

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 159/2024 R.G. ESEC.**

promosso da

**ISEO SPV S.R.L**

in danno -----  
-----

**Giudice dell'Esecuzione**

**Cons. Dott.ssa M. ATTOLLINO**

**RELAZIONE TECNICA**

**LOTTO UNICO**

**C.T.U. ing. Ester LAGIOIA**

ing. ester lagioia

**STUDIO DI PROGETTAZIONE EDILE E CONSULENZA**

via f. curzio,51 – cell. 349/3808548 – 70021acquaviva d. fonti (ba)  
email: [esterlagioia@libero.it](mailto:esterlagioia@libero.it) – pec: ester.lagioia6314@pec.ordingbari.it

c. fisc. lgastr70h49a662p - p.iva 06096340721

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## SOMMARIO

1. PREMESSA
2. OPERAZIONI PERITALI
3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567
4. IDENTIFICAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO
  - 5.1 CARATTERISTICHE PARTICOLARI
6. STATO DEGLI IMMOBILI
  - 6.1 CARATTERISTICHE EX ART. 10 D.P.R. 633/1972
7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
8. VERIFICA SUSSISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
9. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI
  - 9.1 STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI
  - 9.2 VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
10. RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO
11. VINCOLI ED ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA
12. DETERMINAZIONE VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI
  - 12.1 STIMA COMPARATIVA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI
  - 12.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
13. DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI
14. CONCLUSIONI



## 1. PREMESSA

A seguito della nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio, giusta ordinanza del 3/07/2024, la scrivente ing. Ester Lagioia, con studio in Acquaviva delle Fonti alla via F. Curzio 51, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Prov. di Bari al n° 6314 e a quello dei consulenti tecnici d'ufficio al n. 2103, procedeva mediante sottoscrizione dell'8/07/2024 all' "Atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico" con relativo deposito telematico mediante PCT.

## 2. OPERAZIONI PERITALI

In data 5 novembre, a causa della irreperibilità dell'esecutata, si svolgeva, mediante accesso forzoso all'immobile, il sopralluogo presso l'abitazione oggetto del presente provvedimento. Nel corso dell'ispezione, la scrivente C.T.U. procedeva alla ricognizione dei luoghi, sia interna che esterna, rilevandone le caratteristiche e la qualità dell'immobile da periziare ed eseguiva opportuni rilievi metrici e fotografici (All. 1).

A conclusione delle indagini effettuate anche presso l'UTC del Comune di Noicattaro con accesso agli atti nel giorno 21 gennaio 2025, e sulla scorta della documentazione reperita, la sottoscritta C.T.U. relaziona quanto segue.

## 3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In ossequio al mandato ricevuto, esaminati gli atti della procedura, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In particolare il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998, a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

Detta certificazione, si è constatato, risale sino all'atto di compravendita del

04.02.1998, notar Pasquale Maddalena in Capurso (Ba), e contiene le risultanze Ipotecarie. Si è rilevato, altresì che, all'interno della certificazione notarile sono indicati i dati catastali del cespite.

#### 4. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE



Il bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, è costituito da un immobile indipendente distribuito su tre livelli oltre la copertura, ubicato nel Comune di Noicattaro (BA) alla via Sant'Anna 50.

Come dichiarato nell'atto di provenienza (Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Fornaro Ernesto, Notaio in Bari, del 31/07/2009 rep. 178624/28938), il bene risulta proprietà esclusiva -----



Il bene in oggetto è ubicato a Noicattaro comune del sud-est barese nel cuore del centro antico del paese, raggiungibile attraverso un vicolo pedonale, percorrendo, verso sud, piazza Umberto I.



