



TRIBUNALE DI BARI  
SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE (INTEGRATA)  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 421/2023 R.G.E.



PROMOSSA DA  
**BNCC NPLS 2018 – 2 S.R.L.**



CONTRO



G.E. Dott. RUFFINO Antonio



Esperto: Ing. Carlo Dell’Omo



<b>0</b>	Premessa e mandato .....	pag. 3
<b>1.</b>	Svolgimento delle operazioni peritali .....	pag. 3
<b>1.1</b>	Sopralluoghi .....	pag. 3
<b>1.2</b>	Indagini effettuate .....	pag. 3
<b>2.</b>	Oggetto della consulenza tecnica e identificazione catastale .....	pag. 4
<b>3.</b>	Documentazione di cui all'art.567 co.2 c.p.c. ....	pag. 6
<b>4.</b>	Suddivisibilità in lotti .....	pag. 6
<b>5.</b>	Descrizione degli immobili .....	pag. 6
<b>5.1</b>	Ubicazione - caratteristiche di zona .....	pag. 6
<b>5.2</b>	Caratteristiche strutturali e rifiniture del fabbricato .....	pag. 7
<b>5.3</b>	Unità immobiliare A1 .....	pag. 9
<b>5.3.1</b>	Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti .....	pag. 9
<b>5.3.2</b>	Rifiniture dell'unità immobiliare .....	pag. 11
<b>5.3.3</b>	Impianti .....	pag. 11
<b>5.3.4</b>	Attestazione di prestazione energetica .....	pag. 11
<b>5.3.5</b>	Esposizione .....	pag. 11
<b>5.3.6</b>	Stato di conservazione e manutenzione .....	pag. 12
<b>5.3.7</b>	Stato di possesso dell'immobile .....	pag. 12
<b>5.4</b>	Unità immobiliare A2 .....	pag. 12
<b>5.4.1</b>	Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti .....	pag. 12
<b>5.4.2</b>	Rifiniture dell'unità immobiliare .....	pag. 14
<b>5.4.3</b>	Impianti .....	pag. 18
<b>5.4.4</b>	Attestazione di prestazione energetica .....	pag. 18
<b>5.4.5</b>	Esposizione .....	pag. 18
<b>5.4.6</b>	Stato di conservazione e manutenzione .....	pag. 18
<b>5.4.7</b>	Stato di possesso dell'immobile .....	pag. 19
<b>5.5</b>	Unità immobiliare A3 .....	pag. 19
<b>5.5.1</b>	Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti .....	pag. 19
<b>5.5.2</b>	Rifiniture dell'unità immobiliare .....	pag. 20
<b>5.5.3</b>	Impianti .....	pag. 21
<b>5.5.4</b>	Attestazione di prestazione energetica .....	pag. 21
<b>5.5.5</b>	Esposizione .....	pag. 21
<b>5.5.6</b>	Stato di conservazione e manutenzione .....	pag. 21
<b>5.5.7</b>	Stato di possesso dell'immobile .....	pag. 22
<b>6.</b>	Corrispondenza fra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato .....	pag. 22
<b>7.</b>	Vincoli ed oneri gravanti sul bene .....	pag. 23
<b>7.1</b>	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura .....	pag. 23
<b>8.</b>	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente .....	pag. 24
<b>9.</b>	Conformità urbanistica/edilizia .....	pag. 24
<b>10.</b>	Conformità catastale .....	pag. 26
<b>11.</b>	Consistenza superficiale delle unità immobiliari .....	pag. 27
<b>11.1</b>	Unità immobiliare A1 .....	pag. 27
<b>11.2</b>	Unità immobiliare A2 .....	pag. 28
<b>11.3</b>	Unità immobiliare A3 .....	pag. 28
<b>12.</b>	Superficie commerciale del bene .....	pag. 29
<b>13.</b>	Determinazione del valore di mercato del bene .....	pag. 31
<b>14.</b>	Correzione della stima .....	pag. 33
<b>15.</b>	Adeguamento della stima .....	pag. 33
<b>16.</b>	Prezzo a base d'asta .....	pag. 33
<b>17.</b>	Conclusioni .....	pag. 33
	<b>Elenco allegati</b> .....	pag. 34

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 0) PREMESSA E MANDATO

La presente relazione **integra e sostituisce** quella trasmessa il 12.09.2024 a seguito di richiesta di integrazione del Custode avv. Daniela Santamato del 04.11.2024 autorizzata il 21.11.2024.

Con ordinanza del 28.02.2024 l'Ill.mo Dott. Antonio Ruffino, nominava il sottoscritto ing. Carlo Dell'Omo, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Bari al n. 3397, Esperto nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 421/2023 R.G.E.

In data 04.03.2024 il sottoscritto trasmetteva telematicamente l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di effettuare gli ulteriori accertamenti, analiticamente riportati nel decreto di fissazione di udienza.

### 1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite in:

#### 1.1) Sopralluoghi

Con racc.ta A.R. del 04.03.2024 inviata al debitore si comunicava l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento per le ore 15.00 del 13.03.2024 al fine di effettuare i rilievi e gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto.

All'ora ed al giorno stabilito, unitamente al Custode avv. Daniela Teresa Santamato, visionavo lo stato dei luoghi e programavo [REDACTED]

[REDACTED] l'inizio delle operazioni (rilievo metrico - fotografico degli immobili) per il giorno 22.03.2024 sempre alle ore 15.00.

Tali operazioni sono continuate nei giorni 05.04.2024, 17.04.2024, 19.04.2024, 24.04.2024 e 30.08.2024, redigendo il relativo verbale controfirmato dalla parte intervenuta (all.to n. 1).

Un ulteriore sopralluogo si è reso necessario il 29.04.2024 per la redazione del libretto di impianto con tecnico incaricato.

#### 1.2) Indagini effettuate

Al fine di reperire la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico si è reso necessario effettuare:

- Visure telematiche per l'acquisizione della documentazione catastale;

- Indagini presso gli uffici catastali di Bari (ricerca busta catastale per ottenere le planimetrie di impianto degli immobili costituenti il fabbricato e verificare procedura di primo accatastamento);
- Ispezioni ipotecarie telematiche all'Ufficio prov.le Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Interrogazione telematica al sito del comune di Venezia per ottenere l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;
- Indagini presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia del comune di Palo del Colle per la ricerca, la visione, l'ottenimento di copia della documentazione delle pratiche edilizie rintracciate e la definizione delle possibili soluzioni per sanare le difformità edilizie incontrate;
- Ricerca presso l'Archivio Distrettuale Notarile di Bari dell'atto di compravendita degli immobili sotto procedura e di atto di divisione precedente la compravendita.

## 2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dall'esame dell'atto di compravendita reperito (all.to n.6) risulta che sono oggetto della procedura:

*“unità immobiliare urbana di vecchia costruzione in comune di Palo del Colle con ingresso dal numero 3 di corso Garibaldi, composto di primo piano di otto vani ed accessori con adiacente terrazzo e secondo piano composto di tre supigne e terrazzo a livello...”;*

*“unità immobiliare di vecchia costruzione, in comune di Palo del Colle con ingresso dal numero 3 di Corso Garibaldi, sita al piano terra composta di quattro locali, adibiti a deposito e piccolo giardino pertinenziale esteso circa metri quadrati cento confinante nei vari lati con Corso Garibaldi....”;*



FIG. 1

Dalle visure catastali storiche risulta che le unità immobiliari sotto procedura sono iscritte al catasto fabbricati del comune di Palo del Colle con i seguenti dati identificativi e di classamento (all.to n. 3):

- **A1) Palo del Colle - Corso Garibaldi n.3 piano Terra**

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.LE	RENDITA
PALO DEL COLLE	21	1528	7	A/2	2	6 vani	Totale 245 mq Totale escluse aree scoperte 229 mq	€ 526,79

in ditta a:

\_\_\_\_\_;

- **A2) Palo del Colle - Corso Garibaldi n.3 piano primo**

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.LE	RENDITA
PALO DEL COLLE	21	1528	5	A/2	2	10 vani	Totale 363 mq Totale escluse aree scoperte 361 mq	€ 877,98

- **A3) Palo del Colle - Corso Garibaldi n.3 piano secondo**

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.LE	RENDITA
PALO DEL COLLE	21	1528	6	A/2	2	3,5 vani	Totale 127 mq Totale escluse aree scoperte 107 mq	€ 307,29

Le due unità immobiliari A2 e A3 risultano in ditta a:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### 3) DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 co. 2 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva estesa al ventennio precedente alla data del pignoramento nella quale sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

### 4) SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Gli immobili sotto procedura costituiscono un lotto unico.

### 5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### 5.1) UBICAZIONE – CARATTERISTICHE DI ZONA (FIG. N.2)

Il fabbricato è a carattere residenziale, costituito da tre piani fuori terra ubicato in zona centrale della città, su corso Garibaldi, via che collega piazza Diaz a piazza S. Croce, da cui dista solo 300 metri.

