra cucina e bagno e demolire il torrino scala e/o lavatoio a terzo piano.**

I costi totali sia tecnici, burocratici, ecc afferenti il perfezionamento della pratica edilizia inerente l'abitazione al fine di renderla "sanata" ed allineata con la normativa vigente in materia edilizia e quindi poterla metterla sul mercato sono quantificabili in **€ 6.000,00 (dico euro seimila/00)**, oltre oneri come per legge, e rivenienti da:

- ✓ realizzazione del disimpegno a primo piano tra la cucina ed il bagno; le pareti del disimpegno potranno essere realizzate con qualsiasi materiale anche in cartongesso in modo tale da conformarsi alla ridetta prescrizione del S.U.E. del 08.09.2009 protocollo n. 19695 con un costo presunto di **€ 300** (dico euro trecento/00);
- ✓ oneri concessori o contributo di costruzione per il cambio di destinazione d'uso del secondo piano pari ad **€ 1.200** (dico euro milleduecento/00) circa, salvo modifiche da parte del S.U.E.;
- ✓ permesso di costruire in sanatoria (S.U.E.) e successiva rettifica catastale (DOC.FA.) per:
  - rettifica in tolleranza dell'altezza dei vani abitativi a secondo piano;
  - cambio di destinazione d'uso del secondo piano;
  - rettifica planimetrica in quanto occorre rappresentare correttamente la sagoma irregolare del I° piano;

  con un costo presunto di **€ 1.000,00** (dico euro mille/00);
- ✓ ripristino dello stato dei luoghi a terzo piano con la rimozione e/o demolizione del torrino scala e/o lavatoio compreso trasporto e conferimento in discarica per un costo presunto di **€ 3.500** (dico euro tremila cinquecento/00).

Valga, altresì, quanto occorrente per il rispetto degli eventuali obblighi derivanti dalle leggi vigenti in materia di soprintendenza ed in materia di abitabilità degli edifici.

Certificato di destinazione urbanistica

Per gli immobili in esame la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica non è necessaria in quanto trattasi di unità immobiliari e non di area fabbricabile, suolo o terreno di qualsiasi natura.

INQUADRAMENTO Z.E.S. (Zona Economicamente Speciale)

Normativa

La Zona Economicamente Speciale è normata dal D.L. 124 del 19.09.2023 "*Disposizioni urgenti in materia di politiche di coesione, per il rilancio dell'economia nelle aree del Mezzogiorno del Paese, nonché in materia di immigrazione".*

Immobile in esame

Il comune di Noicàttaro rientra nella Zona Economicamente Speciale per il Mezzogiorno - Z.E.S. unica. Per tale zonizzazione anche gli immobili in esame ubicati nel comune di Noicàttaro rientrano nella ridetta zona.

Lo scrivente Consulente tiene a precisare che il sito internet indicato nell'ordinanza del G.E. https://adriatica.zes.gov.it **non è accessibile**.

ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI ED ALTRE INFORMAZIONI

Oneri e vincoli

Dall'esame della documentazione disponibile nonché quella richiesta agli uffici competenti per gli immobili in questione è possibile dichiarare quanto di seguito riportato:

- **Usufrutto - Uso - Abitazione:** non evinto diritti reali di godimento; i coniugi risultano essere proprietari per la quota di ½ ciascuno sugli immobili di cui al foglio 40 particella 945 sub 3 e sub 4 (ex sub 1).
- **Uso civico:** come è noto l'uso civico è un diritto che spetta ai componenti di una collettività delimitata territorialmente di godere di terreni o beni immobili appartenenti alla collettività medesima ovvero a terzi; gli immobili oggetto della presente non sono gravati da uso civico in quanto trattasi come si evince dal titolo di proprietà e/o dalle visure catastali di immobili privati destinati ad abitazione.
- **Livello:** Il diritto di livello, invece, è assimilato al diritto di enfiteusi, che è il diritto reale minore con il quale un privato concede un terreno ad un altro privato con l'obbligo di pagare un canone e di migliorare il terreno stesso; gli immobili in esame non sono gravati da uso civico in quanto trattasi di porzioni di edificio e non di terreni.
- **Suolo demaniale:** i beni immobili in esame sono collocati, come anticipato, nel centro storico del vigente strumento urbanistico del comune di Noicàttaro (BA); l'area di sedime su cui gli stessi sono stati edificati ante 1942 non è demaniale ma di proprietà privata.
- **Procedura di espropriazione per pubblica utilità sui beni in oggetto:** non evinta dalle ispezioni ipotecarie.
- **Atto di asservimento o cessione di cubatura:** trattasi di immobile ubicato nel centro storico con assenza di atti pubblici per vincoli.
- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli o iscrizioni:** riportata una iscrizione (contro) e due trascrizioni (contro) pregiudizievoli nei confronti dei coniugi - oltre la trascrizione a favore in quanto soggetti acquirenti; per l'iscrizione e trascrizioni contro si veda quanto riportato successivamente -Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli-.
- **Ulteriori avvertenze:** il fabbricato urbano o le unità immobiliari facenti parte sono collocati nel centro storico del comune di Noicàttaro ed alla data della presente relazione per adempimento degli obblighi tributari ai fini dell'imposta I.V.A. il trasferimento degli immobili degli esecutati - (quali titolari degli immobili ad uso abitativo in qualità di persona fisica e non soggetto I.V.A.) è un'operazione fuori campo I.V.A. per carenza dei requisiti soggettivi; il tutto però salvo applicazione delle restanti imposte e verifica al momento della vendita.

Documentazione ex articolo 567 Codice di Procedura Civile

Lo scrivente Consulente dall'esame della documentazione depositata sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia attesta che la documentazione di cui all'articolo 567 del Codice di procedura Civile, comma 2 risulta completa.

Il **creditore procedente ha depositato oltre le ispezioni pregiudizievoli anche la certificazione notarile sostitutiva (allegato K)**.

In particolare nel certificato notarile a firma del Notaio , iscritto al Distretto Notarile di , viene riportato il seguente stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 26.09.2024:

	contro	Registro Particolare	Registro Generale
ISCRIZIONE	**del 10.06.2009**	**4606**	**24920**
Pubblico ufficiale:	- Repertorio 26325/10539 del 05.06.2009		
IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO			
Immobili siti in:	Noicàttaro (BA)		
SOGGETTO DEBITORE			
Nota disponibile in formato elettronico			

	contro	Registro Particolare	Registro Generale
TRASCRIZIONE	**del 26.09.2024**	**35275**	**46125**
Pubblico ufficiale:	UFFICIO GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO BARI Repertorio 8936 del 04.09.2024		
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
Immobili siti in:	Noicàttaro (BA)		
Nota disponibile in formato elettronico			

Oltre allo stato sopra riportato il notaio **allega lo stralcio di mappa catastale nonché le visure storiche** degli immobili in esame identificati con il sub 3 e sub 4 che deriva quest'ultimo dal sub 1 per soppressione catastale.