Vista dell'abitato del centro storico di Noicattaro (Ba)

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici tecnici comunali, è emerso che si tratta di una costruzione piuttosto remota per la quale non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo. Esiste però una sola pratica edilizia (DIA n. 15 del 18 gennaio 2007 prot. n. 1271) in relazione alla quale sono stati effettuati dei lavori di restauro e risanamento conservativo che hanno restituito l'attuale unità residenziale. (All. 3 – Titoli Abilitativi). Dall'indagine non sono emerse altre pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento, come dichiarato dallo stesso Utc (All. 3).

Urbanisticamente, il lotto su cui insiste l'immobile ricade in Zona omogenea A1 del vigente PRGC. In questa zona per gli immobili inclusi nel Piano di Recupero valgono le specifiche prescrizioni; per tutti gli altri immobili si tende a mantenere l'attuale assetto architettonico ed ambientale pertanto, l'attività edilizia è indirizzata verso il risanamento conservativo limitando le

demolizioni/ricostruzioni a casi ritenuti indispensabili. Sono consentite opere di restauro conservativo, opere di consolidamento statico, di bonifica igienica e distributiva interna, demolizioni di superfetazioni, il tutto secondo le prescrizioni di piano e nel rispetto dei regolamenti vigenti e dei vincoli presenti (All. 4).

### 5.1 CARATTERISTICHE PARTICOLARI

L'unità immobiliare pignorata si compone di un piano terra direttamente accessibile dalla viabilità pubblica, suddiviso in due vani: quello d'ingresso dove si trova la rampa di scale che conduce al piano superiore e un secondo con annesso bagno. Salendo, si arriva direttamente nella prima stanza del primo livello e, superando due gradini, si entra nella cucina. Da qui, una piccola rampa di scale consente di salire al terzo livello dove si trovano due vani, un bagno e la rampa che conduce al torrino scale che consente l'accesso al lastrico solare.

La struttura dell'immobile è realizzata con muratura portante. I soffitti sono misti, a botte in alcuni vani e piani in altri; in un ambiente in particolare, il soffitto ha una struttura in legno. Tutti gli ambienti risultano areati ed illuminati naturalmente e sono dotati di affacci sia sul prospetto dove le aperture si presentano più ampie, sia sul retro attraverso piccole finestre.

Da quanto sopra esposto e dal raffronto della planimetria dello stato di fatto con quella depositata nella pratica edilizia rinvenuta presso l'Ufficio tecnico comunale, si evidenziano difformità di tipo costruttive, distributivo e di facciata.

L'unità abitativa, nello stato in cui si trova (All. 5) è così composta:

piano terra

1. zona d'ingresso/ vano scale di circa 11,65 mq (foto 3-4);
2. stanza di circa 8,80 mq (foto 5-6);



3. wc di circa 2,00 mq;

primo piano

1. prima stanza di circa 11,10 mq (foto 7);
2. cucina di circa 11,10 mq (foto 9);

secondo piano

1. prima stanza di circa 14,05 mq (foto 12);
2. seconda stanza di circa 10,15 mq (foto 10);
3. wc di circa 2,60 mq (foto 11);

terzo piano

1. torrino scale avente superficie coperta di circa 6,40 mq (foto 13)
2. lastrico solare con superficie calpestabile di circa 25,25 mq (foto 14 - 15).

Si precisa che le misurazioni riportate fanno riferimento alle superfici utili di ciascun vano.

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione con rifiniture di tipo medio: il pavimento è composto da mattoni di ceramica in tinta chiara; gli infissi interni sono in legno naturale con mostrine dello stesso colore e fattura; l'ingresso è delimitato da un portoncino di alluminio di colore scuro mentre, sempre a pian terreno, l'apertura del secondo vano è costituita da un infisso in anticorodal protetto esternamente da un portone a semplice battente in metallo. Gli infissi esterni sono tutti in alluminio di colore marrone con scuri interni.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario, di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio alimentati da caldaia a metano al momento non funzionante.

L'intero alloggio presenta le pareti finite ad intonaco con pitturazione in tinte chiare. Il prospetto principale, a sottolineare l'antica fattura del manufatto

edilizio, si presenta in conci di pietra locale squadrata a corsi orizzontali paralleli.