L'unità ubicata al secondo piano risulta edificata su parte del terrazzo di copertura, in arretramento rispetto al prospetto su corso Garibaldi.



FIG. N. 2

L'ubicazione garantisce, a distanza pedonale, l'accesso alle attrezzature collettive, agli uffici pubblici e scuole presenti nel Comune oltre che agli esercizi commerciali.

## 5.2) CARATTERISTICHE STRUTTURALI E RIFINITURE DEL FABBRICATO.

Il manufatto, di impianto planimetrico quadrangolare, si sviluppa lungo l'asse NE-SW e si compone di cinque unità immobiliari, di cui tre, accatastate come abitazioni civili (A/2), una al piano terra, una al primo e la terza al secondo, due unità a negozi (C/1), disposte simmetricamente rispetto al portone di ingresso del fabbricato, a piano terra.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante, in cemento armato e solai latero-cementizi.

Il corpo scala, areato e illuminato dall'esterno attraverso un'apertura finestrata per piano (foto n. 4-5-6), presenta gli elementi costitutivi rivestiti con materiale lapideo, la ringhiera in ferro lavorato ed il corrimano in legno.

La facciata (fig. n.3) si presenta con un ampio zoccolo in pietra a piano terra, con tutti gli accessi incorniciati da stipiti in pietra, con fasce bugnate, di cui le due della parte centrale in aggetto rispetto al piano del prospetto e timpani sulle tre finestre che si aprono al primo piano. Le parti non rivestite da elementi in pietra sono intonacate a civile di colore chiaro.



FIG. N. 3

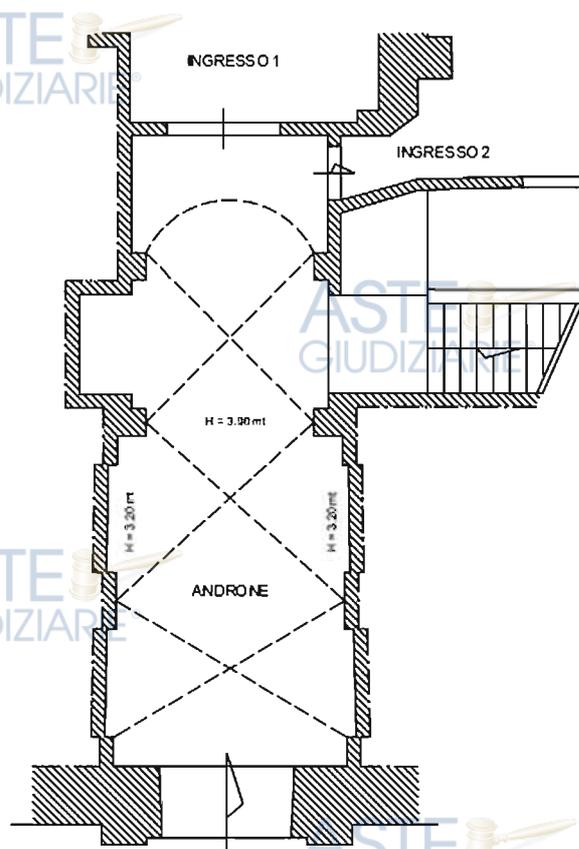


FIG. N. 4

Una volta superato il portone di accesso al fabbricato, costituito da un infisso in legno a due ante, si percorre un ampio androne rettangolare (fig. n.4-5 – foto n.1) con volte a crociera (altezza in colmo a mt 3.90 e di imposta a mt 3.20) e pareti rifinite a civile e dipinte, fra i pilastri con disegni geometrici, sulle quali sono applicati medaglioni in gesso a motivo floreale. Lo zoccolo in pietra continua qui nelle stesse forme di quello presente sulla facciata. Sulla destra si raggiunge un cancelletto in metallo che immette nel vano scala dell'edificio (foto n.1-2-3) ed in fondo si trovano gli accessi all'unità immobiliare A1.



FIG. N. 5

In questa prima parte della relazione, attinente alla descrizione degli immobili sotto procedura, si farà riferimento alle tre unità immobiliari distinte così come individuate in catasto.

In applicazione dell'art 6 co.4 del d.lgs 192/05 si è approntata una attestazione di prestazione energetica per ogni singola unità.<sup>1</sup>

### 5.3) UNITA' IMMOBILIARE A1

#### 5.3.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti ( All.to n.4 – Fig. n. 6)

L'unità immobiliare A1 è sita al piano terra del fabbricato, con doppio ingresso raggiungibile una volta percorso per intero l'androne del portone. Quello principale (ING1) si apre in asse all'ambiente, quello di servizio (ING2) sulla destra.

L'unità è costituita da tre vani, CAM1 – CAM2 - CAM3 oltre l'ingresso ING1, il disimpegno DIS, il WC, un ripostiglio RIP1 (in adiacenza al WC), ed un secondo ripostiglio RIP2 ricavato sotto la rampa di scale esterna, che mette in comunicazione questa unità con quella sita al primo piano, il patio ed il giardino (foto n. 19).

Tutti i vani degli ambienti hanno copertura (altezza in colmo pari a mt 3.90 e di imposta pari a mt 3.20) con volte a crociera, tranne il vano CAM1 che ha volta a botte.

Un solaio piano di altezza all'intradosso pari a mt 2.45 copre il wc ed il RIP1.

Superato il portone in legno (foto n.8), di altezza pari alla quota di imposta dell'arco e sopra luce in legno e vetro, ci si trova nel vano ingresso ING1 (foto n. 7) dove, in senso orario, incontriamo la CAM1 (foto n. 12), la CAM2 (foto n.9-10) ed il disimpegno DIS (foto n.16), al quale si perviene direttamente dall'ingresso di servizio ING2, oltre che da quello principale, e che consente di raggiungere, oltre al vano CAM3 (foto n.14) con il WC ed il RIP1 (foto n.14), anche il patio ed il giardino.

Come si può vedere dalla planimetria catastale (all.to n.2) la parete a sinistra per chi entra nella CAM1 ha un soppalco di altezza massima pari a mt. 1.20 ricavato dall'unità immobiliare adiacente, di diversa proprietà.

<sup>1</sup> 4. L'attestazione della prestazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio. L'attestazione di prestazione energetica riferita a più unità immobiliari può essere prodotta solo qualora esse abbiano la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite, qualora presente, dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, qualora presente, dal medesimo sistema di climatizzazione estiva.

Sempre nella zona ingresso, sulla destra per chi entra, il solaio ha un'apertura rettangolare che permette, tramite una scala metallica, di raggiungere un ambiente interrato in origine

