



STUDIO CALIA S.R.L.
INGEGNERI E ARCHITETTI

70121 BARI | VIA MICHELANGELO SIGNORILE, 13
080 9905091 | 080 5581511 | +39 333 7669046
info@studiocaliabari.it | studiocaliasrl@pec.it
P. IVA 08901030729 | REA BA - 657514
www.studiocaliabari.it

N. 437/2024 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Marisa Attollino

TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. 437/2024 R.G.E - RELAZIONE DI STIMA EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

Esecuzione immobiliare promossa da
Banco BPM spa contro e

SOMMARIO

1. PREMESSE	1
2. CONTROLLI PRELIMINARI	2
3. QUESITI	2
4. IMMOBILI IN NOICATTARO (BA), VIA SAN PAOLO NN. 17, 19, 21, 23.....	5
4.1. UBICAZIONE	5
4.2. CONFINI.....	6
4.3. DATI CATASTALI.....	6
4.4. SOMMARIA DESCRIZIONE.....	7
4.5. LEGITTIMITÀ URBANISTICA	7
4.6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE.....	8
4.7. VICENDE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO	9
4.8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	9
4.9. ALTRI ONERI, PESI, SERVITÙ, DIRITTI.....	10
4.10. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	10
4.10.1. Rilevazione delle quotazioni di mercato	10
4.10.2. Ponderazione dei listini prezzi.....	11
4.10.3. Calcolo della superficie commerciale.....	11
4.10.4. Assegnazione dei coefficienti di merito	12
4.10.5. Valore del bene immobile	13
4.10.6. Adeguamenti e correzioni della stima	13
4.11. STATO DI POSSESSO	13
4.12. ALTRE INFORMAZIONI	13
5. DOCUMENTI ALLEGATI	14

1. PREMESSE

L'Ill.mo G.E. Dott.ssa Marisa Attollino, con decreto in data 13.1.2025, nominava quale esperto stimatore nella procedura in epigrafe il sottoscritto ing. Fabrizio Calia e quale custode l'avv. Giovanni Ferrara.

Il sottoscritto depositava telematicamente l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 16.1.2025 ed avviava quindi le operazioni peritali congiuntamente con il custode, effettuando il sopralluogo in data 10.2.2025 (all. 1).

Nelle pagine seguenti lo scrivente riferisce degli adempimenti, dei rilievi e degli accertamenti espletati al fine di fornire le risposte ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione all'esperto stimatore.

2. CONTROLLI PRELIMINARI

Esaminati gli atti della procedura lo scrivente, di concerto con il custode, ha controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile, riscontrando:

- che il creditore procedente non ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati, ma ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva e che per gli immobili oggetto della presente relazione tale documento, redatto in data 23.12.2024 dal notaio Antonio Trotta di Pavia, risale ad un atto di acquisto rogato in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento;
- che il creditore procedente, insieme con la relazione notarile, non ha depositato né l'estratto catastale attuale, né l'estratto catastale storico;
- che i dati catastali degli immobili pignorati sono indicati correttamente nella certificazione notarile sostitutiva;
- che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

3. QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione ha affidato allo scrivente l'incarico di provvedere:

- 1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3,*

gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque*

- risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 10) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*
- 11) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) *a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, eseguibile mediante accesso alla sezione*

"Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;

- 15) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 16) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- 17) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*
- 18) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.*

Si riportano nel seguito le risposte ai quesiti.

4. IMMOBILI IN NOICATTARO (BA), VIA SAN PAOLO NN. 17, 19, 21, 23

4.1. Ubicazione

I beni immobili interessati dalla procedura esecutiva in epigrafe sono situati nel centro storico di Noicattaro (BA), in un fabbricato di vecchia costruzione, con strutture portanti in muratura.

Si tratta di più unità immobiliari di piccole dimensioni, fra loro interconnesse mediante scale e varchi, con tutti gli impianti in comune. Questa situazione comporta che, sebbene gli immobili siano censiti in catasto con tre distinti identificativi, non si ritiene opportuno individuare più lotti per la vendita, sia perché risulterebbero unità immobiliari difficilmente fruibili, sia perché occorrerebbe eseguire opere murarie ed impiantistiche onerose per rendere gli immobili effettivamente indipendenti.

Si riporta una veduta aerea parziale di Noicattaro nella quale è evidenziata l'ubicazione degli immobili oggetto della relazione. L'immagine è stata reperita in rete su

«OpenStreetMap».