## 6. STATO DEGLI IMMOBILI

L'unità abitativa esaminata risulta in discrete condizioni conservative sia per quanto concerne le parti murarie e le finiture interne sia per quanto riguarda gli impianti. Al momento, la predetta unità non è abitata e pur essendo presente l'impianto termico dotato di caldaia a metano, lo stesso risulta non in funzione.

L'immobile è privo di arredi e solo a piano terra sono accatastati masserizie in stato di abbandono.

### 6.1 CARATTERISTICHE EX ART. 10 DPR 633/1972

Considerata l'attuale destinazione degli immobili in oggetto, ai sensi art. 10 DPR 633/1972 non sussiste "...la possibilità di esercizio dell'opzione Iva essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino"

## 7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ubicato a Noicattaro (Ba) via Sant'Anna n. 50, Catasto fabbricati, Foglio 40 particella 679 sub 3 – Particella 678 Subalterno 3 (graffata), risulta NON REGOLARE. Detto immobile, nell'attuale consistenza e distribuzione, deriva dalla fusione di due immobili attigui e trattandosi di un immobile rientrante nel nucleo antico, dunque realizzato in epoca assai remota, non è stato possibile risalire ad eventuali titoli abilitativi. Esiste solo una pratica edilizia rilasciata dal Comune di Noicattaro, D.I.A. n. 15 prot. n. 1271 del 18.01.2007, a seguito della quale è stata

effettuata sia la fusione dei due immobili che il restauro e il risanamento completo.

Dal confronto tra la planimetria di progetto, la planimetria catastale e le rilevanze scaturite in sede di sopralluogo sono emerse numerose difformità distributive. Infatti, non esiste depositata alcuna variante alla D.I.A. di cui sopra ma nel 2008 l'immobile è stato regolarmente accatastato nello stato di fatto in cui si trova attualmente.

Relativamente al titolo di provenienza, si è provveduto ad acquisire copia dell'atto di compravendita presso all'Archivio notarile, atteso che il notaio rogante, dott. Ernesto Fornaro, notaio in Bari, ha cessato il ruolo per raggiunti limiti d'età (All. 6).

#### **8. VERIFICA SUSSISTENZA APE**

In riferimento all'unità abitativa, non risulta essere stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Inoltre, pur essendo presente un impianto termico, lo stesso non è funzionante poiché l'immobile risulta disabitato. In ogni caso, raccolto ogni dato relativamente alle caratteristiche dell'involucro edilizio, degli infissi, di ubicazione e climatiche della zona, si è provveduto a redigere la suddetta attestazione che si allega alla presente relazione (All. 7).

#### **9. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

L'immobile non risulta di interesse storico artistico. Trattandosi di immobile facente parte del centro storico del comune di Noicattaro, è assoggettato a tutti i vincoli di Piano.

Non risultano esserci altri vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli relativamente agli immobili oggetto di procedimento fatta eccezione delle formalità che verranno elencate in seguito.

## 9.1 STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

Avendo riscontrato una “*parziale difformità*”, rispetto al titolo autorizzativo rilasciato dall’*autorità amministrativa*, al fine di garantire la regolarità urbanistica ed edilizia, sarà necessario procedere con una richiesta di SCIA in sanatoria con conformità semplificata in base all’art. 36 bis del T.U. 380/2001 (testo coordinato con le modifiche introdotte dalla Legge 105/2024) che comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro che verrà decisa dall’*autorità competente* al momento della presentazione della domanda. A questo dovrà aggiungersi il compenso da versare al tecnico che redigerà la pratica edilizia, quantificabile mediamente in € 1200,00 comprensivi di oneri. A questo punto, dal valore estrinseco del bene immobile in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, vanno detratte le somme stimate per la regolarizzazione.