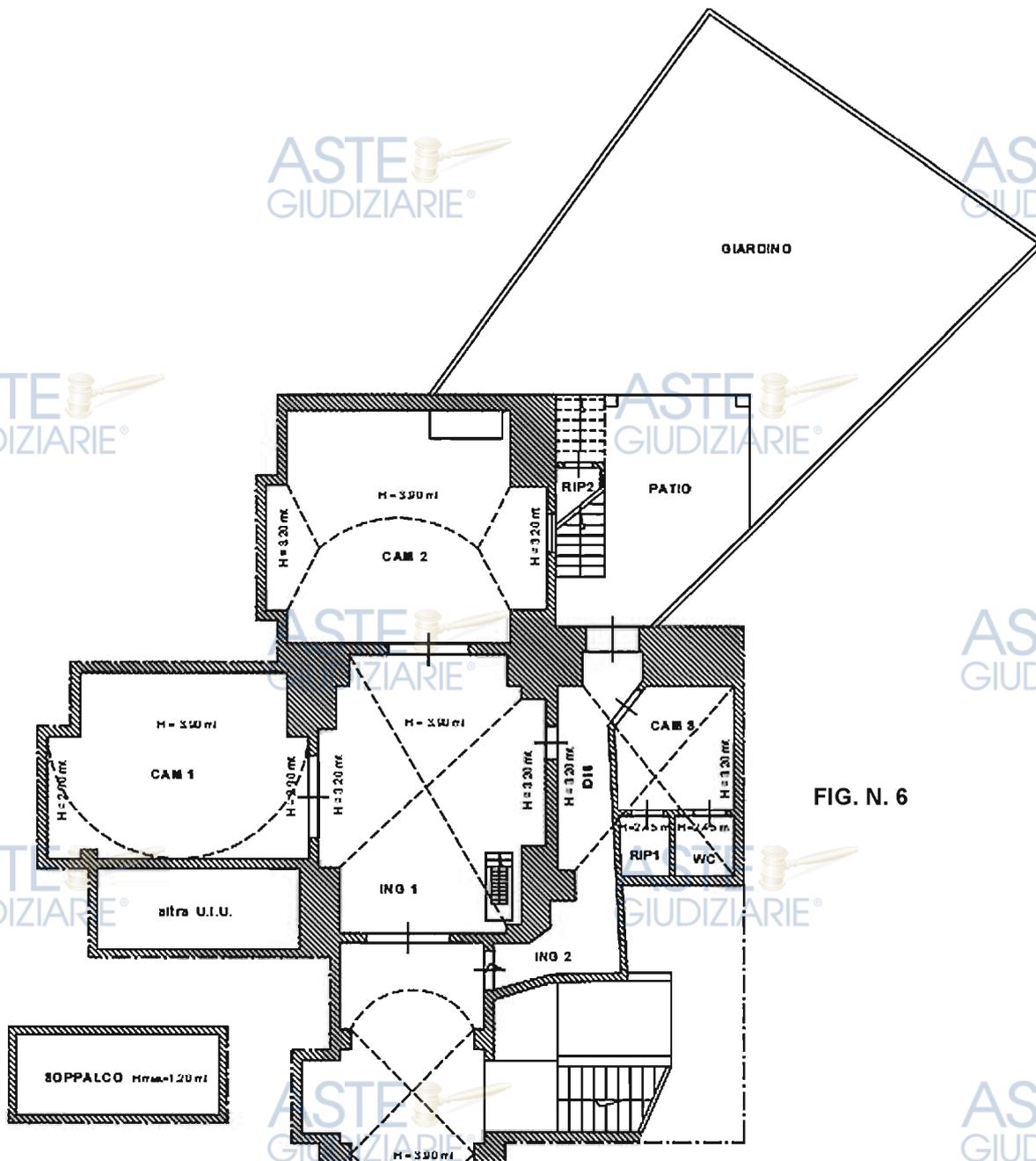
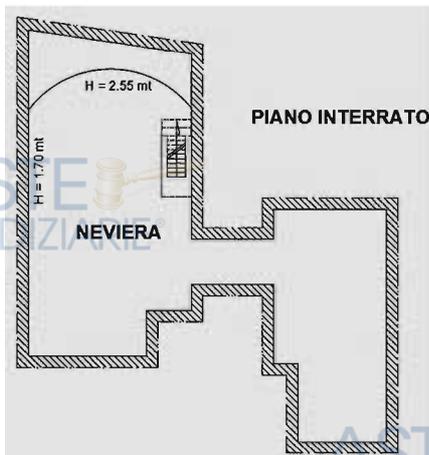


FIG. N. 6



costituente la cosiddetta "neviera" (fig. n. 7 - foto n.17-18) con volta a botte di altezza di imposta pari a mt 1.70 e di colmo mt 2.55.

FIG. N. 7

### **5.3.2) RIFINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

L'accesso all'unità avviene da una porta ricavata in una delle due ante del portone in legno, apribile per tutta la luce di passaggio, al di sopra del quale vi è un sopraluce ad arco in legno e vetro (foto n. 8).

Il pavimento dell'ingresso e della CAM2 è costituito da chianche rettangolari in misure differenti, mentre quello del disimpegno DIS, del vano CAM3 (a quota +20 cm rispetto al resto dell'unità) e del RIP1 è costituito da piastrelle in cemento e polvere di marmo di (20x20) cm, a fondo grigio.

Le pareti e le volte dell'ingresso e della CAM2, sono realizzate con conci di tufo al grezzo, alternate a pareti intonacate a civile e tinteggiate in bianco mentre quelle degli altri locali risultano tutte intonacate a civile e tinteggiate con idropittura bianca (foto n. 7-8-9-10).

Il wc (foto n.15), è equipaggiato con lavandino, vaso, con cassetta di scarico in alto, e bidè da appoggio. La rubinetteria è di tipo commerciale.

Il pavimento del wc è in ceramica (cm 15x15) di colore giallo. Il rivestimento (alto cm 210) è in ceramica, con disegno geometrico, delle stesse dimensioni di quello del pavimento.

Il vano CAM2 presenta a destra in angolo, per chi entra nel vano, un caminetto (foto n.11).

Le porte di accesso al wc ed al ripostiglio sono in pvc a soffietto, le rimanenti a più ante in legno o con riquadri in vetro.

### **5.3.3) IMPIANTI**

L'unità non è dotata di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, risulta a norma

L'impianto idrico-fognario è collegato alla rete urbana.

### **5.3.4) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dall'attestato di prestazione energetica APE redatto il 09.09.2024 dall'ing. Capestrano Cosimo risulta che l'unità immobiliare è in classe energetica E, con l'indice di prestazione energetica globale pari a 147,76 KWh/m<sup>2</sup> anno (all.to n. 7).

### **5.3.5) ESPOSIZIONE**

L'unità è orientata secondo l'asse NE-SW con un grado di illuminazione ed areazione naturale insufficiente.

La CAM2 è l'unico ambiente dell'unità ad essere areato ed illuminato direttamente dall'esterno tramite una finestra che affaccia sul patio.

Il vano CAM3 non ha affaccio all'esterno ma prende aria e luce indirettamente dalla porta finestra di accesso al patio.

### 5.3.6) STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Sotto il profilo statico non sono evidenti quadri fessurativi o altre deformazioni di elementi strutturali, tali da suggerire la presenza di dissesti della struttura.

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, così come si evince dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione (all.to n. 5), è possibile affermare che lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è discreto.

### 5.3.7) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Alla data della presente relazione l'immobile risulta in possesso dell'esecutato [REDACTED]

## 5.4) UNITA' IMMOBILIARE A2

### 5.4.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti ( All.to n.4 – Fig. n. 7)

L'unità immobiliare A2 è sita al primo piano del fabbricato sito in Palo del Colle al corso Garibaldi n.3 ed è costituito da n. 8 vani oltre la cucina, un bagno, un wc ed il terrazzo che affaccia sul giardino retrostante il fabbricato.

Non si hanno notizie certe sull'epoca di costruzione del fabbricato ma, una parte della planimetria del subalterno 3, da cui derivano i sub odierni, recuperata in catasto, è del 12.05.1940 (all.to n.14) con il tipico impianto planimetrico dell'epoca costituito da camere passanti.

L'ingresso ING (foto n.20-21) è collegato a tre vani, DIS1 (foto n.22) sulla sinistra, DIS2 (foto n.26-27) al centro e DIS3 (foto n.36) sulla destra, che fungono da disimpegni.

Il DIS1 rappresenta insieme al SOGG (foto n.23-24) la "zona di rappresentanza" della casa.

Unitamente alla camera L1 (foto n.25), sono le uniche che affacciano tramite balconi su corso Garibaldi ed hanno le volte affrescate (fig. n.13-14-15).

Dal disimpegno DIS2 si accede al bagno B (foto n.26), al vano pranzo P (foto n.37) ed alla camera da letto L2 (foto n.35), collegata anche al vano L1.

Dal DIS3 (foto n.36) sulla destra si accede alla camera da letto L3 (foto n.38), dotata di wc privato (foto n. 39), sulla sinistra al vano pranzo P e da questo alla cucina K (foto n.40-41-

42). Queste tre camere affacciano sul terrazzo a livello dal quale si può raggiungere l'unità immobiliare A1 sita al piano terra (foto n.43-44-45-46).

La cucina K ed il Wc hanno copertura piana ed altezza utile, la prima, pari a mt 3.30, il secondo mt 2.50, il bagno B ha copertura ellittica, sulla quale è praticata un'apertura (foto n.33) con altezza di imposta pari a mt 2.75 e in chiave di mt 3.40.

