

TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da: ***

In danno di: ***

Giudice delegato: **dott. RUFFINO**

R.G.: 441/2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla ***, con sede in ***, c.f. ***, il giudice delegato **dott. RUFFINO** nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto **arch. Raffaella Coronelli**, con studio in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 255, PEC arch.coronelli@archiworldpec.it. Terminati gli accertamenti e gli studi commissionati, il sottoscritto ha redatto la seguente relazione.

1. PREMESSA

La ***, con sede in ***, c.f. ***, rappresentata e difesa dall'avv. ***, ha chiesto ed ottenuto la **trascrizione, in data 02.11.2023 al n. R.G. 51448 e R.P. 39192, di atto di pignoramento** a proprio favore e contro il sig. ***, nato a *** (***) il ***, codice fiscale *** sui seguenti immobili così descritti nel verbale di detto pignoramento e nella nota di trascrizione (V. certificazione notarile ex art. 567/2° co per notaio *** del ***, in atti):

“Comune: F915 – Comune di Noci (BA), Catasto: Terreni, Foglio: 16, Particella: 396, Consistenza: are 31,78, seminativo di classe 5, R.D.euro 4,10, R.A. euro 6,57 contrada Santa Maria del Soccorso; identificazione precedente: Foglio 16, Particella: 388/B;

pag. 1

**Comune: F915 – Comune di Noci (BA), Catasto: Fabbricati, Foglio: 16,
Particella: 389, Sub.: 5, Natura: A4, Consistenza: 7 vani, sup. totale
escluse aree scoperte: 108 mq, Rendita 433,82 euro, Indirizzo: Contrada
Barsento n. 79/B, Piano T-1”**

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI ALL’ESPERTO CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE

Dall’esame della documentazione prodotta dal creditore procedente, in particolare il certificato notarile ex art. 567 2° co per notaio *****del ***, nonché dall’ulteriore documentazione richiesta e reperita dal sottoscritto CTU, **si evince la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità del debitore esecutato.**

PROVENIENZA AL VENTENNIO

Gli immobili pignorati appartengono, per la piena proprietà, al sig. ***, nato a ***il ***, codice fiscale ***, li stessi sono pervenuti all’esecutato a seguito di atto di donazione dalla sig.ra ***, nata a ***il ***, codice fiscale ***, atto per notaio ***di ***del ***, rep. n. 43133, registrato a Gioia del Colle il 27.06.1997 al n. 2948, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Bari il 26.06.1997 ai nn. 21914/16655 (**atto allegato alla presente CTU**). Da precisare che nell’atto di provenienza, anche evidenziato nella planimetria catastale, si cita la presenza di “*tre locali in piano terra poco distanti dal detto fabbricato oltre a pertinenziale piazzale*”; tali manufatti, per stessa ammissione dell’esecutato sig. ***, sono stati demoliti successivamente

pag. 2

all'atto di provenienza, come è anche risultato dai sopralluoghi svolti (V. documentazione fotografica allegata alla presente).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento)

- **Bari -02.11.2023 - nn. 51448 /39192: Trascrizione – a favore della *****, e **contro** il sig. ***, nato a ***il ***, codice fiscale ***sui seguenti immobili – **di atto di pignoramento immobiliare** gravante sugli immobili oggetto della presente perizia;
- **Bari – 03.03.2011 - nn. 9462/2325: Iscrizione - a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di Alberobello e Sammichele di Bari Società Cooperativa, con sede in Alberobello, c.f. 00380000729 e e contro il sig. *****, nato a *** il ***, codice fiscale ***sui seguenti immobili – **di ipoteca volontaria** per euro 280.00,00, in dipendenza di atto del ***rep. n. ***per notaio ***, a garanzia di mutuo per euro 140.00,00, della durata di 15 anni, sugli immobili in perizia;
- **Bari – 28.01.1998 - nn. 2680/2084: Trascrizione - a favore del sig. *****, nato a ***il ***, codice fiscale ***, e **contro** la sig.ra ***, nato a ***il ***, codice fiscale ***sui seguenti immobili, per atto di donazione notaio in Noci dott.ssa Assunta Larocca– **di costituzione di diritti reali a titolo gratuito** sugli immobili in perizia;
- **Bari – 26.06.1997 - nn. 21913/16654: Trascrizione - a favore della sig.ra *****, nato a ***il ***, codice fiscale ***, e **contro il sig. *****, nato a *** il ***, codice fiscale ***sui seguenti immobili, per atto di