## 9.2 VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL’ACQUIRENTE

Ribadito il dato oggettivo che la parte esecutata risulta unica proprietaria degli immobili oggetto di procedura esecutiva, nel caso in cui si dovesse arrivare alla vendita, resteranno a carico dell’acquirente, tutti gli oneri, opportunamente stimati per la regolarizzazione urbanistica nonché quelli tecnici.

## 10. RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO

Dalla visura dalla certificazione Ipotecaria si evince che l’immobile è censito come segue:

Catasto Fabbricati: Comune di Noicattaro, Foglio 40 particella 679, sub 3 -  
678, sub 3 (graffate); via Sant'Anna 50, p. T-1-2-3, cat. A/4, cl. 3, di vani 6,5,  
rendita di Euro 335,70.

**PROVENIENZA VENTENNALE:**

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Fornaro Ernesto,  
Notaio in Bari, del 31/07/2009 rep. 178624/28938, trascritto presso l'Agenzia  
del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 04/08/2009 al n.  
24420 di formalità; favore: \_\_\_\_\_, per la  
piena proprietà; contro: e  
per 1/2 della piena proprietà  
ciascuno.

Originariamente di proprietà di: \_\_\_\_\_ nata a il  
, per 1/2 della  
piena proprietà ciascuno in parte (p.lle 678 sub 1 e 2) in forza di Atto Notarile  
pubblico di Compravendita Dott.ssa Lacalendola Maria, Notaio in Noicattaro,  
del 22/11/1989 rep. 4973, registrato a Bari il 11/12/1989 al n. 15566 ed in  
parte (p.lle 679 sub 1 e 2) in forza di Atto Notarile pubblico di Compravendita  
Dott.ssa Pasquale Maddalena, Notaio in Capurso, del 04/02/1998 rep. 49910,  
Trascritto a Bari il 26/02/1998 al n. 4495 di formalità.

Come dichiarazione resa dallo stesso notaio, in base ai documenti e registri,  
l'immobile oggetto di procedura risulta essere di proprietà di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, per la piena proprietà e che a tutto il 19/04/2024 risulta  
libera da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e  
natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti  
formalità:

- **Ipoteca Volontaria** n. 7288 del 04/08/2009 favore: BANCA CARIME SPA,  
con sede in Cosenza (CS), (domicilio ipotecario eletto: Cosenza, Viale Crati S.C.)

e contro: -----; per Euro 240.000,00 di cui 120.000,00 per capitale, derivante da garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Fornaro Ernesto, Notaio in Bari (BA), in data 31/07/2009 rep.178625/28939.

- **Pignoramento Immobiliare** n. 13204 del 10/04/2024 favore: ISEO SPV SRL con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: per Avv. Salvatore Giammaria – Bari - Via Garruba N°57) e contro: -----, Pubblico Ufficiale: C.A. di Bari UNEP (BA), in data 21/03/2024 rep. 3375.

## 11. VINCOLI ED ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA

All'atto della vendita gli oneri a carico della procedura, riguarderanno esclusivamente le spese di cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** n. 7288 del 04/08/2009, derivante da garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Fornaro Ernesto, Notaio in Bari (BA), in data 31/07/2009 rep.178625/28939
- ✓ **Atto esecutivo o cautelare**, trascritto il 10.04.2024 ai nn. 17246/13204, nascente da verbale di pignoramento immobili del 21.03.2024, Unep Bari, rep. n° 3375.

## 12. DETERMINAZIONE VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Considerata la finalità della presente stima, l'aspetto economico ritenuto più adatto alla soluzione del quesito estimativo è quello del "più probabile valore di mercato" ovvero la determinazione del prezzo che il bene assume nel libero mercato sulla base della valutazione attribuita all'oggetto di stima da ordinari



venditori ed ordinari compratori.