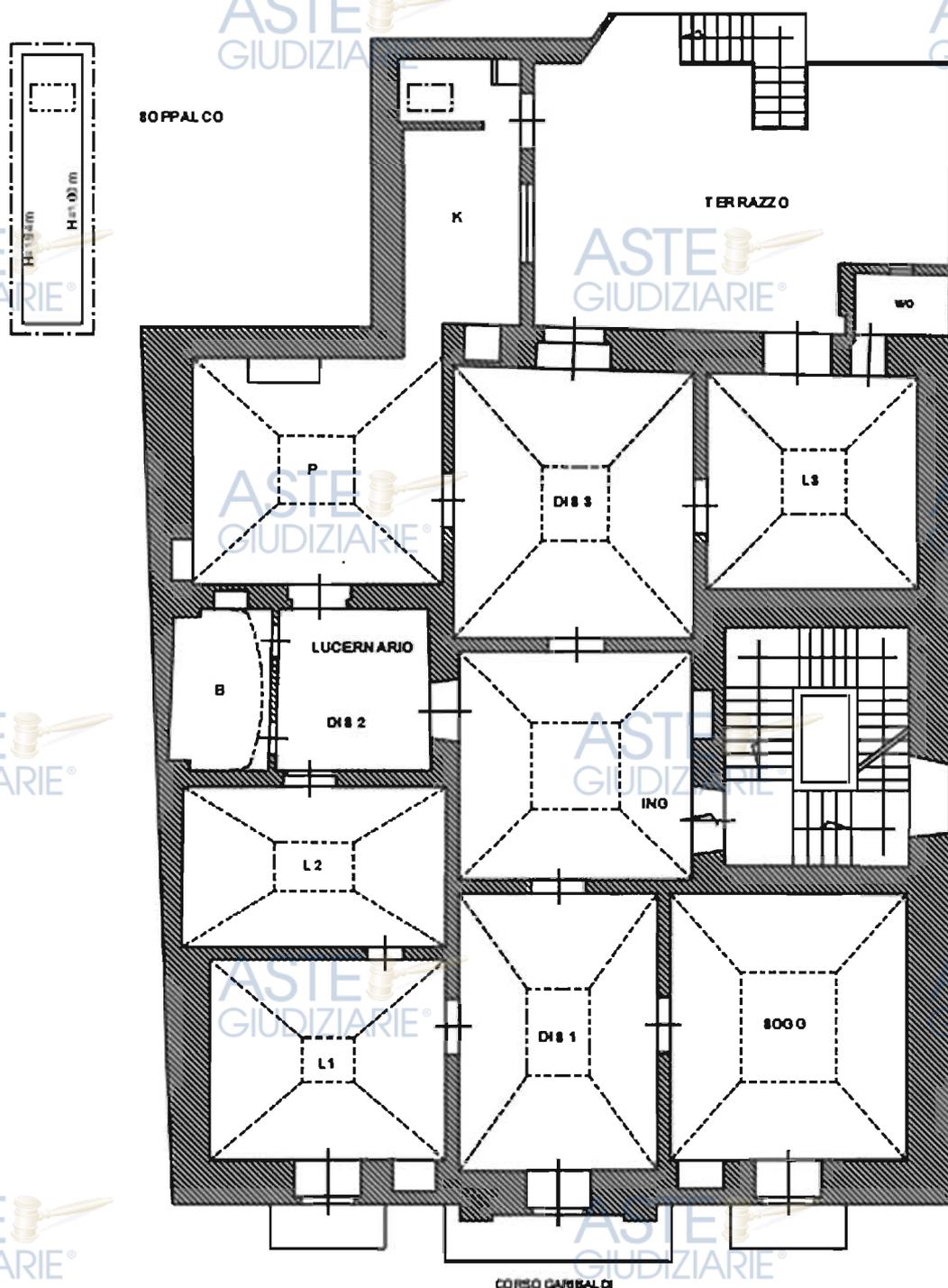


FIG. N. 7

Gli ambienti rimanenti dell'appartamento, hanno copertura con volte a schifo di altezza in colmo pari a mt 5.30 e piano di imposta pari a mt 3.60.

Il disimpegno DIS2 non ha solaio di copertura ma un lucernario con elementi in metallo e vetro (foto n. 28-29) a falda inclinata, impostata sulla muratura elevata sul terrazzo di copertura.

La parete del bagno B, sulla quale si aprono le due porte di accesso, è costituita in muratura sino all'altezza di mt 3.60 che prosegue, poi, con una struttura sempre in metallo e vetro analoga a quella del lucernario cui si collega.

Nella camera da pranzo è presente un camino con il focolare che poggia su base rialzata dal pavimento (foto n.37), mentre nella cucina il caminetto presente, usato per la cottura dei cibi, ha focolaio alla stessa altezza del piano di lavoro delle apparecchiature (foto n.42).

Sempre in cucina, nella parte retrostante la muratura che divide l'ambiente, una botola nel soffitto consente l'accesso, tramite una scala metallica retrattile, al soppalco che ospita la caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

#### 5.4.2) RIFINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

La porta di accesso all'appartamento è in legno a due ante cieche.

Ad eccezione dell'ingresso, della cucina, del vano pranzo e dei servizi igienici, il pavimento degli ambienti è costituito da piastrelle che sono denominate "cementine".<sup>2</sup>

Di seguito le foto delle cementine per ambiente, con le dimensioni della piastrella.



FIG. N. 8 (DIS1 – cm 25x25)



FIG. N. 9 (SOGG S – cm 30x30)

<sup>2</sup> Queste piastrelle hanno la prerogativa di non essere sottoposte a lucidatura o levigatura, ma sono trattate con olio di lino che svolge una funzione protettiva per l'infiltrazione di macchie o di sostanze liquide.

Nate inizialmente come soluzione economica e nel contempo di assoluta resistenza, la loro singolarità, ha permesso alle abitazioni che le contengono di assumere un valore nel tempo, in quanto le fantasie dipinte donano un tocco artistico a queste piastrelle e i decori in mosaico con motivi di greche o fregi, permettono di introdurre nelle case uno stile liberty.



FIG. N.10 (LETTO 1 e 3 – cm 30x30)



FIG. N.11 (DIS3 – cm 25x25)



FIG. N.12 (LETTO 2 – cm 25x25)

Il pavimento del vano pranzo e della cucina è costituito da piastrelle di colore giallo ocre di cm 30x8 (foto n.37), quelle del bagno di colore verde smeraldo di cm 20x20 (foto n.31) e quelle del WC della camera da letto L3 dello stesso colore (marrone) di quelle che costituiscono la cornice della pavimentazione a cementine della camera L3, di cm 20x25.

Il DIS2 ha pavimento in piastrelle di cemento e polvere di marmo nella tonalità chiara di dimensioni pari a cm 25x25.

Le pareti del bagno B sono rivestite, per un'altezza totale di mt 2.10, con piastrelle in ceramica di colore bianco di cm 15x15 con decoro in bianco e verde smeraldo in sommità, il WC, di altezza utile interna pari a mt 2.50, presenta rivestimento con piastrelle in ceramica bianche di cm 15x15 con decoro rosso vinaccia, per un'altezza totale di mt 1.80.

La cucina ha rivestimento costituito da piastrelle chiare di cm 10x10 per un'altezza di mt 2.10.

Il bagno B è dotato di vaso con cassetta di scarico di spalla, bidè, lavabo a semincasso su mobile di legno, vasca e piatto doccia realizzato a filo pavimento in nicchia, con cabina

frontale di accesso costituita da due ante in vetro (foto n.32). La rubinetteria è di tipo commerciale.

Il WC della camera L3 è dotato di vaso con cassetta di scarico in alto, bidè e lavabo con colonna di appoggio. La rubinetteria è di tipo commerciale.

Il disimpegno DIS2 e la camera da pranzo P sono le uniche ad avere le pareti intonacate a civile e tinteggiate bianche, mentre tutte le altre sono rivestite con carta da parati o tessuti di colore e trama diversi, inseriti in cornici ricavate sulle pareti.

Il rivestimento delle pareti delle camere DIS1 e soggiorno S riportano, al piede, il disegno di un battiscopa con una boiserie superiore in legno intarsiato (foto n.51).

Come già anticipato nel § 5.4 le camere DIS1 (fig. n. 13), SOGG (fig. n. 14) ed L1 (fig. n. 15) sono gli unici ambienti ad avere le volte affrescate.