4.2. Confini

Il compendio immobiliare confina, partendo da nord e procedendo in senso orario con:

- altro edificio, con accesso da via San Paolo;
- via San Paolo;
- altro edificio, con accesso da via San Paolo;
- altro edificio, con accesso da via San Pietro.

4.3. Dati catastali

Il compendio immobiliare è così censito nel catasto fabbricati del Comune di Noicattaro:

- foglio 40, particella 983, subalterno 2, categoria A5 (abitazione di tipo ultrapopolare), classe 3, rendita euro 28,92, vani 1, superficie netta 32 m², superficie lorda 32 m², indirizzo Via san Paolo 23, piano S1;
- foglio 40, particella 982, subalterno 1, categoria A5 (abitazione di tipo ultrapopolare), classe 3, rendita euro 34,09, vani 1, superficie netta 29 m², superficie lorda 29 m², indirizzo Via san Paolo 19, piano T;
- foglio 40, particella 982, subalterno 3, categoria A5 (abitazione di tipo ultrapopolare),

classe 4, rendita euro 56,65, vani 1,5, superficie netta 83 m², superficie lorda 83 m², indirizzo Via san Paolo 17-21, piano 1-2.

Le visure catastali storiche e le planimetrie catastali, reperite dallo scrivente nell'archivio telematico del Catasto Fabbricati, sono allegate a questa relazione (allegati 2÷7).

4.4. Sommaria descrizione

Il compendio immobiliare è costituito da un insieme di piccoli vani articolato su sei livelli, ai piani terra, rialzato, primo, secondo e piano coperture e da un deposito al piano interrato, direttamente comunicante con il piano rialzato.

Dal portoncino di via San Paolo civico 23, si accede ad una rampa discendente di tre gradini che porta al piano terra (leggermente sottoposto alla quota stradale), l'accesso è altresì possibile dai due portoncini alla destra del civico 23, comunicanti con il piano rialzato. Mediante diversi passaggi e rampe interne, si accede poi agli altri livelli ed ambienti del compendio immobiliare, tutti comunicanti tra loro.

Il deposito, costituito da un unico ambiente con volta a botte ed in parte utilizzato come riserva idrica a servizio dell'appartamento, è situato al piano interrato ed ha accesso dal piano rialzato tramite una botola che si apre su una rampa in calcestruzzo.

L'intero compendio è dotato di finiture economiche ed il suo stato manutentivo è scadente, con impianti tecnologici vetusti o assenti; il piano secondo ed il piccolo vano situato al piano terzo (piano coperture) è allo stato «rustico» e senza pertanto alcuna finitura.

Pavimenti, infissi, rivestimenti, sanitari, sono tutti differenti tra loro e privi di alcun valore tecnico o qualitativo.

La cessione del compendio immobiliare in parola è esente dall'I.V.A. ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (all. 8) ed al rilievo planimetrico (all. 9).

4.5. Legittimità urbanistica

I beni immobili sono di vecchia costruzione, stando alle caratteristiche costruttive l'edificazione del piccolo fabbricato è ascrivibile al periodo compreso fra la fine del diciannovesimo secolo ed i primi del ventesimo secolo e pertanto indubbiamente risalente a data di gran lunga anteriore al 2 settembre 1967.

Lo scrivente, avendo constatato numerose difformità fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, al fine di esaminare eventuali pratiche edilizie riguardanti i beni pignorati, ha inviato al Comune di Noicattaro una richiesta di accesso alla

documentazione amministrativa, acquisita al protocollo con N. 6867 del 14/03/2025.

Dal Comune, con prot. N.0009681/2025 del 14/04/2025, è pervenuta la comunicazione di esito negativo della ricerca in archivio.

Pertanto, come previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis, l'immobile risulta privo di legittimità urbanistica.

Mediante accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/2001 (TUE) potrà essere ripristinato lo stato legittimo, previo versamento degli oneri concessori e dell'oblazione, il cui ammontare si può stimare pari a € 4.500,00 circa. Alla predetta somma dovranno sommarsi i compensi da corrispondere al tecnico che dovrà occuparsi sia delle questioni urbanistiche che delle pratiche strutturali e catastali (€ 5.000,00), nonché le imposte catastali ed i diritti di segreteria (€ 300,00).

Salvo migliore verifica, trattandosi di immobile situato nel centro storico (Zona A1 art. 72 NTA Noicattaro), non sarà possibile sanare il piccolo volume realizzato sulla copertura, che pertanto dovrà essere demolito, con un ulteriore costo che si stima pari ad € 2.000,00.