Gli immobili, come si evince anche dalla certificazione notarile di cui all'**allegato K** sono di piena proprietà per la quota di 1/2 di e per la quota di 1/2 di come sopra identificati.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Si richiama all'uopo quanto desumibile dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate / Direzione Provinciale di BARI / Ufficio Provinciale - Territorio / Servizio di Pubblicità Immobiliare nel ventennio antecedente la data della trascrizione o iscrizione del Pignoramento e fino alla data del

20.03.2025 **(allegato D)**. Dalle stesse **risulta a carico (contro)** dei debitori (Ispezione n. T435963 del 20.03.2025) e (Ispezione n. T434317 del 20.03.2025) le stesse formalità pregiudizievoli gravanti e precisamente:

	contro	**Registro Particolare**	**Registro Generale**
ISCRIZIONE	**del 10.06.2009**	**4606**	**24920**
Pubblico ufficiale:	- Repertorio 26325/10539 del 05.06.2009		
IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO			
Immobili siti in:	Noicàttaro (BA) - sub 1 / via Madonna della Pace 33 / piano 1-2		
SOGGETTO DEBITORE			
Nota disponibile in formato elettronico			
Favore:	(Creditore ipotecario)		
Contro:	(Debitori ipotecari)		

Si precisa che il **sub 1 è stato soppresso** per la costituzione dell'attuale sub 4 a seguito della variazione catastale a mezzo DOC.FA. del 2012 scaturita dalla ridetta di D.I.A. per la manutenzione straordinaria inoltrata nel 2009.

	contro	**Registro Particolare**	**Registro Generale**
TRASCRIZIONE	**del 26.09.2024**	**35275**	**46125**
Pubblico ufficiale:	UFFICIO GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO BARI Repertorio 8936 del 04.09.2024		
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
Immobili siti in:	Noicàttaro (BA) - sub 4 / via Madonna della Pace 33 / piano 1-2		
Nota disponibile in formato elettronico			
Favore:	Napoli (NA)		
Contro:			

Si tiene a precisare che nell'ispezione ipotecaria suindicata viene **riportato il piano primo e secondo e non il piano terzo**.

	contro	**Registro Particolare**	**Registro Generale**
TRASCRIZIONE	**del 14.01.2025**	**1420**	**1830**
Pubblico ufficiale:	TRIBUNALE DI BARI - Repertorio 323/2024 del 09.12.2024		
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA			
Immobili siti in:	Noicàttaro (BA) - sub 1 e 3		
Nota disponibile in formato elettronico			
Favore: MASSA DEI CREDITORI DI	E		
Contro:	-		

Nell'ispezione si **evince il precedente sub 1 oramai soppresso dal costituito sub 4** inerente l'abitazione dislocata su più livelli **ed il sub 3** ovvero l'unità immobiliare a piano terra o seminterrato.

Nell'**allegato D** sono riportate anche le seguenti note di iscrizione:

T1 387095 DEL 20.03.2025	Registro generale n. 24920
	Registro particolare n. 4606
T1 387095 DEL 20.03.2025	Registro generale n. 1830
	Registro particolare n. 1420
T1 387095 DEL 20.03.2025	Registro generale n. 46125
	Registro particolare n. 35275

Oltre alla ricerca per nominativo si sono interrogati anche gli immobili oggetto della presente ovvero i sub 3 e 4 nonché il precedente sub 1 che risulta essere stato soppresso per la costituzione con il ridetto DOC.FA. dell'anno 2012 dell'attuale sub 4.

Dalla ricerca si evince quanto di seguito riportato:

subalterno 1 - (sub soppresso e sostituito dal sub 4)

	contro	**Registro Particolare**	**Registro Generale**
ISCRIZIONE	**del 10.06.2009**	**4606**	**24920**
Pubblico ufficiale:	- Repertorio 26325/10539 del 05.06.2009		
IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO			
Immobili siti in:	Noicàttaro (BA)		
Nota disponibile in formato elettronico			

	contro	**Registro Particolare**	**Registro Generale**
TRASCRIZIONE	**del 14.01.2025**	**1420**	**1830**
Pubblico ufficiale:	TRIBUNALE DI BARI - Repertorio 323/2024 del 09.12.2024		
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA			
Immobili siti in:	Noicàttaro (BA)		
Nota disponibile in formato elettronico			

subalterno 3 - (abitazione a piano seminterrato / civico 39)

	contro	**Registro Particolare**	**Registro Generale**
TRASCRIZIONE	**del 14.01.2025**	**1420**	**1830**
Pubblico ufficiale:	TRIBUNALE DI BARI - Repertorio 323/2024 del 09.12.2024		

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA	
Immobili siti in:	Noicàttaro (BA)
Nota disponibile in formato elettronico	

subalterno 4 (abitazione a piano 1-2-3- / civico 33)

	contro	**Registro Particolare**	**Registro Generale**
TRASCRIZIONE	**del 26.09.2024**	**35275**	**46125**
Pubblico ufficiale:	UFFICIO GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO BARI Repertorio 8936 del 04.09.2024		
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
Immobili siti in:	Noicàttaro (BA)		
Nota disponibile in formato elettronico			

Si conclude indi che, dall'esame della documentazione presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del Territorio aggiornate alla data della verifica del Consulente Tecnico d'Ufficio, ovvero in data 20.03.2025, ed in ossequio all'incarico ricevuto non risultano ulteriori iscrizioni, trascrizioni e formalità pregiudizievoli contro i debitori - successive alla data del pignoramento ad eccezione della sentenza di apertura di liquidazione controllata del 14.01.2025 (massa dei creditori).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

I vincoli di cui al precedente elenco che saranno cancellati dalla procedura o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura risulta essere l'IPOTECA VOLONTARIA e l'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; per gli importi o l'ammontare delle spese si veda di seguito.

RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Residenza

Da quanto riportato nel certificato di residenza storico del 17.03.2025, acquisito presso il Comune di Noicàttaro (BA) -Servizi Demografici-, l'esecutata risulta immigrata da Triggiano (BA) per risiedere a Noicàttaro dal 2010 fino al 05.05.2016 in via e dal 05.05.2016 fino ad oggi in via ; mentre risulta immigrato da Triggiano (BA) per risiedere a Noicàttaro dal 2010 fino al 05.05.2016 in via e dal 05.05.2016 fino ad oggi in via **(allegato F)**.

Stato civile

Da quanto evinto dal Certificato Anagrafico di Stato Civile del 17.03.2025, acquisito presso il Comune di Noicàttaro (BA), la risulta coniugata a Bari con dal 09.09.2000 **(allegato F)**.

Regime patrimoniale

Da quanto riportato dall'Estratto di Matrimonio del 03.04.2025 rilasciato dal comune di Bari - Ripartizione servizi demografici - Elettorali - Statistici- i coniugi risultano in regime di comunione legale **(allegato F)**.

RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA

Elenco dei proprietari nel ventennio e relativi titoli di proprietà

Sulla base di quanto ricercato negli archivi dell'Agenzia delle Entrate / Direzione Provinciale di Bari / Ufficio Provinciale - Territorio / Servizi catastali **(allegato C)** e dall'atto di compravendita dei debitori **(allegato G)** nonché dalla storia ipotecaria ultraventennale si evince che gli attuali proprietari sono i coniugi nato a Bari il e nata a Bari il per la quota di 1/2 ciascuno.

Ai suddetti coniugi gli immobili sono pervenuti con l'atto di compravendita rogato dal Notaio il 05.06.2009 (Repertorio n. 26324 - Raccolta n. 10538) e registrato a Bari il 09.06.2009 n. 11798 S.1T.

I venditori erano i coniugi e , in comunione legale, che a loro volta acquistarono quanto in oggetto con atto di compravendita a rogito del notaio del 27.12.1966 e registrato a Gioia del Colle (BA) il 03.01.1967 al numero 76 e trascritto a Trani il 26.01.1967 al numero 4401.

Quanto sopra riportato viene confermato nella Certificazione Notarile del notaio **(allegato K)**.

SPESE DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI ED EVENTUALI PROCEDIMENTO IN CORSO

Oneri condominiali e arretrati

Nel fabbricato civile identificato con la particella 945, cui le unità immobiliare in esame sono porzioni, è collocata un'altra unità immobiliare identificata con il sub 2 appartenente però ad altra proprietà; per le caratteristiche delle facciate, per le tipologia costruttiva e per l'assenza di impianti comuni le ridette unità immobiliare non risultano facente parte di fabbricato condominiale.

L'utenza di energia elettrica e del gas metano a servizio dell'unità immobiliare di cui al sub 4 -immobile

B- dal sopralluogo effettuato risultano non attive, così come l'unità a piano seminterrato di cui al sub 3 - immobile A- è priva di ogni utenza.

STATO DI POSSESSO E/O OCCUPAZIONE

Possesso dei beni

Dal sopralluogo le due unità immobiliari oggetto della presente relazione **risultano attualmente libere;** in data 05.02.2025 il Custode Giudiziario, Avvocato , ha consentito l'accesso al sottoscritto con l'ausilio del debitore per dare inizio alle operazioni peritali.

Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Le due unità immobiliari non risultano in locazione e pertanto non sono oggetto di canone o quant'altro.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Determinazione delle superfici utili o nette e commerciale

La superficie commerciale è un valore virtuale utilizzato per stimare il valore base, con cui moltiplicare il valore per metro quadro degli immobili, al fine di ottenere il valore presunto di stima.

Il modo corretto di determinare la superficie commerciale è quello stabilito dall'Agenzia delle Entrate e utilizzato come base di valutazione nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.); questo documento consente di avere una uniformità di calcolo a livello nazionale della superficie commerciale e, soprattutto, rende gli immobili direttamente confrontabili con i valori O.M.I..

L'O.M.I. difatti, è un database di valori immobiliari**,** derivanti dalle statistiche provenienti dai rogiti: da quando nei rogiti vengono sempre (o quasi) indicati i valori reali di compravendita, questo **database** è diventato realistico e restituisce valori immobiliari effettivamente confrontabili con quelli di mercato**.**

Facendo riferimento all'allegato 5 del "*Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"*, è possibile desumere i criteri fondamentali**:**

- **la superficie commerciale è intesa come quella lorda**, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile; le murature perimetrali di confine verso l'esterno devono essere computate fino ai primi 50 centimetri (cm) di spessore;
- **i muri di separazione tra unità immobiliari**, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;
- **il totale della superficie ottenuta è arrotondata al metro quadro** (questo criterio vale specificamente per le analisi di mercato O.M.I.: in altri contesti è accettabile che la superficie venga arrotondata

alla prima cifra decimale, mentre è da ritenersi eccesso di zelo portarsi fino alla seconda cifra decimale, in quanto non vi è utilità a portare i rilievi metrici ad un livello tanto accurato da necessitare tale livello di precisione);

- **laddove non siano presenti pertinenze**, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm;
- **le pertinenze quali cantine o soffitte** sono ragguagliate al 50% se direttamente comunicanti con l'unità immobiliare, ovvero al 25% se non comunicanti; nel computare le superfici delle pertinenze, si usano le stesse regole degli immobili principali;
- **i vani di altezza utile inferiore a 150 cm** non concorrono al calcolo della superficie commerciale;
- **per le pertinenze esterne tipo giardini, balconi o terrazze**, vi sono computi differenziati:
  - in caso di aree scoperte tipo giardini o ampi piazzali pavimentati, la superficie va ragguagliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere ragguagliata al 2% (giardini molto ampi incidono poco sul valore immobiliare);
  - in caso di balconi o terrazze comunicanti, la superficie va ragguagliata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente;
  - in caso di balconi o terrazze non comunicanti, le percentuali di cui sopra sono ridotte della metà, quindi 15% per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente.

I dati riportati di seguito sono derivanti da rilievi metrici a campione effettuati in loco integrati con riscontri e ricostruzioni di carattere grafico sugli elaborati grafici catastali e progettuali disponibili ed acquisiti tramite l'accesso agli atti **(allegato H)**.

In riferimento specifico al mercato immobiliare locale analizzato dal sottoscritto Consulente, ed in ragione di rapporti mercantili superficiari, si potrà definire la Superficie Commerciale degli immobili quale sintesi della Superficie Principale e delle Superficie Secondarie.

In ossequio a quanto previsto nell'incarico ricevuto dal G.E. il sottoscritto C.T.U., in esito alla campagna di indagine e studio effettuata, riporta in forma tabellare riassuntiva i seguenti risultati laddove sono condensati i dati di interesse per lo specifico caso di studio; in particolare per ogni locale si riepiloga in forma tabellare di sintesi la superficie netta o utile delle superfici principali e quella delle superfici secondarie:

-IMMOBILE A- Abitazione a piano seminterrato con accesso dal civico 39 e disposto su unico livello:

Tabella 1: Determinazione superfici utili

piano fabbricato	vano e/o accessori	Sup pertinenza (mq)	Sup netta vano - access (mq)
seminterrato	locale -unico-	--	21,80 ca

Sup tot (unità)	--	**21,80 ca**
Sup tot (pertinenza)	**--**	**--**

-IMMOBILE B- Abitazione con accesso dal civico 33 e disposta su tre livelli (piano 1°-2°-3°)

Tabella 2: Determinazione superfici utili

piano fabbricato	vano e/o accessori	Sup pertinenza (mq)	Sup netta vano - access (mq)
primo	vano abitativo	--	15,98
	cucina	--	14,79
	w.c.	--	0,85
	pianerottolo + scala	4,69	--
secondo	vano abitativo	--	11,03
	w.c. (bagno)	--	4,49
	vano abitativo	--	17,19
	ripostiglio	--	1,37
	scala interna	--	0,78
	balcone	1,07	--
terzo	torrino scala	9,99	--
	ripostiglio	0,90	--
	terrazzo	27,67	--
Sup tot (unità)		--	**66,48**
Sup tot (pertinenza)		**44,32**	--

Di seguito si riepiloga altresì la Superficie Lorda e la Superficie Commerciale in cui si utilizzano i rapporti ponderali pari al 30% per il pianerottolo ed il balcone, 50% per il torrino scala o lavanderia e il rapporto del 5% e 15% (fino a mq 25) per il terrazzino dell'abitazione dislocata sui tre livelli di cui al sub 4; per l'abitazione a piano seminterrato di cui al sub 3, invece, considerando l'**accorpamento** come **LOTTO UNICO** per la vendita è stata considerata annessa e/o connessa con l'abitazione sovrastante.

Dunque, effettuando le correzioni in base alla sua conformazione specifica si ha:

-IMMOBILE A- Abitazione a piano seminterrato con accesso dal civico 39 e disposto su unico livello:

Tabella 3: Determinazione superficie commerciale

piano fabbricato	vano e/o accessori	Superficie lorda (mq)	percentuali di ragguaglio superficie	Superficie commerciale (mq)
seminterrato	locale -unico-	32,07	1,00	32,07

Sup tot commerciale	**32,07**	**----**	**32,07**

Nota Bene: è stata considerata superficie principale nonostante per alcune criticità, quali: ridotto rapporto aero-illuminante, quota di calpestio al disotto del piano viario, ridotta altezza interna ed assenza del servizio igienico; per la stessa è necessario intervenire con lavori di ristrutturazione edilizia;

-IMMOBILE B- Abitazione con accesso dal civico 33 e disposta su tre livelli (piano 1°-2°-3°):

Tabella 4: Determinazione superficie commerciale

piano fabbricato	vano e/o accessori	Superficie lorda (mq)	percentuali di ragguaglio superficie	Superficie commerciale (mq)
primo	due vani ed accessori	45,53	1,00	45,53
	pianerottolo + scala	4,69	0,30	1,41
secondo	due vani ed accessori	47,56	1,00	47,56
	balcone	1,07	0,30	0,32
terzo	torrino scala	14,64	--	--
	terrazzino	28,63	0,15 e 0,05	4,66
Sup tot commerciale		142,12		**99,48**

Nota Bene: la superficie del torrino scala, essendo porzione non assentita, non verrà considerata nel calcolo; verrà considerata come terrazzino con una superficie lorda di mq 43,27 e superficie commerciale pari a mq 4,66.

La **superficie commerciale totale Stot** dei due beni immobili urbani, ovvero l'abitazione dislocata sui tre livelli, quali: piano primo, secondo e terzo nonché il vano a piano terra o seminterrato risulta pari a:

Stot = mq (32,07 + 99,48) = mq 131,55.

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Criteri e metodologie estimative

Essendo il procedimento di stima più idoneo allo scopo prefissato subordinato alla conoscenza del mercato immobiliare locale, si è ritenuto di procedere prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico -

comparativa ed analitica. Tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi cogniti e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione.

Di seguito si rappresenta la localizzazione in mappa su ortofoto degli immobili oggetto di stima:



Immagine 1: stralcio del centro storico ed ubicazione degli immobili - via Madonna della Pace

Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione (assimilabile al bene di cui trattasi) e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, questo contestualizzato nella zona di riferimento (centro storico del comune di Noicàttaro -BA-).