donazione del ***rep. n. 43133 per notaio in ***dott. ***– di
costituzione di diritti reali a titolo gratuito sugli immobili in
perizia.

INDIVIDUAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IN STIMA

Considerate le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento (appartamento a primo piano, deposito/lavanderia a piano terra ed adiacente fondo rustico) è stato formato un **LOTTO UNICO**, costituito dagli immobili così come di seguito descritti.

LOTTO UNICO

In Noci (Ba), in località contrada Santa Maria del Soccorso, alla periferia dell'abitato urbano e nei pressi del Cimitero Comunale, lungo la strada vicinale Santa Maria del Soccorso (provinciale Barsento, zona H), è posto l'accesso agli immobili in stima nel loro complesso (fondo rustico, vano deposito a piano terra e appartamento a primo piano), in questa zona laddove trovano collocazione altri edifici rurali e turistici frequentemente abitati nei periodi di villeggiatura stagionale. Gli immobili in stima, in particolare, consistono in un fondo rustico facente parte di un ampio appezzamento indiviso avente natura catastale seminativo, attiguo all'area scoperta pertinenziale anch'essa indivisa, costituente il piazzale d'accesso limitrofo al terreno ed al fabbricato ove trovano collocazione gli altri immobili oggetto di stima, ovvero il vano deposito/lavanderia a piano terra e la sovrastante abitazione a primo piano servita da una rampa di scale esterna in muratura; in particolare, questi ultimi immobili in stima (vano deposito a piano terra e abitazione a primo piano) risultano cinti dall'area scoperta pertinenziale



(piazzale).

L'abitazione a primo piano, è delimitata, su tre lati, dall'area scoperta di pertinenza, cintata lungo la pubblica via a mezzo di un muretto in pietra sbazzata a secco (tipica tipologia rurale del luogo); lungo il muretto antistante l'immobile prospiciente la strada d'accesso al civ. 79/B è posto l'accesso carrabile e pedonale dell'immobile libero in quanto privo di protezione cancellatura/inferriata.

Il piazzale pertinenziale non lastricato di servizio e attiguo al fabbricato è utilizzato come posto auto scoperto ivi, inoltre, è collocata la cisterna di riserva idrica ed il pozzo fossa biologica reflui Imhof. Da detto piazzale si accede: all'abitazione a primo piano attraverso il corpo scala esterno che percorre con sviluppo adiacente ed attiguo il corpo di fabbrica longitudinale del fabbricato; al vano deposito/lavanderia a piano terra; al terreno agricolo anche oggetto di stima che, insieme all'appartamento ed al vano deposito/lavanderia, costituisce il presente lotto unico di vendita. Il vano deposito a piano terra è collocato in coda al fabbricato ed ha accesso tramite una porta in legno. Detto vano è utilizzato come deposito masserizie e lavanderia, risulta anche dotato di impianto idrico ed elettrico.

Percorso il corpo scala in muratura, si giunge al ballatoio a primo piano (che riveste e si estende lungo l'intera estensione del prospetto longitudinale nord-est del fabbricato) protetto da elementi di chiusura in anticorodal e vetri costituenti gli affacci sull'area di pertinenza e sul terreno agricolo in stima innanzi detto.