4.6. Identificazione catastale, intestazione

I beni pignorati sono così censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Noicattaro (N.C.E.U.):

- foglio 40, particella 983, subalterno 2, categoria A5 (abitazione di tipo ultrapopolare), classe 3, rendita euro 28,92, vani 1, superficie netta 32 m², superficie lorda 32 m², indirizzo Via san Paolo 23, piano S1;
- foglio 40, particella 982, subalterno 1, categoria A5 (abitazione di tipo ultrapopolare), classe 3, rendita euro 34,09, vani 1, superficie netta 29 m², superficie lorda 29 m², indirizzo Via san Paolo 19, piano T;
- foglio 40, particella 982, subalterno 3, categoria A5 (abitazione di tipo ultrapopolare), classe 4, rendita euro 56,65, vani 1,5, superficie netta 83 m², superficie lorda 83 m², indirizzo Via san Paolo 17-21, piano 1-2.

Nell'atto di pignoramento gli identificativi catastali appena trascritti sono riportati con esattezza.

Si rilevano varie difformità fra le planimetrie catastali degli immobili (allegati 2, 4 e 6) e l'attuale stato dei luoghi (all. 9), consistenti essenzialmente in variazioni distributive, apertura di porte e finestre e realizzazione di un vano sulla copertura. Va rilevato comunque che nella planimetria catastale l'attuale volumetria risulta rappresentata correttamente, a meno della volumetria realizzata sul lastrico solare. Per rimediare alle predette difformità distributive e volumetriche occorrerà predisporre variazioni catastali,

dopo avere avviato e concluso le necessarie pratiche di sanatoria urbanistica, fra le quali va segnalata la necessità del deposito dei calcoli strutturali presso gli uffici preposti della Città Metropolitana di Bari (ex Genio Civile). Considerata l'ubicazione degli immobili nel centro storico, la predetta sanatoria appare alquanto difficoltosa, se non impossibile per tutte le opere abusive, alcune delle quali dovranno pertanto essere rimosse.

Gli immobili sono sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica (APE) e pertanto lo scrivente ha provveduto alla redazione di detto attestato (all. 10)

Al data di notifica dell'atto di pignoramento gli esecutati signori e risultavano possedere ciascuno la piena proprietà di ½ degli immobili pignorati, in virtù di atto di compravendita per notaio Cotugno Angela da Sammichele di Bari (BA), in data 27/09/2007, repertorio n. 24386/8932, trascritto nell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 04/10/2007 al n. 53362 del Registro Generale e al n. 33322 del Registro Particolare. Dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio non risultano ulteriori comproprietari.

4.7. Vicende nel ventennio antecedente al pignoramento

Il compendio immobiliare situato in Noicattaro (BA) alla via San Paolo nn. 17, 19, 21, 23, contraddistinto dagli identificativi catastali Foglio 40 Particella 982 Sub. 1, Foglio 40 Particella 982 Sub. 3 e Foglio 40 Particella 983 Sub. 2, è pervenuto agli esecutati signori e , in virtù di atto di compravendita per notaio Cotugno Angela da Sammichele di Bari (BA), in data 27/09/2007, repertorio n. 24386/8932, trascritto a Bari il 04/10/2007 ai nn.ri 53362/33322.

Ai venditori signori Dipinto Filippo e Boggia Francesca i beni sono pervenuti in virtù dei seguenti atti di compravendita:

- l'immobile censito al foglio 40 di Noicattaro, particella 983 subalterno 2 con atto per notaio Cotugno Angela da Sammichele di Bari (BA), in data 28/04/2000, repertorio n. 4429, trascritto a Bari il 12/05/2000 ai n.ri 16226/11194; venditore Difino Pasquale; l'atto è stato poi rettificato, per errata identificazione catastale dell'immobile con atto per notaio Cotugno Angela da Sammichele di Bari (BA), in data 30/03/2007, repertorio n. 23810, trascritto a Bari il 27/04/2007 ai n.ri 25669/16723;
- gli immobili censiti al foglio 40 di Noicattaro, particella 983 subalterno 3 e particella 982 subalterno 1 con atto per notaio Cotugno Angela da Sammichele di Bari (BA), in data 28/04/2000, repertorio n. 4429, trascritto a Bari il 12/05/2000 ai n.ri 16225/11193; venditori

4.8. Formalità pregiudizievoli

Iscrizione NN 53363/11885 del 04/10/2007, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Cotugno Angela con sede in Sammichele

Di Bari (BA) in data 27/09/2007 rep.n. 24387/8933 a favore di Banca Popolare Di Novara s.p.a. sede Novara (NO) C.F. 01848410039 (domicilio ipotecario in Novara-Via Negroni 12) contro nata il (BA) C.F. e nato il C.F. - importo capitale euro 100.000,00, importo totale euro 200.000,00 e durata 30 anni.