Pertanto, in relazione a ciò, si è ritenuto di utilizzare per la comparazione i dati emersi dalle indagini effettuate nella **zona omogenea** denominata **B2** - Fascia/zona: Centrale/Centro storico fino a via Le Mura, Cesare ….., dove è stato possibile acquisire valori di compravendite con minimi e massimi riferiti ad immobili che, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica e qualità dei materiali, possano essere confrontati con il fabbricato in questione.

E' opportuno precisare che, come già riportato in precedenza che il complesso edilizio è caratterizzato da un **mediocre stato di manutenzione e grado di finitura - qualità dei materiali impiegati**, e pertanto le indagini di mercato condotte nella zona non hanno permesso l'acquisizione di un numero di dati sufficienti (prezzi delle compravendite) riferiti ad immobili comparabili con quello in argomento.

Criterio di stima sintetico - comparativo ed analitica

Come precedentemente riportato ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione, sono state esperite le opportune indagini con riferimento ad immobili con caratteristiche comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- ✓ all'interno del territorio di Noicàttaro;
- ✓ nella zona omogenea di Noicàttaro - O.M.I per la zona B2 / centrale / centro storico.

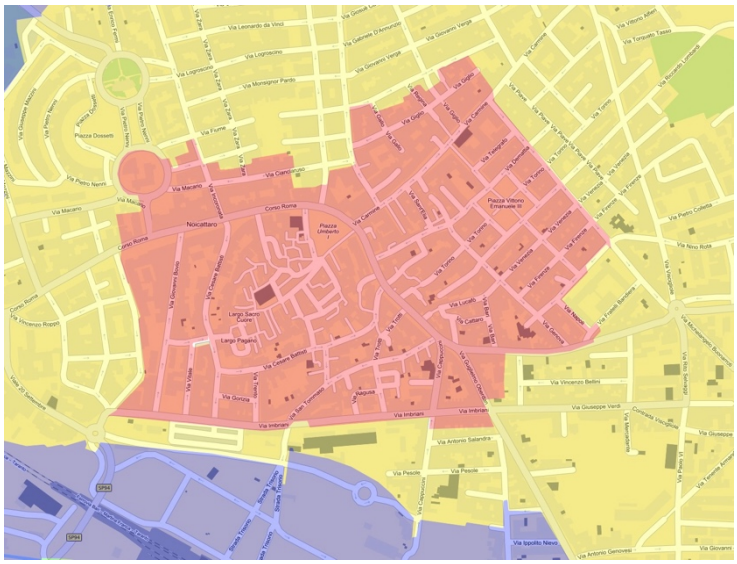


Immagine 2: stralcio da Geopoi - Agenzia delle Entrate / colorazione rossa zona B2 dell'O.M.I.

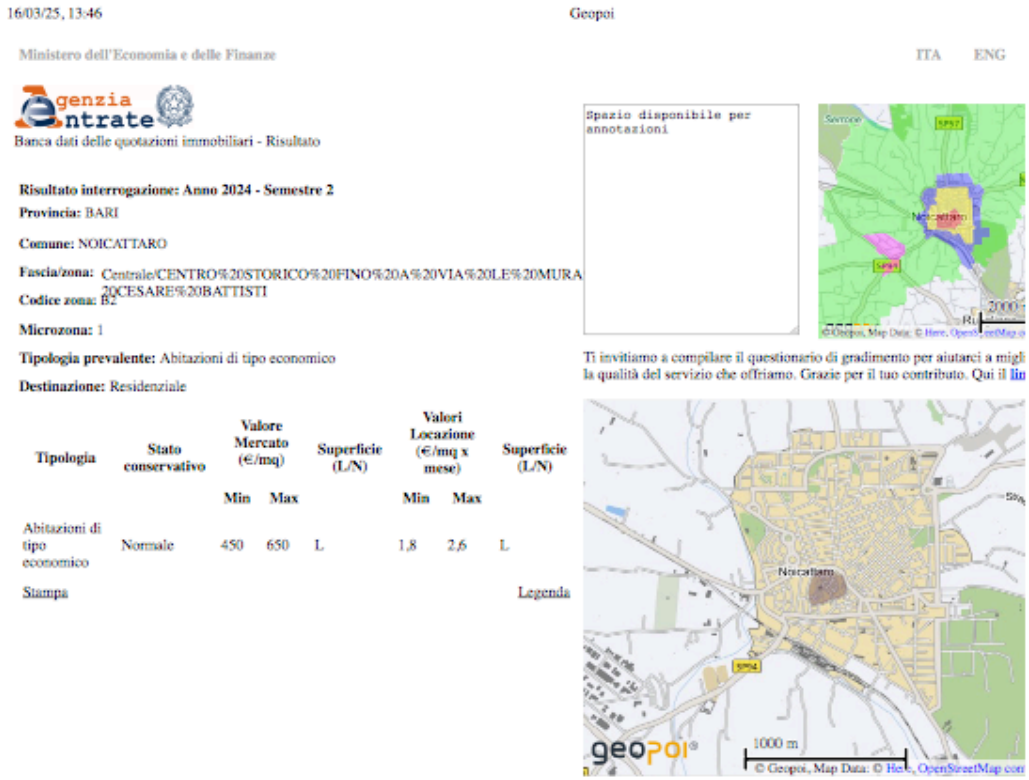
Durante la fase di formazione dell'analisi economico-estimativa del bene di stima, in ossequio al principio dell' "unicità del cespite", e dunque a costituire i principali fattori di adeguamento e correzione della stima, sono state considerate, per gli aspetti più rilevanti, una molteplicità di variabili principalmente riconducibili a:

- ✓ Fattori intrinseci tra cui le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione generale in ragione dell'epoca di costruzione, la grandezza, la forma e la distribuzione dei vani in rapporto alla destinazione d'uso (sia per le superfici principali che per quelle secondarie), l'esposizione nonché le dotazioni impiantistiche specifiche del lotto in oggetto (impianti, presenza / assenza di ascensore, ecc), il livello di piano ed altro ancora;
- ✓ Fattori estrinseci in relazione all'inquadramento geografico del fabbricato rispetto al centro abitato e la sua facilità di raggiungimento nonché la presenza di servizi; nello specifico, gli immobili sono ubicati in via Madonna della Pace 33 e 39, nel Centro Storico del comune di Noicàttaro (BA) non distante da corso Roma nei pressi della quale vi sono attività commerciali, municipio, chiesa e strade con disponibilità di parcheggio; percorrendo la ridetta via si raggiunge ogni punto della città e le arterie di uscita dalla città di Noicàttaro (BA).

Stima sintetica secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Le ricerche effettuate tramite fonti accreditate indirette (O.M.I.), che è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al **II° semestre 2024** hanno dato come risultato per le

abitazioni di tipo economico un valore compreso fra un **minimo di 450,00 €/mq** ed un **massimo di 650,00 €/mq**; si tiene a precisare che l'immobile in questione è riportato in Catasto Fabbricati come abitazione popolare (A/4) anziché economico (A/3) come dato disponibile dall'O.M.I...



16/03/25, 13:46 Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: NOICATTARO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO%20FINO%20A%20VIA%20LE%20MURA%20CESARE%20BATTISTI

Codice zona: B2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650	L	1,8	2,6	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migl la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il lin

Noicattaro

1000 m

geopoi

© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap con

Immagine 3: Geopoi - Agenzia delle Entrate / valori min e max zona B2 dell'O.M.I.

Avendo considerato i valori forniti dall'O.M.I. è necessario calcolare il valore normale unitario così come definito dall'allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate *"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale del fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)".*

Il **valore normale degli immobili residenziali** è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadri:

Valore normale = Valore normale unitario (€/mq) * superficie (mq)

dove il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) * k, dove:

- Val OMI MAX – Val OMI MIN: indicano rispettivamente i valori minime e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'O.M.I. con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa

o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita;

- k: rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e k2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula k= (k1 + 3 k2) / 4.

Nel caso in esame sostituendo i sottostanti valori:

- k1 = 0,8 per superficie oltre i 45 mq fino a 70 mq;
- k2 = 0,57 come media tra i valori 0,4 (piano primo), 0,5 (piano secondo) e 0,8 (piano terzo)

si ottiene **k = 0,63** = (0,80 + 3 * 0,57) / 4.