FIG. N. 13



FIG. N. 14

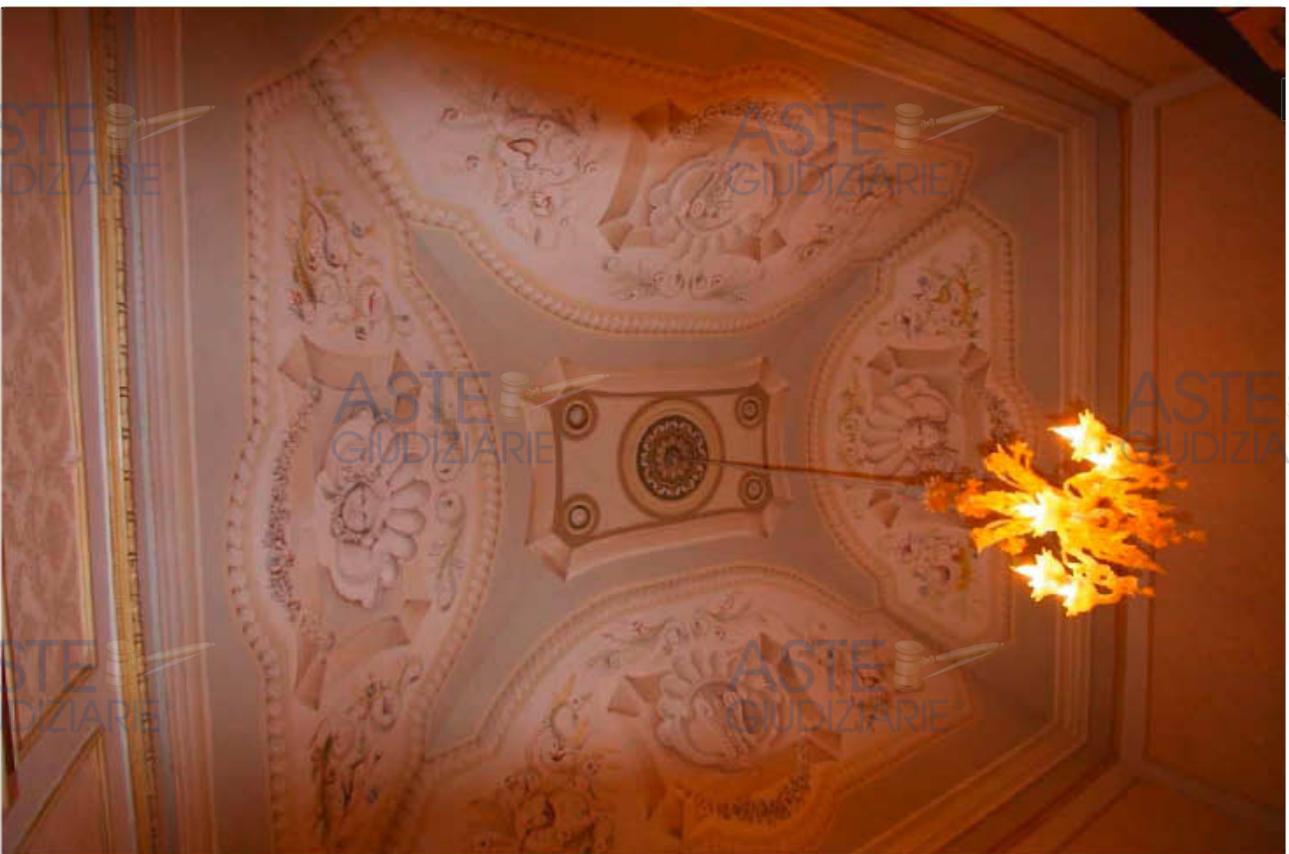


FIG. N. 15

Le porte interne, ad esclusione di quelle del bagno B, in legno e vetro (foto n.47) ad un'anta con sopra-luce di altezza pari a cm 50, sono tutte cieche a due ante in legno intarsiato con sopra-luce di 47 cm e cornice di cm 21 tinteggiate in colori chiari (foto n.48), larghe mt. 2.50 ed altezza (compreso il sopra-luce) di mt 3.00.

Gli infissi esterni sono tutti in legno con vetro singolo, di altezza pari a mt 3.25 e doppio sistema di oscuramento, all'esterno costituito da persiane in legno ed all'interno da scuri, sempre in legno tinteggiati in colore chiaro, che si dispongono, aperte, a filo interno della parete e, chiuse, aderenti alle spallette dalle murature (foto n.49-50).

#### **5.4.3) IMPIANTI**

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo (radiatori in ghisa appoggiati su piedini al pavimento) e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia della RIELLO modello Prontacqua della potenzialità termica pari a 28 kw, alimentata a metano, e di climatizzazione con un condizionatore della ditta Beko mod. Behpo 120, posto in cucina. L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, risulta a norma. L'impianto idrico – fognante è collegato alla rete urbana.

#### **5.4.4) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dall'attestato di prestazione energetica APE redatto il 09.09.2024 dall'ing. Cosimo Capestrano risulta che l'unità immobiliare è in classe energetica F, con l'indice di prestazione energetica globale pari a 229,85 KWh/m<sup>2</sup> anno (all.to n. 7).

#### **5.4.5) ESPOSIZIONE**

L'unità è orientata secondo l'asse NE-SW con un grado di illuminazione ed areazione naturale sufficiente.

#### **5.4.6) STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE**

Nei sopralluoghi effettuati si sono riscontrati, in corrispondenza dell'attacco alla muratura del lucernario che copre il DIS2, distacchi di pitturazione ed un'ampia zona soggetta ad infiltrazioni con formazione di muffa (foto n.30).

Il bagno B in corrispondenza dell'attacco della volta con la parete laterale della doccia (foto n.34) presenta scrostamenti di intonaco dovuti ad infiltrazioni, analogamente ravvisati sull'intradosso della volta del vano DIS3 (foto n.52), all'attacco della cappa del camino

presente in cucina con il solaio (foto n.42) ed in angolo sulla zona dove è sita la botola per l'accesso al soppalco.

La scala presenta rigonfiamenti di intonaco sulla parete fra il piano terra ed il primo (foto n.53) e infiltrazioni in corrispondenza dell'infisso fra il primo ed il secondo piano con scrostamenti della pitturazione (foto n.6).

Oltre quanto già evidenziato, non si sono rilevati quadri di dissesto, in termini di lesioni significative delle componenti strutturali.

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, così come si evince dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione (all.to n.5), è possibile affermare che lo stato conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare è insufficiente.

#### **5.4.7) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Alla data della presente relazione l'immobile risulta in possesso degli esecutati.

#### **5.5) UNITA' IMMOBILIARE A3**

##### **5.5.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti ( All.to n.4 – Fig. n. 16)**

L'unità immobiliare A3 è sita al secondo piano del fabbricato sito in Palo del Colle al corso Garibaldi n.3, che, originariamente, era costituita da tre "suppigne", ossia tre soffitte.

Edificata in arretramento rispetto al prospetto su corso Garibaldi ha terrazzo a livello della superficie di mq 134.75 e presenta copertura a tetto ad una falda con altezza utile massima interna pari a mt 3.10 e minima pari a mt 2.40. Risulta costituito da due vani e un bagno.

Vi si accede, superata la porta di accesso al terrazzo di copertura e percorso un breve tratto di esso, da una porta a due ante in legno protetta da cancellata in metallo (foto n.55-56).

L'appartamento ha piano di calpestio sottoposto di 53 cm rispetto a quello del terrazzo (foto n.58-59) ed è adibito ad ufficio (foto n.57-62).

Superato il dislivello tramite una rampa di scala costituita da due gradini, si entra in unico grande ambiente **CAM 1** dal quale si perviene al bagno **B** ed alla camera **CAM2**.

Entrambe le camere godono di affaccio tramite due balconi sulla parte interna del fabbricato, oltre una "luce legale" nella CAM1 che affaccia su altre proprietà.