Trascrizione NN 62619/47684 del 18/12/2024, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello Di Bari in data 18/10/2024 rep. N. 9964 a favore di Banco BPM s.p.a. sede Milano (MI) C.F. 09722490969 (domicilio ipotecario in avv. Tito Monterosso, Via Vittorio Emanuele Orlando – Catania) contro nata il (BA) C.F.

4.9. Altri oneri, pesi, servitù, diritti

Non sussistono altri oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, né l'immobile pignorato risulta gravato da censo, livello o uso civico.

4.10. Stima del valore di mercato dell'immobile

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare situato in Noicattaro (BA), alla via San Paolo, civici 17, 19, 21 e 23, in catasto al foglio 40, particella 983 subalterno 2, particella 982 subalterno 1 e particella 982 subalterno 3 è stato determinato mediante una stima pluriparametrica per punti di merito con ponderazione dei listini prezzi. Con questo metodo si può tenere conto:

- delle diverse valutazioni del mercato immobiliare disponibili, assegnando a ciascuna di esse un opportuno coefficiente in relazione alla attendibilità o autorevolezza dei listini immobiliari consultati;
- della complessità del bene e della sua disomogeneità, mediante coefficienti che sono espressione delle caratteristiche quali-quantitative intrinseche del bene stesso.

4.10.1. Rilevazione delle quotazioni di mercato

È stata condotta una prima analisi considerando i principali listini immobiliari sia su scala nazionale che locale, riscontrando una scarsa omogeneità dei listini, in particolare rispetto al listino, considerato prezzario di riferimento a livello nazionale, redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, facente capo all'Agenzia delle Entrate. Per tale ragione è stata necessaria la successiva «ponderazione dei listini prezzi».

Nell'allegato 11 sono riportati gli stralci dei listini utilizzati per le valutazioni esposte nel paragrafo seguente.

4.10.2. Ponderazione dei listini prezzi

Nella stima immobiliare si considerano vari listini nazionali ma poi occorre avere un valore univoco da considerare nelle successive calcolazioni.

La ponderazione dei listini prezzi serve, pertanto, a porre rimedio alla proliferazione dei listini, che spesso forniscono dati non omogenei, ricavando un valore unico attendibile dalla raccolta di dati desunti dai principali listini nazionali.

La maggiore affidabilità è del listino dell'OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari, curato dalla Agenzia del Territorio sulla base dei dati ricavati dagli atti di compravendita. A questo listino si assegna pertanto un *peso* percentuale maggiore rispetto agli altri listini prezzi considerati.

Sulla scorta delle rilevazioni del mercato immobiliare riepilogate nella tabella 1 e delle percentuali di ponderazione indicate nella stessa tabella, si calcola quindi il valore unitario ponderato, riferito agli immobili situati nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima, pari a 556,10 €/m².

LISTINI QUOTAZIONI IMMOBILIARI - NOICATTARO ZONA B2					
Abitazioni di tipo economico					
OMI		Borsino		Requot	
min	max	min	max	min	max
450,00 €/m ²	650,00 €/m ²	485,00 €/m ²	676,00 €/m ²	450,00 €/m ²	650,00 €/m ²
media 550,00 €/m ²		media 580,50 €/m ²		media 550,00 €/m ²	
70% OMI		valore ponderato 556,10 €/m²			
20% Borsino immobiliare					
10% Requot					

Tabella 1

Tabella 1

4.10.3. Calcolo della superficie commerciale

Nella tabella 2 sono riassunti gli elementi che contribuiscono alla determinazione della «superficie commerciale raggugliata», calcolata seguendo i criteri descritti nell'Allegato C del DPR 138/98, sulla base dei rilievi esperiti in loco, riportati nella rappresentazione planimetrica (all. 9).

tipologia ambiente	superficie lorda	coefficiente di ragguglio	superficie commerciale raggugliata	superficie commerciale raggugliata del compendio immobiliare
superficie coperta	140,20 m ²	1,00	140,20 m ²	172,96 m ²
superficie coperta con altezza <1,50 m	6,29 m ²	0,25	1,57 m ²	
pertinenze (cantina)	34,04 m ²	0,50	17,02 m ²	
pertinenze (vano su piano copertura)	17,53 m ²	0,50	8,77 m ²	
superficie scoperta (balconi e latrigo solare)	21,58 m ²	0,25	5,40 m ²	

Tabella 2

Il valore calcolato viene arrotondato a **173,00 m²**, così come prescritto dalla norma citata.