Per determinare il valore normale occorre altresì applicare il coefficiente di adeguamento o correttivo della categoria catastale pari a **1,05** in quanto l'immobile in esame, come anticipato, è di tipo popolare (A/4) mentre il dato dell'O.M.I. si riferisce alla tipologia economica (A/3); pertanto, il

valore normale unitario è pari a:

450 €/mq + (650 - 450 €/mq) * 0,63 = **576 €/mq;**

ed il **valore normale unitario corretto** (da A/3 ad A/4) è pari a

€/mq 576 : 1,05 = **548,6 €/mq arrotondati a 550 €/mq.**

Tenendo conto, però, delle particolari caratteristiche costruttive nonché di finitura di alcuni ambienti, quali: soggiorno e cucina del primo piano si considera il valore unitario di 576 €/mq arrotondato ad **580 €/mq** anziché quello corretto; si ha che il **valore normale** del bene oggetto di stima (immobile A e B) risulta pari a

VIMM = superficie (mq) * Valore normale unitario (€/mq) =

= mq 132 * 580 €/mq = **€ 76.560,00 arrotondati ad € 77.000 (euro settantasette mila/00).**

<u>Stima sintetica secondo il Borsino Immobiliare</u>

Le ricerche effettuate tramite, invece, le fonti del Borsino Immobiliare, per la zona in esame, hanno dato come risultato un **valore medio di 797 €/mq.**



Immagine 4: stralcio da "Borsino Immobiliare / colorazione rossa zone Centrali.

Si riportano di seguito i dati di mercato ottenuti:

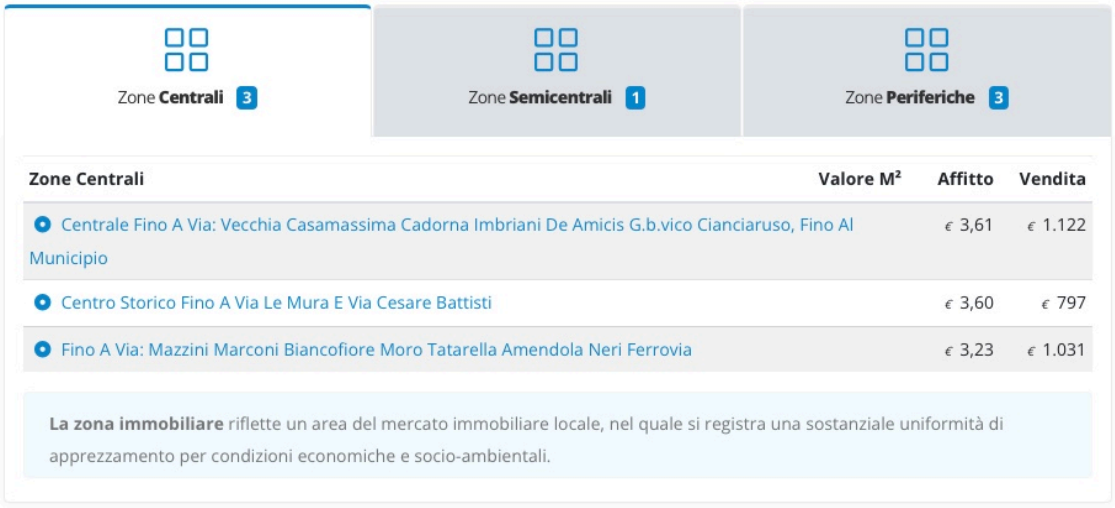


Immagine 5: Borsino Immobiliare / valori di vendita zona centro storico.

Per la determinazione del valore di mercato, da attribuire all'abitazione in parola, i valori ottenuti dall'indagine di mercato saranno ponderati, facendo riferimento ai seguenti criteri di omogeneizzazione o di merito. Il predetto valore sarà ottenuto omogeneizzando i valori di mercato reperiti mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi di seguito specificati:

- **coefficiente di stato locativo:** ovviamente gli immobili liberi ovvero non locati sono favorevolmente trasferibili; per il caso in esame essendo libero il coefficiente è pari a **100%**;
- **coefficiente di piano:** valori variabili a seconda del piano ove è ubicato l'immobile in esame; valore in primo luogo maggiore se è presente l'ascensore, in secondo luogo se l'immobile è ubicato ad un piano più alto; l'abitazione essendo dislocata su più livelli, piano primo-secondo e terzo, e senza ascensore il coefficiente è pari a **-15%**;
- **coefficiente per lo stato di conservazione:** ovviamente migliore è la condizione in cui si trova maggiore potrà essere il prezzo richiesto per l'acquisto; considerata la necessaria ristrutturazione o manutenzione ordinaria delle facciate, ecc il coefficiente è pari a **-10%**;
- **coefficiente di luminosità:** privilegiando gli immobili molto luminosi e penalizzando quelli che non sono esposti in modo favorevole; vista la ridotta luminosità il coefficiente è pari a **-5%**;
- **coefficiente di esposizione e di vista:** anche per questo coefficiente vengono considerati favorevolmente gli immobili che offrono una buona vista e penalizzando man mano quelli che offrono una vista poco piacevole; vista la superficie e la collocazione degli infissi (ridotta superficie) nonché il contesto (strade di ridotta larghezza) in cui trovasi l'immobile il coefficiente è pari a **-5%**;
- **coefficiente di età:** a secondo dell'età il coefficiente subisce variazioni ovvero risulta negativo con l'aumentare dell'età dell'immobile in esame; considerata la data di realizzazione ante 1942 ed il

mediocre stato di manutenzione il coefficiente è pari a **0%**;

- **coefficiente riscaldamento:** si considerano favoriti gli immobili con riscaldamento autonomo e sfavoriti quelli con impianto centralizzato o assente; considerata l'assenza dell'impianto di riscaldamento il coefficiente è pari a **-5%**.

Tabella 5: Coefficienti correttivi

stato locativo	piano u.i.	stato conservativo	luminosità	esposizione vista	età	riscaldamento	coefficiente globale
1,00	0,85	0,90	0,95	0,95	1,00	0,95	**0,66**

Applicando i coefficienti correttivi di merito riportati nella suddetta tabella per l'unità in esame si ha:

Valore unitario = Valore * coeff = 797 €/mq * 0,66 = 526,02 €/mq arrotondati a **530 €/mq.**

Il **valore normale** del bene oggetto di stima (immobile A e B) risulta pari a

V_{IMM} = superficie (mq) * Valore normale (€/mq) =

= mq 132 * 530 €/mq = **€ 69.960 arrotondati ad € 70.000 (euro settanta mila/00).**

Stima analitica secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

A verifica del valore di stima, individuato tramite il procedimento di stima sintetica, il Consulente ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima anche attraverso un procedimento di stima analitico.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene ed il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi, esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile, che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione, parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare.

Il procedimento di stima di tipo analitico - ricostruttivo prende, dunque, il nome di capitalizzazione dei redditi. Operativamente, nella formulazione del giudizio di stima, si è eseguito il seguente schema:

- ✓ si è, innanzitutto, stimato il valore del **reddito lordo annuale R_{lord}** dispiegato dall'immobile, sempre tenendo conto della teoria dell'ordinarietà, calcolandolo come somma di dodici mensilità;
- ✓ si è proceduto, poi, con la determinazione e la quantificazione delle spese **S_{gen}** in detrazione contenute nel reddito lordo e, una volta individuate queste ultime, si è poi calcolato il reddito netto annuale **R_{net}** come semplice differenza tra il reddito lordo annuale e le spese annuali;
- ✓ si è proseguito con la stima del **saggio di capitalizzazione ordinario r_c** relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale, partendo da un valore medio del saggio desunto da fonti dirette, opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al

saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile, quali: caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche e caratteristiche produttive.

Ottenuti questi dati si è diviso il reddito annuale netto **R_{net}**, ovviamente al netto delle spese in detrazione, per il suddetto saggio di capitalizzazione "aggiustato" **$r_{c\ netto}$** con le aggiunte e/o detrazioni.