L'abitazione a primo piano si compone di un ampio soggiorno con affaccio, tramite finestre, sulla veranda coperta e sull'area pertinenziale a verde; il



soggiorno si articola in un soggiorno-pranzo attrezzato di cucina (rialzata ed accessibile tramite tre gradini); dal soggiorno si accede anche, a sinistra e voltando le spalle alla porta d'accesso all'immobile, ad una camera da letto figlio (anch'essa rialzata ed accessibile tramite tre gradini), posta in adiacenza ed in prosecuzione della cucina (avente la stessa estensione e conformazione muraria); a destra ad un disimpegno che smista ad un ampio bagno e ad un'ampia camera da letto matrimoniale.

Per quel che riguarda il deposito masserizie/lavanderia a piano terra, allo stesso si accede da una porta in legno collocato in corrispondenza del prospetto nord-est. Lo stesso è costituito da un ambiente a forma pressoché quadrata, con pareti finite ad intonaco civile e pavimentazione in battuto di cemento.

Il fondo rustico ha, invece, accesso dal piazzale pertinenziale antistante il fabbricato, ad uso seminativo (alla data dell'accesso) e perimetrato sul confine nord-ovest con la strada comunale da un muro a secco.

Gli immobili in stima, nel complesso, sono iscritti in catasto di Noci (Ba):

- Catasto Fabbricati, Foglio 16, Particella 389, Sub. 5, Natura A4, Consistenza 7 vani, sup. totale escluse aree scoperte 108 mq, Rendita 433,82 euro, Indirizzo Contrada Barsento n. 79/B, Piano Terra e 1° piano;
- Catasto Terreni, Foglio: 16, Particella: 396, Consistenza: are 31,78, seminativo di classe 5, R.D.euro 4,10, R.A. euro 6,57 contrada Santa Maria del Soccorso; identificazione precedente: Foglio 16, Particella: 388/B.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il fabbricato cui appartengono gli immobili in stima consiste in una

costruzione rurale con sviluppo su due livelli (piano terra e primo piano) costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, così come risulta nell'atto di provenienza al ventennio per notaio ***di ***del ***, rep. n. ***ed anche in base all'evidente stato e tipologia del fabbricato rurale, rispecchiante la tipicità costruttiva dei luoghi.

Attesa la difformità tra la planimetria catastale presente presso l'Agenza del Territorio e quanto accertato dal sottoscritto CTU all'atto del sopralluogo ed, in particolare, la variazione della distribuzione interna degli ambienti costituenti l'appartamento a primo piano, al fine di verificare la legittimità edilizia del bene in stima così come accertato, il sottoscritto CTU ha provveduto ad inoltrare apposita istanza d'accesso agli atti, oltre che recarsi personalmente presso l'UTC di Noci ed aver preso contatti con l'ing. Gabriele, capo del suddetto Ufficio, tutto ciò al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie che abbiano riguardato l'immobile in stima e ne legittimino l'attuale stato dei luoghi. Dalle indagini così svolte è emersa (V. nota del 21.06.2024 dell'ing. Giuseppe Gabriele, Responsabile del IV Settore Comune di Noci, nota allegata alla presente perizia). L'inesistenza di alcuna pratica edile relativa alle suddette opere, così come accertate e, di fatto, in difformità a quanto catastalmente dichiarato né, in atti d'Ufficio, risulta presentata alcuna richiesta di condono presentata da parte dei soggetti che si sono avvicendati nella proprietà dello stesso.

Conseguentemente, gli immobili in stima (appartamento a primo piano e vano deposito/lavanderia a piano terra) presentano le seguenti difformità rispetto a quanto si evince dalla planimetria catastale, tenuto anche conto che, come indicato nell'atto di provenienza per notaio ***del ***, l'immobile

risulta anteriore al 1967, dal raffronto tra l'elaborato planimetrico relativo all'appartamento a primo piano e deposito a piano terra e quanto accertato nel corso del sopralluogo, si evince che:

1°) la distribuzione interna dell'appartamento a primo piano presenta delle evidenti difformità rispetto alla planimetria catastale, in quanto sono stati, in particolare, demoliti alcuni ambienti posti in corrispondenza dell'accesso, ovvero: un bagno, il ripostiglio con antistante disimpegno e gli elementi divisorii interni posti in coda all'appartamento, ovvero disimpegno, cucina e scala a chioccia di collegamento tra primo piano ed il vano deposito/lavanderia a piano terra che, conseguentemente, non risulta più presente nel predetto vano (i due livelli, di fatto, non risultano più collegati tra loro internamente); è stata modificato il corpo scala d'accesso al primo piano, ovvero la rampa unica è stata suddivisa in due rampe con pianerottolo intermedio di riposo; sono state murate due finestre affaccianti su detta rampa, modificate le dimensioni di un vano finestra (soggiorno), realizzato nuovo vano finestra per il bagno e la finestra posta in coda al ballatoio è stata trasformata in porta-finestra a servizio della camera da letto matrimoniale;

2°) il ballatoio a primo piano posto a terminazione del corpo scala d'accesso all'appartamento dall'area scoperta pertinenziale (ballatoio che si sviluppa per l'intera estensione del prospetto longitudinale nord-est del fabbricato) è delimitato da elementi di chiusura in anticorodal e vetri, costituendo, di fatto un volume aggiuntivo non autorizzato.

Pertanto, ai fini di tutela dell'eventuale acquirente in sede di aggiudicazione all'asta dell'immobile e come richiesto dal G.E. in sede di formulazione dei quesiti, il sottoscritto, nella determinazione del valore dell'immobile, ritiene

di operare come segue:

a) di considerare e stimare il ballatoio a primo piano posto a terminazione del corpo scala d'accesso all'appartamento dall'area scoperta pertinenziale quale area aperta a ballatoio/balcone; pertanto occorrerà preventivamente provvedere allo smontaggio e rimozione della struttura in anticorodal e vetro attualmente presente ed il conseguente trasporto a rifiuto con costi stimabili in Euro 1.200,00.

b) Per quanto attiene l'esecuzione delle opere eseguite senza titolo autorizzativo sull'immobile in oggetto e come accertate al precedente punto 1°) attualmente sanabili previa CILA ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01 e sue modificazioni ed integrazioni, le stesse sono sanabili previa idonea istanza di sanatoria ai sensi della normativa vigente e con oneri quantificabili in Euro 14.000,00 circa.

I costi così determinati debbono intendersi inclusivi anche dei costi relativi alle *prestazioni professionali* del Tecnico incaricato della regolarizzazione, *Diritti di Segreteria*, ed ogni altro *onere accessorio* dovuto al competente Ufficio del Comune di Noci.

In conseguenza di quanto sopra esposto si ritiene che le difformità riscontrate nell'appartamento rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, attesa la presenza di opere abusive suscettibili di essere ricondotte al pristino stato, debba essere rettificata solo successivamente alla eliminazione di tali abusi edilizi.



Gli immobili in stima (terreno agricolo, vano deposito a piano terra e abitazione a primo piano) sono riportati in Catasto del Comune di Noci:

- Catasto Fabbricati, Foglio 16, Particella 389, Sub. 5, Natura A4, Consistenza 7 vani, sup. totale escluse aree scoperte: 108 mq, Rendita 433,82 euro, Indirizzo: Contrada Barsento n. 79/B, Piano Terra e 1° piano;
- Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 396, Consistenza are 31,78, seminativo di classe 5, R.D.euro 4,10, R.A. euro 6,57 contrada Santa Maria del Soccorso; identificazione precedente: Foglio 16, Particella 388/B.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO

UNICO

L'immobile a primo, a destinazione d'uso residenziale, è ubicato alla periferia est dell'abitato urbano di Noci (Ba), posto in prossimità del Cimitero Comunale e lungo la strada provinciale Barsento (contrada Santa Maria del Soccorso), coordinate geografiche Google Maps 40°47'48.00"N 17°07'50.60"E. L'immobile ha accesso dalla scala in muratura che si sviluppa dal piano terra, lungo il fianco del fabbricato posto al civ. 79/B della strada provinciale Barsento, consiste nella piena proprietà di appartamento a primo piano composta da: ampio ballatoio verandato cui si perviene a conclusione della scala d'accesso al piano e da cui si accede all'abitazione. L'abitazione a primo piano si compone di un ampio soggiorno (avente altezza utile interna di 2,80 mt circa) con affaccio, tramite finestre, sulla veranda coperta e sull'area pertinenziale a verde; il soggiorno si articola in un soggiorno-pranzo attrezzato di cucina (rialzata ed accessibile tramite tre gradini, avente altezza interna di 2,25 mt circa); dal soggiorno si accede anche, a sinistra e voltando le spalle alla porta d'accesso all'immobile, ad una camera da letto figlio (anch'essa rialzata ed accessibile tramite tre gradini,

avente altezza interna di 2,25 mt circa), posta in adiacenza ed in prosecuzione della cucina (avente la stessa estensione e conformazione muraria); a destra ad un disimpegno che smista ad un ampio bagno e ad un'ampia camera da letto matrimoniale. Per quel che riguarda il deposito masserizie/lavanderia a piano terra, allo stesso si accede da una porta in legno collocato in corrispondenza del prospetto nord-est. Lo stesso è costituito da un ambiente a forma pressoché quadrata di dimensioni utili 4,30 m x 4,50 m circa, altezza utile 2,85 m circa, pareti finite ad intonaco civile e pavimentazione in battuto di cemento, fornita di luce ed acqua. L'immobile, come detto, è attualmente adibito a deposito masserizie e lavanderia.

Da precisare che nell'atto di provenienza, anche evidenziato nella planimetria catastale, si cita la presenza di *“tre locali in piano terra poco distanti dal detto fabbricato oltre a pertinenziale piazzale,”*; tali manufatti, per stessa ammissione dell'esecutato sig. ***, sono stati demoliti successivamente all'atto di provenienza, come è anche risultato dai sopralluoghi svolti (V. documentazione fotografica allegata alla presente).

destinazione	Superficie reale netta (mq.)	Coefficienti di ragguaglio	Superficie equivalente (mq.)	esposizione	condizioni di manutenzione
Piano terra Vano dep./lavanderia (h _{utile} 2,85 m)	19,30	50%	9,65	nord-est	mediocri
Abitazione 1°P Soggiorno/pranzo	34,65	100%	34,65	nord-est, sud-ovest, est-sud	buone
Cucina (h _{utile} 2,25 m)	7,85	70%	5,42	sud-est	buone
letto figlio	7,85	70%	5,42	nord-ovest	buone

(h _{utile} 2,25 m)					
disimpegno	2,3	100%	2,3	-	buone
bagno	6,3	100%	6,3	sud-ovest	buone
Letto matrimoniale	16,60	100%	16,60	nord-est Nord-est	buone
Ballatoio scala (chiuso con struttura in anticorodal e vetri priva di legittimità edilizia)	9,50	30%	2,86	Nord-est	buone
Muri esterni/ interni	28,00	100%	28,00	-	-
Muri di confine (p. terra)	1,40	50%	0,70	-	-
Superficie commerciale equivalente totale			111,90		
Esposizione globale	quadrupla esposizione con affaccio a Nord-est, sud-est, sud-ovest				
Condizioni globali di manutenzione	buone				

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali del bene:

Strutture verticali: materiale: muratura; condizioni: buone

Solai: solai laterocementizi in c.a.; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso: tipologia: anta singola; materiale: anticorodal bianco; condizioni: buone

Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: legno massello noce; condizioni: buone

Infissi esterni: tipologia: due ante; materiale: anticorodal bianco a vetrocamera e tapparelle in pvc color marrone ad azionamento a corda; condizioni: buone

Rivestimento interno: bagno: pavimento 30x30 cm in ceramica (posa in opera a scacchi) doppio colore grigio e beige e rivestimento 30x43 cm in ceramica di colore chiaro a finitura lucida; condizioni: buone