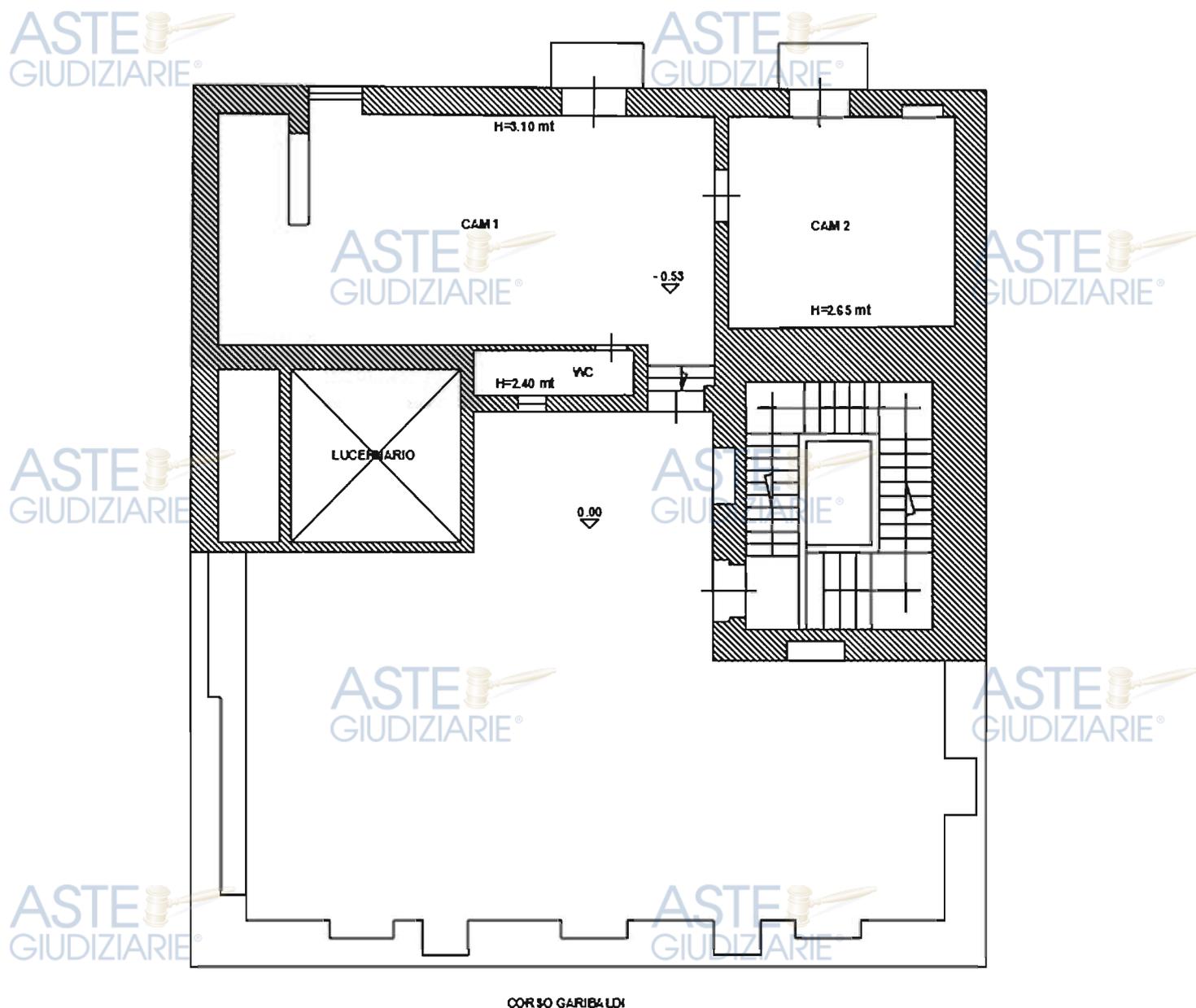


FIG. N. 16

### 5.5.2) RIFINITURE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

La porta di accesso all'unità è in legno a due ante con vetri (foto n.60).

Il pavimento di entrambe le camere è costituito da piastrelle di cemento e polvere di marmo di cm 25x25 di colore chiaro, quello del bagno con piastrelle di cm 30x60 di colore avana.

Tre delle pareti del bagno sono rivestite con piastrelle chiare di cm 25x40 interrotte da due file di piastrelle a motivo geometrico in grigio di pari dimensioni, mentre parte della quarta è intonacata a civile tinteggiata in bianco.

Le pareti delle due camere sono intonacate a civile tinteggiate in bianco.

La porta del bagno è a battente cieco impiallacciata bianca, quella che separa le due camere è in legno scorrevole su binario applicato sull'architrave.

Il bagno è attrezzato con vaso con cassetta di scarico in alto, bidè e lavabo su colonna. La rubinetteria è di tipo commerciale (foto n.63-64).

Gli infissi esterni sono in legno con vetro unico e sistema di oscuramento costituito da persiane in legno (foto n.61).

L'unità è dotata di un impianto fotovoltaico collegato alla rete elettrica di distribuzione. I ventiquattro pannelli fotovoltaici sono dislocati sulla copertura costituita da tetto ad una falda con copertura a tegole (foto n.65).

### **5.5.3) IMPIANTI**

L'unità è climatizzata da tre condizionatori della Hisense, modello CA50XS1AW..

L'impianto elettrico del tipo sottotraccia risulta a norma

L'impianto idrico fognario è collegato alla rete urbana.

### **5.5.4) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dall'attestato di prestazione energetica APE redatto il 09.09.2024 dall'ing. Cosimo Capestrano risulta che l'unità immobiliare è in classe energetica D, con l'indice di prestazione energetica globale pari a 153,58 KWh/m<sup>2</sup> anno (all.to n. 7).

### **5.5.5) ESPOSIZIONE**

L'unità è orientata secondo l'asse NE-SW con un buon grado di illuminazione ed areazione in tutti gli ambienti.

### **5.5.6) STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE.**

L'intradosso dei solai delle CAM1 e CAM2 non è rifinito.

A quello del primo ambiente sono stati applicati pannelli di polistirolo, tranne in una zona ristretta dell'ingresso dove mancano (foto n.60), mentre quello del secondo (foto n.62) è ancora al rustico (sono infatti visibili le pignatte ed i travetti).

## 5.5.7) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Alla data della presente relazione l'immobile risulta in possesso degli esecutati.

### 6) CORRISPONDENZA FRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale allegata al fascicolo prodotto dal creditore procedente, nel quale sono indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato e dall'atto di compravendita acquisito (all.to n. 6), risultano i seguenti titoli di provenienza:

#### Unità immobiliare A1:

Catasto fabbricati

Palo del Colle – Corso Garibaldi n. 3 – Piano Terra  
foglio 21 – p.lla 1528 – sub. 7 – categoria A/2 – classe 2 – consistenza 6 vani –  
sup. catastale 245 mq – rendita € 526,79



#### Unità immobiliare A2:

Catasto fabbricati

Palo del Colle – Corso Garibaldi n. 3 – Piano Primo  
foglio 21 – p.lla 1528 – sub. 5 – categoria A/2 – classe 2 – consistenza 10 vani –  
sup. catastale 363 mq – rendita € 877,98

#### Unità immobiliare A3:

Catasto fabbricati

Palo del Colle – Corso Garibaldi n. 3 – Piano Primo  
foglio 21 – p.lla 1528 – sub. 6 – categoria A/2 – classe 2 – consistenza 3,5vani –  
sup. catastale 127 mq – rendita € 307,29



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**7) VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI (p.lla 1528 sub 5 – 6 – 7)**

**7.1) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



➤ Variante n. 1335 del 11.05.1989 (all.to n. 8) per “*Modifiche prospettiche (trasformazione al 2° piano di due finestre in porte-finestre e costruzione di due solette di balcone).*”

**Non risultano presentate altre pratiche edilizie.**

Lo stato assentito dell’immobile è quindi quello relativo all’ultima pratica edilizia in atti, ossia la variante n. 1335 del 11.05.1989, a nulla valendo, ai fini urbanistici/edilizi, le pratiche catastali di frazionamento e cambio di destinazione d’uso.

L’accatastamento rappresenta una classificazione di ordine tributario, che fa stato a quegli specifici fini, senza assurgere a strumento idoneo – al di là di un mero valore indiziario – per evidenziare la reale destinazione d’uso di singole porzioni immobiliari e della relativa regolarità urbanistico – edilizia.<sup>3</sup>

Nel caso in studio il cambio di destinazione d’uso attuato incide sul carico urbanistico e come tale necessita di un titolo abilitativo che comporta il pagamento del costo di costruzione e degli oneri per standards e parcheggi (o in alternativa la monetizzazione delle superfici dei parcheggi), la cui mancanza comporta illecito edilizio.

**Non risultano agli atti richieste di sanatoria presentate.**

Tra l’altro, quanto è trascritto in appendice alla C.E. n.1188 del 02.03.1988, presentata in data posteriore a quella del frazionamento effettuato, in riferimento all’unità sita al secondo piano specifica, laddove impone che “*l’altezza delle soffitte*” deve essere non superiore a mt 2.75 (all.to n. 8) la destinazione d’uso dei vani al secondo piano.

Il frazionamento catastale effettuato (unitamente al cambio d’uso) non avrebbe conseguenze sulla conformità urbanistica/edilizia dell’immobile in quanto, come già richiamato precedentemente “*il mutamento della destinazione d’uso può avere corso solo nel rispetto della disciplina urbanistica vigente se fosse possibile riallineare l’immobile allo stato pre-frazionamento con una pratica di fusione delle unità.*” Ma la vendita ha originato una differente titolarità (Ditta catastale intestataria) sulle unità derivate dall’immobile originario.