Dai dati disponibili dell'O.M.I. riportati nell'immagine 3 è possibile determinare il reddito lordo annuale **R_{lord}** prodotto dall'immobile in esame moltiplicando il valore medio dei canoni di locazione mensili per la superficie commerciale e successivamente per i mesi dell'anno.

Determinazione del reddito lordo R_{lord}

Leggendo i dati disponibili si riscontrano che per le **abitazioni di tipo economico** un valore di canone unitario compreso fra un **minimo di 1,8 €/mq** ed un **massimo di 2,6 €/mq**.

Applicando gli stessi criteri nonché gli stessi coefficienti considerati per la determinazione del valore unitario corretto del valore di mercato si ha:

canone normale unitario è pari a:

1,8 €/mq + (2,6 - 1,8 €/mq) * 0,63 = **2,30 €/mq;**

ed il **canone normale unitario corretto** è pari a

€/mq 2,30 : 1,05 = **2,19 €/mq arrotondati a 2,20 €/mq.**

Come riportato precedentemente tenendo sempre conto delle particolari caratteristiche costruttive nonché di finitura di alcuni ambienti e considerando dunque il valore unitario di **2,30 €/mq** si ha che il **canone mensile** del bene oggetto di stima (immobile A e B) risulta pari a

C_{mens} = superficie (mq) * Valore normale unitario (€/mq) =

= mq 132,00 * 2,30 €/mq = **303,60 €/mese arrotondati a 310 €/mese.**

mentre, il **reddito annuo lordo R_{lord}** risulta pari a

R_{lord} = C_{mens} * mensilità annuali = = 310,0 €/mese * 12 mesi = **€ 3.720,00.**

Determinazione delle spese in detrazioni

Per quanto riguarda il calcolo delle spese **S_{gen}** in detrazioni si è fatto riferimento alle percentuali riportate nella tabella seguente:

Tabella 6: Percentuali delle spese

spese in detrazione	min	max	media	adottato	motivazione
Manutenzione	2%	6%	4%	2%	sufficiente
Servizi	2%	5%	3,5%	--	no condomino

Inesigibilità	1%	3%	2%	--	no rischi
Assicurazioni	--	--	0,5%	--	disattenzione
Ammortamento	1%	2,5%	1,5%	--	--
Amministrazione	1%	3%	1,8%	--	no condominio
imposte	--	--	11,25%	11,25%	--
				13,25%	

Sostituendo i valori si ottiene che le spese risultano **S_{gen} = € 492,90** = € 3.720,0 x 13,25%.

Determinazione del reddito netto R_{net}

Considerato che il Reddito lordo annuale **R_{lord}**, stimato utilizzando un valore di canone di locazione desunto dalle fonti indirette, si quantifica in **€ 3.720,0** e che le spese **S_{gen}** pari ad **€ 492,90** si ha che il

R_{net} = R_{lordo} - S_{gen} = € 3.720,00 - € 492,90 = **€ 3.227,10.**

Determinazione del saggio di capitalizzazione r_c

Per calcolare il valore di mercato nel procedimento della capitalizzazione dei redditi sono state considerate le percentuali medie in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato e che sono:

Tabella 7: Saggio di capitalizzazione

tipologia centro	min	max	medio
Grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Media dimensione	1,50	5,50	3,50
Piccola dimensione	2,00	6,00	4,00

Nel caso in esame si è considerato il **saggio medio del 3,50%** in quanto l'immobile oggetto di stima è ubicato in un centro di media dimensione con un numero di abitanti pari a circa 25.900.

Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione r_c si deve procedere tramite procedimento analitico a regolarizzarlo con l'apporto di opportuni coefficienti definiti come aggiunte e/o detrazioni che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, quali: caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche e caratteristiche produttive.

Questi coefficienti sono sempre desunti da indicazioni che per ogni gruppo di caratteristiche e per varie voci all'interno del gruppo ha stabilito dei range di percentuali che possono essere aggiunte o sottratte:

- se l'immobile in esame presenta caratteristiche uguali al "bene tipo" a cui il saggio fa riferimento,

la percentuale da aggiungere varrà 0%;

- se l'immobile in esame presenta caratteristiche inferiori rispetto "bene tipo" a cui il saggio fa riferimento, la percentuale dovrà essere aggiunta perché caratteristiche inferiori comportano un minore valore dell'immobile e, quindi, un maggiore valore del saggio di capitalizzazione;
- se l'immobile in esame, invece, presenta caratteristiche superiori rispetto "bene tipo" a cui il saggio fa riferimento, la percentuale dovrà essere sottratta perché caratteristiche superiori comportano un maggiore valore dell'immobile e, quindi, un minore valore del saggio di capitalizzazione.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva con i valori dei coefficienti di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio, suddivisi secondo i quattro gruppi di caratteristiche:

Tabella 8: coefficienti di correzione

caratteristiche	proposte	aggiunte	detrazioni	motivazione
Posizionali estrinseche				
Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano - livello dei collegamenti pedonali e dei trasporti	± 0,22 %	----	-0,22%	Ubicazione centrale (centro storico) - ottimo livello di collegamento pedonale e zona servita dai mezzi di trasporto
Attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc) a distanza pedonale	± 0,28 %	----	-0,28%	Le attrezzature collettive limitrofe sono a distanza pedonale essendo concentrate nel centro urbano
Qualificazione dell'ambiente esterno - idoneità insediativa - previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	± 0,18 %	+0,09%	----	Centro storico con livello medio di degrado - livello medio di idoneità insediativa - potenzialmente migliorativo per immigrazione di abitanti
Livello di inquinamento ambientale - presenza di verde pubblico o privato	± 0,80 %	0,00%	----	Il livello di inquinamento ambientale non è contenuto in quanto trattasi di centro storico e quindi assenza di adeguato verde privato e/o pubblico
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,60 %	+0,00%	----	Disponibilità di parcheggio sufficiente in quanto l'immobile non è munito di parcheggio di pertinenza ma di parcheggio pubblico sulla viabilità pubblica
TOTALE 1		**+0,09%**	**-0,50%**	ovvero (0,09% - 0,50%) = **-0,41%**

caratteristiche	proposte	aggiunte	detrazioni	motivazione
Posizionali intrinseche				
Panoramicità	± 0,36 %	+0,36%	----	L'immobile essendo ubicato nel centro storico con viabilità di modestissima larghezza stradale non offre un adeguato panorama
Prospicienza e di luminosità	± 0,20 %	+0,20%	----	L'immobile, come anticipato, prospicia con le porta-finestre e finestre su viabilità di limitata larghezza sfavorendo anche la luminosità degli ambienti
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	+0,08%	----	L'immobile, come anticipato, è posto su tre livelli ovvero piano primo, secondo e terzo oltre al locale a piano terra o seminterrato
Dimensioni degli spazi coperti e scoperti	± 0,06 %	+0,06%	----	L'immobile risulta avere superfici interne nella media, mentre quelle esterne sfavorevoli visto il contesto urbano
TOTALE 2		**+0,70%**	**-0,00%**	ovvero (0,70% - 0,00%) = +**0,70%**

caratteristiche	proposte	aggiunte	detrazioni	motivazione
Intrinseche				
Grado di rifinitura interne ed esterna - livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %	+0,08%	----	Il grado di rifinitura interna ed esterna risulta in mediocre stato - livello tecnologico e dei servizi scadente
Manutenzione ordinaria e straordinaria - sicurezza delle opere strutturali	± 0,12 %	+0,06%	----	L'immobile necessita di opere di manutenzione delle facciate esterne nonché dei locali abitativi a secondo piano e del torrino scala
Età dell'edificio	± 0,10 %	+0,10%	----	La realizzazione dell'immobile è antecedente al 1942
TOTALE 3		**+0,24%**	**-0,00%**	ovvero (0,24% - 0,00%) = +**0,24%**

caratteristiche	proposte	aggiunte	detrazioni	motivazione
Produttive				
Possibilità di dilazioni nei	± 0,06 %	+0,03%	----	Immobile di proprietà ma con ipoteche

pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)				derivanti da concessione a garanzia di mutuo
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04 %	+0,02%	----	Per il contesto urbano è difficile la trasformazione
TOTALE 4		**+0,05%**	**-0,00%**	ovvero (0,05% - 0,00%) = +**0,05%**