Pavim. interno (1° piano): materiale: 30x30cm in ceramica comune di colore chiaro; condizioni: buone

Pavim. interno (deposito p.t.): materiale: battuto di cemento; condizioni: mediocri

Pareti: interno (1° piano): finitura: pittura finitura a stucco Decor; condizioni: buone
Pareti: interno (deposito p.t.): finitura: pittura; condizioni: mediocri
Dotaz. sanitari bagno 1° piano: dotazione: vasca-doccia combinata, lavabo, w.c., bidet; condizioni:

buone

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia; condizioni: buone; conformità: da collaudare
Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: buone; conformità: da collaudare
Idrico-fognante: tipologia: sottotraccia con fossa Imohf, autonomo; condizioni: buone; conformità: da collaudare
Termico: tipologia: autonomo; caldaia "Riello"; diffusori: radiatori/termoarredo; condizioni: buone; conformità: da collaudare
Citofonico: tipologia: citofono; condizioni: buone; conformità: da collaudare

Il fondo rustico ha invece, come detto precedentemente, accesso dal piazzale pertinenziale antistante il fabbricato. Esso risulta ad uso seminativo (alla data dell'accesso) e perimetrato sul confine nord-ovest con la strada comunale da un muro a secco. La consistenza catastale risulta di 3.178 mq ed è censito in catasto al Foglio 16, Particella 396 del Comune di Noci. In base al certificato di destinazione urbanistico richiesto dal sottoscritto CTU e rilasciato dal Comune di Noci - IV Settore Territorio ed Attività Produttive, lo stesso fondo rustico risulta avere la seguente tipizzazione urbanistica:

CERTIFICA

che i terreni contraddistinti in Catasto al:

Fig. 16 - Ptc 389 - è tipizzato nel vigente P.R.G. come:

ZONA "RC" AREA POSTA A RISPETTO DEL CIMITERO, con le prescrizioni di cui al PRG, per mq 2.091 (100%);

PPTR: PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE – 6.3.1 - Componenti Culturali e Insediative - UCP - Paesaggi Rurali, per mq 2.091 (100%);

Fig. 16 - Ptc 396 - è tipizzato nel vigente P.R.G. come:

ZONA "RC" AREA POSTA A RISPETTO DEL CIMITERO, con le prescrizioni di cui al PRG, per mq 3.189,5 (100%);

PPTR: PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE – 6.3.1 - Componenti Culturali e Insediative - UCP - Paesaggi Rurali, per mq 3.189,5 (100%);

➤ **USI CIVICI: NESSUNO;**

STATO DI POSSESSO DEL BENE IN STIMA

Gli immobili in stima sono occupati ed in uso dall'esecutato sig. * e
coniuge sig.ra *** ed utilizzati ad uso residenziale.**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- **non risultano** domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- **non risultano** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

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

- **Bari – 02.11.2023 - nn. 51448 /39192: Trascrizione – a favore della
***, e contro il sig. ***, nato a *** il ***, codice fiscale ***sui
seguenti immobili – di atto di pignoramento immobiliare gravante**

sugli immobili oggetto della presente perizia;

- **Bari – 03.03.2011 - nn. 9462/2325: Iscrizione** - a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di Alberobello e Sammichele di Bari Società Cooperativa, con sede in Alberobello, c.f. 00380000729 e **e contro il sig. *****, nato a ***il ***, codice fiscale ***sui seguenti immobili – **di ipoteca volontaria** per euro 280.00,00, in dipendenza di atto del 22.02.2011 rep. n. 79703 per notaio Concetta Adriana Della Ratta di Bari, a garanzia di mutuo per euro 140.00,00, della durata di 15 anni, sugli immobili in perizia;

5. VALUTAZIONE DEL LOTTO

Criteri di stima utilizzati

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione con beni aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima, interessati da compravendite avvenute in tempi recenti e localizzati nell'ambito dello stesso mercato immobiliare.