**Questo impedisce che possa procedersi alla fusione di tali unità, per ricostituire l’immobile originario.**

<sup>3</sup> Il mutamento di destinazione d’uso di un fabbricato ha per effetto il passaggio da una categoria funzionalmente autonoma dal punto di vista urbanistico, con la precisazione che lo stesso a volte avviene senza la realizzazione di opere a seguito del mero mutamento d’uso dell’immobile, altre volte si caratterizza per la realizzazione di quelle opere in assenza delle quali l’immobile non può soddisfare quella diversa funzionalità che comporta il trapasso da una categoria funzionalmente autonoma dal punto di vista urbanistico ad un’altra. Di conseguenza il mutamento di destinazione d’uso riguarda, quindi, un immobile individuato e può avere corso solo nel rispetto della disciplina urbanistica vigente (C. Stato 30/06/2014, n.3279).

È possibile, comunque, procedere:

- a livello urbanistico/edilizio al solo frazionamento senza opere dell'immobile originario;
- a livello catastale riportando la destinazione d'uso di tali unità a quanto risulta a livello urbanistico/edilizio, cioè da abitazione civile a deposito a piano terra e a soffitta al secondo piano.

Tale soluzione ha il vantaggio di non dover imporre in questa fase il cambio d'uso delle unità derivate, che comporterebbe un onere economico notevole, per gli oneri da corrispondere, lasciando all'acquirente la facoltà, qualora ne ravvisi la necessità, di optare per il cambio d'uso oneroso, che come la soluzione suggerita rispetta, ovviamente, la conformità urbanistica/edilizia e catastale degli immobili.

Quindi, per la conformità urbanistica/edilizia, occorre presentare una CILA in sanatoria:

- A. che frazioni l'immobile originario (costituito da piano terra, primo e secondo piano) nelle tre unità derivate ed individuate al foglio 21 – p.lla 1528 – subalterni 5-6-7;
- B. che corregga la planimetria del piano terra agli atti, per diversa distribuzione interna rispetto a quella assentita dalla C.E. n. 1335 del 11.05.1989.

La pratica edilizia comporta il pagamento della sanzione di € 1000,00, oltre € 30,00 per diritti di segreteria e compenso al tecnico incaricato pari a € 1200,00, in totale di € 2230,00.

## 10) CONFORMITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali agli atti non sono conformi alle planimetrie assentite dalle due concessioni edilizie presentate.

Come si legge nelle planimetrie catastali in atti, presentate il 01/01/1987 (all.to n.2), "*per frazionamento in vista di trasferimento di diritti...*" la unità immobiliare urbana (u.i.u) al foglio 21 – particella 1528 – sub 3, piani 1°, 2° e 3° di categoria A1 (abitazione di tipo signorile) ha originato tre unità allo stesso foglio e particella ma con subalterni 4 (piano terra), 5 (primo piano) e 6 (piano secondo), ognuna di categoria A2 (abitazione civile).

Successivamente l'unità immobiliare al piano terra per variazione toponomastica – DIV – VDE parziale del 03/04/2007 assumeva il subalterno 7.

Come già chiarito al §9 le variazioni catastali, nella fattispecie il frazionamento dell'unità originaria, completano sempre la pratica edilizia, che nel caso in studio non è stata presentata.

Qualsiasi procedura si intenda perseguire per la conformità catastale degli immobili pignorati, essa non può prescindere dal fatto che:

- ❖ le tre unità immobiliari derivate dal frazionamento, eseguito ante compravendita, non sono intestate alla stessa ditta;
- ❖ non possono assoggettarsi a fusione;
- ❖ non risultano conformi a quanto assentito dalle concessioni edilizie rilasciate.

Per ricondurre le unità immobiliari alla destinazione d'uso desumibile oltre che dall'atto di compravendita anche dalle concessioni edilizie ottenute, e quindi di deposito per il piano terra e soffitta per il secondo piano, è necessario presentare tre distinte "Dichiarazioni di porzioni di u.i.u

Le tre porzioni costituenti il fabbricato avranno categoria e classe considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare nel suo complesso (data dalle tre porzioni di u.i.u.), mentre la rendita di competenza è associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della propria consistenza.

Così operando, attribuendo la corretta destinazione d'uso alle unità derivate si eviterà di incorrere, nel calcolo della superficie commerciale del bene pignorato, nel considerare come superfici principali quelle che, nella realtà, sono solo accessorie e da ragguagliare, con opportuni coefficienti, alle prime.

La elaborazione e presentazione delle pratiche catastali comportano il versamento di € 150,00 per diritti di segreteria e di € 2400,00 quale compenso a tecnico incaricato.

Riassumendo, la spesa complessiva da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale assomma in totale ad € 4780,00.

## **11) CONSISTENZA SUPERFICIARIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Per la determinazione della consistenza superficiaria del bene in stima si sono considerate le superfici misurate in occasione dei sopralluoghi effettuati.

La superficie della scala interna è pari a mq 22.96, quella dell'androne del portone è di mq 46.94.

### **11.1) UNITA' IMMOBILIARE A1**

La superficie lorda coperta è di **mq 153,50**, quella utile è di **mq 121.41**, il patio ha superficie pari a **mq 19.17**, la nevia **mq 35.69** ed il giardino **mq 84.05**.

Le superfici utili sono dettagliate di seguito, distinte per ambiente in forma tabellare.

AMBIENTE		SUP. NETTA (MQ)
ING 1	INGRESSO 1	34.57
CAM1	CAMERA	27.66
CAM2	CAMERA	34.97
ING2-DIS	INGRESSO 2 DISIMPEGNO	11.73
CAM3	CAMERA	8.56
WC	WC	2.12
RIP1	RIPOSTIGLIO	1.80
RIP2	RIPOSTIGLIO ESTERNO	0.00
TOTALE		121.41

### 11.2) UNITA' IMMOBILIARE A2

La superficie lorda coperta è di **mq 329.15**, quella utile è di **mq 261.31**, il terrazzo ha superficie pari a **mq 54.12**, i balconi **mq 10.62**.

Le superfici utili dell'unità sono dettagliate di seguito, distinte per ambiente in forma tabellare.

AMBIENTE		SUP.NETTA (MQ)	AMBIENTE		SUP.NETTA (MQ)
ING	INGRESSO	27.56	B	BAGNO	8.13
DIS1	DISIMPEGNO 1	28.38	P	PRANZO	29.43
SOGG	SOGGIORNO	32.61	K	CUCINA	15.72
L1	LETTO 1	24.54	DIS3	DISIMPEGNO 3	33.57
L2	LETTO 2	21.98	L3	LETTO 3	23.59
DIS2	DISIMPEGNO 2	12.74	WC	WC	3.06
TOTALE					261.31

### 11.3) UNITA' IMMOBILIARE A3

La superficie lorda coperta è di **mq 110.16**, quella utile è di **mq 87.00**, il terrazzo ha superficie pari a **mq 134.76**, i balconi **mq 4.21**.

Le superfici utili dell'unità sono dettagliate di seguito, distinte per ambiente in forma tabellare.

AMBIENTE		SUP.NETTA (MQ)
CAM1	CAMERA	58.95
CAM2	CAMERA	24.39
B	BAGNO	3.66
TOTALE		87.00

## 12) SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE

La superficie commerciale<sup>4</sup> è una misura fittizia nella quale è compresa l'intera superficie principale e frazioni delle superfici secondarie dell'immobile ragguagliate in base ad indici mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari.

Nel caso in studio, è pari alla somma:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni per intero e quelli perimetrali esterni, sempre per intero, ma sino ad uno spessore massimo di 50 cm.; per i muri in comunione nella misura del 50% fino allo spessore massimo di 25 cm. (Superficie principale S1);
- 2) delle superfici (di servizio) dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50% qualora comunicanti con i vani di cui al n.1;
- del 25% qualora non comunicanti.

La superficie si misura al lordo delle murature perimetrali esterne e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune, ovvero di altra destinazione, con i limiti di cui al n.1;

- 3) della superficie (di ornamento) dei balconi, terrazzi e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
  - del 30%, sino a mq 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al n. 1;
  - del 15%, sino a mq 25, e del 5% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze

siano non comunicanti con i vani di cui al n. 1.  
La superficie si misura sino al contorno esterno;

<sup>4</sup> Manuale della Banca Dati dell'Omi - "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" con riferimento al D.P.R. 23.3.1998 n.138.