Partendo dal saggio **r_c = 3,50%** (centro urbano di media dimensione) con l'aggiustamento di + **0,58%** il **saggio di capitalizzazione netto $r_{c\ netto}$**, per la stima analitica del valore di mercato, diventa pari a **4,08%.**

Considerato che per l'immobile oggetto di stima il:

- reddito netto annuale **R_{net}**, stimato utilizzando un valore unitario lordo del canone di locazione desunto da fonti indirette (O.M.I.), a cui sono state detratte le spese generali S_{gen} si quantifica in **€ € 3.227,10**;
- saggio di capitalizzazione netto **$r_{c\ netto}$**, stimato partendo da un valore medio a cui sono state aggiunte e detratte le percentuali di "normalizzazione" in base ai quattro gruppi di caratteristiche che definiscono le particolarità dell'immobile, si quantifica al **4,08%**;

Determinazione del valore di mercato V_{IMM}

A questo punto è' sufficiente dividere il ridetto reddito netto annuale **R_{net}** per il saggio di capitalizzazione netto **$r_{c\ netto}$** per ottenere il valore di mercato dell'immobile **V_{IMM}** oggetto di stima:

$$V_{IMM} = R_{net} / r_{c\ net} = € 3.227,10 / 0,0408 =$$

= € 79.095,59 arrotondato ad € 79.000,00 (euro settantanove mila/00).

Valore degli immobili come lotto unico e/o lotti separati

Alla luce di tali calcoli sopra esposti si dà atto che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame considerato come **LOTTO UNICO (Immobile A + B)** possa essere rappresentato dalla media dei valori determinati con procedura sintetica O.M.I., con procedura sintetica Borsino Immobiliare e con procedura analitica O.M.I.; pertanto si ha:

- ✓ valore 1 -metodo sintetico O.M.I.-: …….. V_{M1} = € 77.000,00;
- ✓ valore 2 -metodo sintetico Borsino Immobiliare-: ….. V_{M2} = € 70.000,00;
- ✓ valore 3 -metodo analitico O.M.I.-: …….. V_{M3} = € 79.000,00;

$$V_{med} = V_{M1} + V_{M2} + V_{M3} = € (77.000 + 70.000 + 79.000) / 3 =$$

= € 75.333,33 arrotondato ragionevolmente ad € 76.000 (euro settantasei mila/00).

Tenendo conto, però, dello stato dell'unità a piano seminterrato abbisognovele come già anticipato di

opere edili ed impiantistiche (realizzazione di: bagno, vespaio aerato, impianti tecnologici, ecc) ricadenti nella manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia il cui costo presunto ammonta ad € 7.000 si può considerare per il

LOTTO UNICO il corretto valore di mercato

$V_{med} = V_{IMM}$ = € 69.000 (euro sessantanove mila/00)

al netto ovviamente delle decurtazioni di cui in seguito.

Considerando, invece, per la vendita i beni tra loro indipendenti, in virtù del **pignoramento del solo sub 4 (ex sub 1),** per i

LOTTI SEPARATI si considerano i sottostanti valori di mercato **V_A e V_B**:

-immobile A- abitazione a piano seminterrato di cui al sub 3:

V_A = € 18.000 - € 7.000 = € 11.000 (euro undici mila/00)

al netto ovviamente delle decurtazioni di cui in seguito**;**

-immobile B- abitazione a piano primo e secondo di cui al sub 4 ex sub 1:

V_B = € 58.000 (euro cinquantotto mila/00)

al netto ovviamente delle decurtazioni di cui in seguito**.**

Oneri ed abbattimento forfettario

Si tiene a precisare che per gli oneri di cancellazione del pignoramento nonché dell'ipoteca volontaria l'importo presunto è di **€ 329,00** = € (294,00 + 35,00) determinato alla data della stima e da verificare, però, all'atto della cancellazione; si tiene a precisare che l'onere di € 329,00 è posto a carico della Procedura esecutiva.

In relazione, invece, agli oneri precedentemente riportati (adempimenti urbanistici, catastali, ecc) e da quanto previsto nei quesiti giudiziali (in relazione all'abbattimento forfettario 15%) si detraggono i seguenti importi:

- per la realizzazione del disimpegno tra la cucina ed il bagno a primo piano si è considerata la spesa presunta di **€ 300,00;**
- per gli oneri concessori inerente il cambio di destinazione d'uso del secondo piano (da soffitta ad abitazione) si presume l'importo di **€ 1.200,00**;
- per l'espletamento professionale inerente la sanatoria da inoltrare al S.U.E. del comune di Noicàttaro (BA) e la successiva variazione catastale (DOC.FA.) la spesa tecnica si presume pari ad **€ 1.000,00**;
- per il ripristino dello stato dei luoghi a terzo piano il costo presunto ammonta ad **€ 3.500,00**;
- per l'abbattimento forfettario del 15% previsto dai quesiti giudiziali posti (quale differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia su vizi occulti,

ecc) si considera l'importo pari ad **€ 10.350,00 = 15% * € 69.000**;

- stato di manutenzione e d'uso già considerati nella presente relazione di stima.

Gli importi sopra indicati, ad eccezione degli oneri del pignoramento e dell'ipoteca legale, salvo errori e/o omissioni sommano complessivamente ad **€ 16.350,00 arrotondato ad € 16.000**.

Per i dettagli vedasi la relazione nelle pagine precedenti.

Valore adeguato della stima (prezzo a base d'asta) degli immobili A e B

-LOTTO UNICO-

(Immobile A + B)

Dal valore di mercato del **LOTTO UNICO** di **VIMM = € 69.000** ottenuto dalla stima sintetica ed analitica all'esito delle considerazioni con le decurtazioni svolte in perizia (in relazione agli oneri urbanistici - catastali, ecc pari a circa **€ 6.000**) e da quanto previsto nei quesiti giudiziali (in relazione all'abbattimento forfettario del 15% pari a circa **€ 10.350**) ne deriva per lo stesso, composto dunque dall'abitazione disposta sui tre livelli, quali: piano primo - secondo e terzo -immobile B- e dal sottostante locale a piano seminterrato o terra -immobile A- **(abbisognevole quest'ultimo, però, di intervento edilizio per renderlo agibile e/o abitabile in deroga a quanto stabilito dall'articolo 10 comma 2 del D.L. 76/2020 in merito all'altezza interna ed ai requisiti igienico-sanitario dello stesso) e come di seguito individuato**:

- ✓ **proprietà per la quota di 1/2 del debitore e proprietà per la quota di 1/2 della debitrice dell'abitazione** e ubicata nel comune di Noicàttaro (BA) in via Madonna della Pace 33 composta da due vani ed accessorio (piccolo bagno) al primo piano, da due vani ed accessori (bagno e ripostiglio) al secondo piano e sovrastante ~~torrino scala o lavatoio con adiacente~~ terrazzino; il tutto riportato in **Catasto Fabbricati** del Comune di Noicàttaro:

Foglio di mappa	**40**
Particella	945
Sub	**4**
Piano	1-2-3
Indirizzo	Via Madonna della Pace 33
Categoria catastale	A/4, classe 5
Consistenza	5,0 vani
Superficie catastale totale	115 mq
Superficie catastale totale escluse aree scoperte	106 mq
Rendita catastale	€ 374,43

- ✓ **proprietà per la quota di 1/2 del debitore e proprietà per la quota di 1/2 della**

debitrice **del locale sottostante** alla suddetta abitazione ed ubicato nel comune di Noicàttaro (BA) in via Madonna della Pace 39 composto da un vano al primo terra o seminterrato; il tutto riportato in **Catasto Fabbricati** del Comune di Noicàttaro:

Foglio di mappa	**40**
Particella	945
Sub	**3**
Piano	S1
Indirizzo	Via Madonna della Pace 39
Categoria catastale	A/5, classe 2
Consistenza	1,0 vani
Superficie catastale totale	21 mq
Superficie catastale totale escluse aree scoperte	21 mq
Rendita catastale	€ 28,92

il **VALORE ADEGUATO** pari ad

VIMM = € 69.000 - (€ 6.000 + € 10.350) = € 69.000 - € 16.350 = **€ 52.650**

arrotondato ad € 53.000 (euro cinquantatre mila/00).