Dall'analisi dei prezzi di mercato il sottoscritto ha, quindi, tenuto conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- vetustà;
- stato di finitura, conservazione e manutenzione;
- tipologia;
- mercato immobiliare locale;
- valore di costo dell'immobile;
- valore di rendita dell'immobile.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Numerose agenzie immobiliari di zona, OMI e conoscenze dirette e personali del mercato immobiliare.

Dalle indagini così effettuate si è rilevato un valore, per immobili della stessa fattispecie di quello in questione e siti nella stessa zona, compreso tra i 750,00 €/mq e € 1.000,00 €/mq di superficie commerciale.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto di diversi fattori, quali: la collocazione dell'immobile, la destinazione d'uso, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la consistenza, le risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato del beni in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in 900,00 €/mq.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

I beni costituiti da: appartamento a primo piano e vano deposito a piano terra hanno complessivamente una superficie commerciale di mq 104,30; pertanto il valore della **piena proprietà** dei predetti beni (da intendersi comunque a corpo e non a misura, incluso pertinenze, accessori ed eventuali parti comuni, tutto incluso, nulla escluso) è pari a:

$\text{mq } 111,90 * \text{€/mq } 900,00 = \text{Euro } 100.710,00$

a cui occorre detrarre gli oneri, precedentemente quantificati in complessivi Euro 15.200,00, connessi al costo della pratica di sanatoria realizzate senza alcun titolo autorizzativo, pervenendo all'importo di **Euro 85.510,00** (= Euro 100.710,00 - Euro 15.200,00).

Per quanto riguarda il fondo rustico, considerando la particolarità della posizione (fondo limitrofo agli immobili innanzi descritti) e la favorevole

posizione in relazione all'abitato urbano del Comune di Noci, il sottoscritto CTU ritiene di attribuire allo stesso un valore pari al 0,2% del valore commerciale degli immobili innanzi descritti (appartamento a primo piano e vano deposito a piano terra), pertanto il valore del fondo rustico è determinabile in: $3.178 \text{ mq} * \text{€}/\text{mq} 900,00 * 0,002 = \text{Euro } 5.720$.

Pertanto il valore complessivo di mercato del lotto unico, così come innanzi definito e descritto è pari a:

$\text{Euro } 85.510,00 + \text{Euro } 5.720,00 = \text{Euro } 91.230,00$.

VALORE A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il valore a base d'asta dell'immobile, così come stabilito dal G.E., risulta dalla correzione del valore di mercato dell'immobile secondo il seguente criterio: *"....omissis...effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti,...omissis..."*

Pertanto il valore a base d'asta della piena proprietà del LOTTO UNICO, è pari ad $\text{Euro } 91.230,00 * 0,85 = \text{Euro } 77.545,50$

arrotondabile ad **Euro 77.500,00 (settantasettemilacinquecentoeuro/00)**.

Avendo assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione e si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito. Allegati:

- 1) Verbale del sopralluogo;
- 2) Visure presso la conservatoria dei RR.II. di Bari;
- 3) Stralcio di mappa e visura catastale relativa agli immobili oggetto di stima;
- 4) Planimetria catastale degli immobili;
- 5) Planimetrie di rilievo stato dei luoghi;

- 6) **Copia atto di donazione a rogito Notaio *** del 09.06.1997, rep. n. 43133;**
- 7) **Certificato di destinazione urbanistico UTC Comune di Noci;**
- 8) **Risposta UTC Noci a firma ing. Gabriele a seguito di richiesta di accesso agli atti del CTU per eventuale presenza pratica edile immobili in stima;**
- 9) **Documentazione fotografica (n. 81 foto).**

Triggiano, li 03.01.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. Arch. Raffaella Coronelli


CORONELLI RAFFAELLA
Architetto
ORDINE degli ARCHITETTI - PIANIFICAZIONE
e CONSERVATORI della PROVINCIA DI
- N. 1706 -