- 4) della superficie degli elementi di collegamento verticale - scale, rampe, ascensori e simili interni all'unità immobiliare - computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati, e per intero;
- 5) della superficie del terrazzo di copertura di proprietà esclusiva computata al 15% se accessibile esclusivamente dall'alloggio; al 5% se accessibile da scala condominiale;
- 6) della superficie del giardino di proprietà esclusiva computata al 10% sino alla superficie dell'unità immobiliare, al 2% per superfici eccedenti tale limite.

Si intende ambiente comunicante con quelli aventi funzione principale quello che da questi è raggiungibile attraverso scale esclusive che permettano una comunicazione diretta.

CONSISTENZA BENE			
	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
<b>UNITA' A1</b>			
Vani accessori a servizio indiretto comunicanti	171.34	0.50	85.67
Giardino	84.05	0.10	8.41
Patio	19.17	0.30	5.75
<b>UNITA' A2</b>			
Superficie principale S1	329.15	1.00	329.15
Terrazzo	54.12	0.15	8.12
Balconi	10.62	0.30	3.19
<b>UNITA' A3</b>			
Vani accessori a servizio indiretto comunicanti	110.16	0.50	55.08
Terrazzo	134.76	0.15	20.21
Balconi	4.21	0.30	1.26
Scale interne	22.96	1.00	22.96
Androne	46.94	1.00	46.94
<b>TOTALE</b>			<b>586.74</b>

### 13) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

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

Poiché oggetto di stima è un immobile con evidenti peculiarità, trattasi di edificio dei primi anni del 1900, costruito su tre piani che costituiscono un bene unitario sotto l'aspetto funzionale per via anche della collocazione delle diverse funzioni accessorie a quella prettamente abitativa, il carattere signorile, l'ampiezza dei vani e la loro distribuzione, le rifiniture non comuni, se non proprio di pregio, di alcuni degli ambienti, e la privacy ed il silenzio di cui si gode, è intuibile perché non è stato possibile reperire un numero di immobili comparabili a quello in stima.

Si è quindi effettuato un attento studio sugli immobili offerti dalle agenzie immobiliari operanti su Palo del Colle che potessero prendersi in considerazione nelle caratteristiche simili e contestualizzati nella zona nella quale ricade l'immobile pignorato, "Nucleo antico ed adiacenze" o ad essa prossime, basandosi sull'analisi ed il confronto dei dati certi disponibili. Oltre alle informazioni desunte dalle agenzie si sono presi a riferimento anche i valori rilevati dai volumi di vendita nel settore residenziale pubblicati dall'osservatorio immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Il parametro preso a confronto è quello del metro quadrato di superficie commerciale.

Le quotazioni che le indagini hanno fornito, per le fonti cui si è fatto riferimento, per stabili di qualità superiore alla media della zona, oscillano fra i seguenti valori:

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2  
 Provincia: BARI  
 Comune: PALO DEL COLLE  
 Fascia/zona: Centrale/NUCLEO%20ANTICO%20E%20ADIACENZE  
 Codice zona: B1  
 Microzona: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	800	1150	L	2,7	3,8

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2  
 Provincia: BARI  
 Comune: PALO DEL COLLE  
 Fascia/zona: Periferica/LOCAL.%20M.%20DELLA%20STELLA-FAVAMBOLA-L.PROLUNGAMENTO%20PER%20MODUGNO%20SS96  
 Codice zona: D1  
 Microzona: 2  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1650	L	4,6	5,5
Abitazioni civili	Normale	850	1250	L	3,2	4,2

Zona B1

Agenzie immobiliari

819 €/mq – 1167 €/mq

valori OMI

800 €/mq – 1150 €/mq

Zona D1

1138 €/mq – 1446 €/mq

1200 €/mq – 1650 €/mq

Per giungere al valore di mercato unitario da assegnare al bene in stima, si sono poi esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che lo qualificano e che consentono di correggere il valore medio che il mercato fornisce, assegnando in tal modo ad esso il carattere di unicità.

Le caratteristiche intrinseche fanno riferimento alle qualità dell'unità immobiliare, quali:

- la tipologia dell'immobile (residenziale indipendente);
- la distribuzione degli ambienti interni (buona), la loro luminosità – in relazione al rapporto aeroilluminante - (buona), l'esposizione (normale);
- l'efficienza tecnologica ed il livello degli impianti (normale);
- la vetustà dell'immobile (storico);
- lo stato di manutenzione (discreto);
- il tipo di materiali di finitura (di pregio);
- presenza di spazi aperti privati (terrazzi, giardino, patio);
- necessità di intervento di manutenzione straordinaria (necessario).

Le caratteristiche estrinseche o fattori posizionali costituiscono quelle qualità che determinano l'apprezzamento di un bene in relazione al contesto in cui è collocato. Esse sono la distanza dal centro cittadino (l'immobile si colloca in posizione centrale rispetto al centro cittadino), il livello di rumorosità (la strada sulla quale affaccia è a bassa intensità di traffico ed il livello è quasi nullo) e la presenza di attrezzature collettive e negozi di prossimità raggiungibili a piedi.

Alla luce dei valori di mercato ricavati dalle fonti cui si è attinto e dalla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile in studio, si ritiene congruo assegnare quale prezzo unitario medio di vendita il valore **VUM = 1550,00 €/mq**.

Moltiplicando la superficie commerciale per il più probabile valore unitario medio di mercato VUM del bene in stima si ottiene il più probabile valore di mercato da attribuire al bene in stima, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione, cioè:

$$VM = m^2 \ 586.74 \times \text{€/mq} \ 1.550,00 = \text{€} \ 909.447,00$$

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA.

#### 14) CORREZIONE DELLA STIMA

Dal valore di mercato ricavato occorrerà detrarre, per quanto detto nei § 9-10, l'importo necessario perché sia rispettata la conformità urbanistica/edilizia e catastale, pari ad € 4780,00. In conseguenza di ciò,

il valore di mercato dell'unità immobiliare cui si perviene è pari ad

**€ 904.667,00 (novecentoquattromilaseicentosessantasette/00euro).**

#### 15) ADEGUAMENTO DELLA STIMA

Il valore ottenuto va corretto per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti, nella misura forfettaria del 15%.

In conseguenza di ciò, il valore di mercato dell'immobile in stima cui si perviene è pari ad

**€ 904.667,00 x 0.85 = € 768.966,95**

#### 16) PREZZO BASE D'ASTA

In conclusione, il valore del bene soggetto a procedura al netto delle decurtazioni, nello stato attuale di fatto e quindi il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è pari a :

**€ 769.000,00 (settecentosessantannovemila/00euro)**

#### 17) CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza

Valenzano, 10.12.2024

L'Esperto  
Ing. Carlo Dell'Omio





**ALLEGATI:**

1. Verbali di sopralluogo;
2. Planimetrie catastali:
  - Foglio 21 – Particella 1528 – Sub 5;
  - Foglio 21 – Particella 1528 – Sub 6;
  - Foglio 21 – Particella 1528 – Sub 7.
3. Visure storiche per immobili:
  - Foglio 21 – Particella 1528 – Sub 5;
  - Foglio 21 – Particella 1528 – Sub 6;
  - Foglio 21 – Particella 1528 – Sub 7.
4. Planimetrie di rilievo unità immobiliari site in Palo del Colle – corso Garibaldi n.3:
  - piano Terra;
  - piano Primo;
  - piano Secondo.
5. Relazione fotografica composta di n. 65 fotografie;
6. Copia Atto di Compravendita del 15.10.1987 redatto dal notaio Luigi Oliva;
7. Attestazioni di prestazione energetica relative agli immobili:
  - Foglio 21 – Particella 1528 – Sub 5;
  - Foglio 21 – Particella 1528 – Sub 6;
  - Foglio 21 – Particella 1528 – Sub 7.
8. Copia Concessione Edilizia n. 1188 del 02.03.1988 e VARIANTE n. 1335 del 11.05.1989;
9. Allegati grafici alla Variante n. 1335 del 11.05.1989;
10. Copia ispezioni ipotecarie:
  - N. T 143316 del 21.08.2024;
  - N. T 144681 del 21.08.2024;
  - N. T 145210 del 21.08.2024.
11. Smart check-list Esecuzioni Immobiliari sistema Conservatoria;
12. Relazione succinta del lotto;
13. Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati;
14. Copia planimetria catastale fg. 21/c – n.1528/3 del 12.05.1940;
15. Libretto di impianto unità immobiliare fg 21 – p.lla 1528 – sub 5 piano 1°;
16. Libretto di impianto unità immobiliare fg 21 – p.lla 1528 – sub 6 piano 2°;
17. Certificato di residenza esecutatl;
18. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
19. Attestazione trasmissione elaborato peritale alle parti.