Il **valore adeguato per l'UNICO LOTTO** pari ad **€ 53.000 (euro cinquantatre mila/00) coincide con il PREZZO A BASE D'ASTA** posto che tutti gli oneri siano a carico dell'Acquirente con l'esclusione del solo onere di **€ 329,00 che è posto a carico della procedura esecutiva**.

-LOTTI SEPARATI-

-Immobile B- / oggetto di pignoramento / sub 4 ex sub 1

Dal valore di mercato dell'i**mmobile B** di **VB = € 58.000** ottenuto dalla stima sintetica ed analitica all'esito delle considerazioni con le decurtazioni svolte in perizia (in relazione agli oneri urbanistici - catastali, ecc pari a circa **€ 6.000**) e da quanto previsto nei quesiti giudiziali (in relazione all'abbattimento forfettario del 15% pari a circa **€ 8.700**) ne deriva per lo stesso, composto dunque dall'abitazione disposta sui tre livelli, quali: piano primo e secondo con terrazzino a terzo piano **e come di seguito individuato**:

- ✓ **proprietà per la quota di 1/2 del debitore e proprietà per la quota di 1/2 della debitrice dell'abitazione** e ubicata nel comune di Noicàttaro (BA) in via Madonna della Pace 33 composta da due vani ed accessorio (piccolo bagno) al primo piano, da due vani ed accessori (bagno e ripostiglio) al secondo piano e sovrastante ~~torrino scala o lavatoio con adiacente~~ terrazzino; il tutto riportato in **Catasto Fabbricati** del Comune di Noicàttaro:

Foglio di mappa	**40**
Particella	945

Sub	**4**
Piano	1-2-3
Indirizzo	Via Madonna della Pace 33
Categoria catastale	A/4, classe 5
Consistenza	5,0 vani
Superficie catastale totale	115 mq
Superficie catastale totale escluse aree scoperte	106 mq
Rendita catastale	€ 374,43

il **VALORE ADEGUATO** pari ad

$V_{IMM\ B}$ = € 58.000 - (€ 6.000 + € 8.700) = € 58.000 - € 14.700 = **€ 43.300**

arrotondato ad € 43.500 (euro quarantatre mila cinquecento/00).

Il **valore adeguato per il LOTTO -immobile B-** pari ad **€ 43.500 (euro quarantatre mila cinquecento/00) coincide con il PREZZO A BASE D'ASTA** posto che tutti gli oneri siano a carico dell'Acquirente con l'esclusione del solo onere di **€ 329,00 che è posto a carico della procedura esecutiva**.

-Immobile A- / non oggetto di pignoramento / sub 3

Mentre, dal valore di mercato dell'**immobile A** di **V_A = € 11.000** ottenuto dalla stima sintetica ed analitica all'esito delle considerazioni svolte in perizia e da quanto previsto nei quesiti giudiziali (in relazione all'abbattimento forfettario del 15% pari ad **€ 1.650**) ne deriva per lo stesso, composto dal locale a piano seminterrato o terra **(abbisognevole quest'ultimo, però, di intervento edilizio per renderlo agibile e/o abitabile in deroga a quanto stabilito dal comma 2 del D.L. 76/2020 in merito all'altezza interna ed ai requisiti igienico-sanitario dello stesso) e come di seguito individuato**:

- ✓ **proprietà per la quota di 1/2 del debitore e proprietà per la quota di 1/2 della debitrice del locale sottostante** alla suddetta abitazione ed ubicato nel comune di Noicàttaro (BA) in via Madonna della Pace 39 composto da un vano al primo terra o seminterrato; il tutto riportato in **Catasto Fabbricati** del Comune di Noicàttaro:

Foglio di mappa	**40**
Particella	945
Sub	**3**
Piano	S1
Indirizzo	Via Madonna della Pace 39
Categoria catastale	A/5, classe 2
Consistenza	1,0 vani

Superficie catastale totale	21 mq
Superficie catastale totale escluse aree scoperte	21 mq
Rendita catastale	€ 28,92

il **VALORE ADEGUATO** pari ad

VIMM A = € 11.000 - € 1.650 = **€ 9.350**

arrotondato ad € 9.500 (euro nove mila cinquecento/00).

Il **valore adeguato per il LOTTO -immobile A-** pari ad **€ 9.500 (euro novemila cinquecento/00) coincide con il PREZZO A BASE D'ASTA.**

CONCLUSIONI

Immobile oggetto di pignoramento

Come riportato nei documenti a corredo del verbale di pignoramento e altresì descritto nelle pagine precedenti il **bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere l'abitazione denominata nella presente come -immobile B-** e dislocata su più livelli, quali: piano primo - secondo e terzo; la stessa identificata attualmente con il sub 4 della particella 945 del foglio 40 del comune di Noicàttaro (BA) precedentemente, prima della variazione catastale del 2012, era individuata come sub 1.

Formazione del lotto unico ed in alternativa formazione dei lotti separati

Nella presente relazione estimativa viene trattata anche l'unità immobiliare di cui al sub 3 denominata nella presente come -immobile A- ubicata al di sotto dell'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare.

La trattazione della stessa perchè risulta **opportuno per la vendita associarla all'abitazione di cui al sub 4** per raggiungere la maggiore "appetibilità" del bene sul libero mercato immobiliare, oltre ad avere con l'unità di cui al ridetto sub 4 l'impianto idrico comune.

Ai suddetti beni immobili è stato **attribuito un unico valore di mercato** e **due valori indipendenti** affinché **possano essere trasferiti congiuntamente o separatamente**.

-LOTTO UNICO-

(Immobile A + B)

Lotto unico composto, dunque, da:

- -immobile A- Abitazione a piano seminterrato -sub 3- non oggetto di esecuzione immobiliare;
- immobile B -Abitazione a piano primo, secondo con terrazzino a terzo piano -sub 4 (ex sub 1)-;

Il **valore adeguato per l'UNICO LOTTO** pari ad **€ 53.000 (euro cinquantatre mila/00) coincide con il PREZZO A BASE D'ASTA** posto che tutti gli oneri siano a carico dell'Acquirente con l'esclusione del solo onere di **€ 329,00 che è posto a carico della procedura esecutiva**.

-LOTTI SEPARATI-

(Immobile A)

Lotto A composto, dunque, da:

- -immobile A- Abitazione a piano seminterrato -sub 3- non oggetto di esecuzione immobiliare;

Il **valore adeguato per il LOTTO -immobile A-** pari ad **€ 9.500 (euro nove mila cinquecento/00) coincide con il PREZZO A BASE D'ASTA.**

(Immobile B)

Lotto B composto, dunque, da:

- immobile B -Abitazione a piano primo, secondo con terrazzino a terzo piano -sub 4 (ex sub 1)-;

Il **valore adeguato per il LOTTO -immobile B-** pari ad **€ 43.500 (euro quarantatre mila cinquecento/00) coincide con il PREZZO A BASE D'ASTA** posto che tutti gli oneri siano a carico dell'Acquirente con l'esclusione del solo onere di **€ 329,00 che è posto a carico della procedura esecutiva**.

La presente relazione è composta da cinquatadue facciate in formato A4 oltre gli allegati che formano parte sostanziale ed integrante della stessa.

Ringraziando la S.V. per l'incarico conferito, lo scrivente **C**onsulente **T**ecnico d'**U**fficio resta a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

Conversano, 08 aprile 2025

Il **C**onsulente **T**ecnico d'**U**fficio

Ingegnere civile Francesco NARRACCI _____

(esperto ex articolo 568 Codice di Procedura Civile)