Le metodologie utilizzate che conducono al valore di mercato di un bene sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia indiretta o analitica che opera indirettamente basando la stima sulla redditività del bene o sul suo costo di produzione;
- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, applicabile nel caso in cui si verifichi l'esistenza di condizioni a contorno, quali:
  - l'esistenza di beni similari;
  - la dinamicità del mercato immobiliare;
  - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili all'oggetto di stima, risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo sintetico-comparativo. Esso prevede la determinazione del più probabile valore unitario di mercato (riferito al parametro economico €/m<sup>2</sup> di superficie commerciale) sulla base dei prezzi unitari scaturiti da compravendite di immobili aventi destinazione e caratteristiche similari al bene oggetto di valutazione. Per questo, la posizione, il tipo di costruzione, la dimensione dell'immobile, le dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, costituiscono elementi importanti che concorrono a determinare il prezzo del bene.

A questo punto, calcolata la superficie lorda commerciale assentita, ragguagliata per le varie porzioni edilizie a diversa caratteristica costruttiva, sarà possibile esprimere il valore dell'immobile attraverso un unico dato di consistenza, immediatamente moltiplicabile per il valore unitario medio di mercato individuato.

### **12.1 STIMA COMPARATIVA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

Allo scopo di conoscere i prezzi effettivi di compravendita degli immobili si è

condotta una rilevazione presso mediatori, agenzie di intermediazione, tecnici della zona.

Alla luce dei dati raccolti relativamente ad immobili paragonabili a quelli di stima e confrontati i dati con quelli forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e con le stime fornite dal Borsino Immobiliare della CCIAA di Bari, si è giunti ad identificare il valore dell'usato in zona compreso fra 450,00 e 800,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche della zona, delle dotazioni infrastrutturali e commerciali e dei servizi presenti nonché della tipologia e dello stato di conservazione dell'immobile, delle caratteristiche di esposizione, luminosità, distribuzione e funzionalità interna delle varie unità e, ancora, dei prezzi di mercato attualmente praticati nella zona, si ritiene di poter assegnare, all'unità di cui trattasi, un valore pari a 700,00 €/mq.

## 12.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime vanno considerate sino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o altre unità immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. A questo punto, la superficie commerciale interna, al lordo del 100% murature interne, incluse anche quelle perimetrali e dei muri comuni come sopra meglio specificato, è pari a:

	SUPERFICIE mq	COEFFICIENTE	MQ
Sup. omog. unità residenziale	110,60	1	110,60



Sup. lastrico solare	31,40	0.15	4,71
<b>TOTALE sup. commerciale</b>			<b>115,31</b>

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore ad essa attribuito si ottiene:

unità abitativa e giardini pertinenziali

115,31 x 700,00 €/mq = 80.717,00 Euro (Euro ottantamilasettecentodiciasette/50)

Al valore estrinseco del lotto immobiliare in oggetto, a meno di ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate al precedente §. 9.1, va detratta la somma pari a € 2.232,00 necessaria per la regolarizzazione dell'immobile, salvo conguaglio da parte dell'UTC. Pertanto, si ottiene:

$$V = (80.717,00 - 2.232,00) \text{ €} = 78.485,00 \text{ Euro}$$

Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %, pari a:

$V_m = \text{€ } 78.485,00 - 15\%V = \text{€ } 66.712,25$  che in cifra tonda equivale a **€ 66.700,00 (sessantaseimilasettecento/00 Euro).**

### 13. DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Considerata la consistenza dell'immobile e le caratteristiche funzionali e distributive, si ritiene possibile la vendita del cespite come lotto unico.

### 14. CONCLUSIONI

La sottoscritta con la presente relazione ritiene di aver assolto il mandato conferitole, rimanendo a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Titoli abilitativi dell'immobile presenti presso l'UTC;
4. Estratto NTA del Comune di Noicattaro;
5. Planimetria dello stato di fatto in scala 1/100;
6. Atto di provenienza;
7. Attestato di prestazione energetica;

Acquaviva delle Fonti, 29/01/2025

Con osservanza  
Ing. Ester Lagioia