4.10.4. Assegnazione dei coefficienti di merito

Per riuscire a considerare nella valutazione estimativa anche aspetti qualitativi, si sono introdotti i cosiddetti «punti di merito», che associano un coefficiente moltiplicativo al valore di mercato ottenuto dalla ponderazione dei listini prezzi.

L’assegnazione dei punteggi è una operazione soggettiva, svolta in base all’esperienza dello scrivente ed ai sopralluoghi effettuati al fine di rilevare le caratteristiche salienti dell’immobile oggetto di stima e dell’area urbana in cui esso è situato.

Sulla base delle considerazioni qui di seguito esposte si sono assegnati i coefficienti moltiplicativi o «punti di merito»:

- accessibilità	l’immobile ha più accessi dalla strada, è privo di ascensore e le rampe di scale interne sono molto scomode	0,60
- ubicazione	l’immobile è ubicato nel centro storico, in linea con la zona OMI «B2»	1,00
- pertinenze esterne	vi sono un balcone ed un lastrico solare accessibile	1,20
- pertinenze coperte	vi sono 2 locali ad uso deposito accessibili direttamente	1,20
- vetustà obsolescenza	l’immobile è vetusto ed il terzo piano è allo stato rustico	0,60
- qualità architettonica	le finiture sono tutte di tipo economico	0,60
- impianti tecnologici	gli impianti sono obsoleti o assenti in alcuni ambienti	0,60
- manutenzione	le condizioni manutentive sono scarse	0,60
- luminosità	la luminosità dei vari ambienti è discreta	0,80

Nella tabella 3 sono riepilogati i calcoli eseguiti per correggere, in base ai punti di merito, il prezzo unitario medio, ricavato in precedenza mediante ponderazione dei listini.

Immobile in Noicattaro, via San Paolo 17, 19, 21, 23 Valutazione per Punti di Merito			
Coefficienti	Caratteristiche	Valore	Prezzo corretto
accessibilità	accesso da strada - mancanza di ascensore - rampe scomode	0,60	€ 333,66
ubicazione	In linea con la zona OMI di appartenenza	1,00	€ 556,10
pertinenze esterne	n.1 balcone + n.1 lastrico solare	1,20	€ 667,32
pertinenze coperte	n.2 comunicanti direttamente	1,20	€ 667,32
vetustà obsolescenza	condizioni mediocri - 3 piano a rustico	0,60	€ 333,66
qualità dell'architettura	finiture economiche	0,60	€ 333,66
impianti tecnologici	vetusti o assenti	0,60	€ 333,66
manutenzione	scarsa	0,60	€ 333,66
luminosità	discreta	0,80	€ 444,88
Prezzo unitario medio (ponderazione listini - fig. 3)		556,10 €/m²	
Prezzo unitario corretto (secondo i punti di merito)		444,88 €/m²	

Tabella 3

4.10.5. Valore del bene immobile

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si calcola moltiplicando la superficie commerciale (173 m²) per il prezzo unitario corretto (tabella 3) ed è pari a € 76.964,24.

4.10.6. Adeguamenti e correzioni della stima

Assenza della garanzia per vizi del bene venduto

Il valore di mercato del bene deve essere ridotto per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%. Bisogna pertanto detrarre l'importo di € 11.544,64.

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale

Per porre rimedio alla difformità urbanistiche e catastali, descritte nei paragrafi 4.5 e 4.6, bisognerà predisporre una istanza di sanatoria mediante accertamento di conformità e successivamente una variazione catastale, con un costo complessivo, comprendente oneri concessori, oblazione, imposte, diritti di segreteria, costo di una demolizione ed onorario del tecnico, che si stima pari a € 11.800,00.

Spese condominiali insolute

Si tratta di un immobile autonomo, non vi è condominio.

Valore dell'immobile pignorato

Il valore del compendio immobiliare pignorato designato come **Lotto 1**, costituito dall'edificio in Noicattaro (BA), con accessi dai numeri civici 17, 19, 21 e 23 della Via S. Paolo, in catasto al foglio 40, particella 983 sub 2, particella 982 sub 1 e particella 982 sub 3, viene così determinato:

$$€ 76.964,24 - € 11.544,64 - € 11.800,00 = \mathbf{€ 53.619,60.}$$

4.11. Stato di possesso

In occasione dell'accesso all'immobile pignorato, avvenuto il 10.2.2025 (all. 1), il sig. _____, presente alle operazioni, informava i presenti che l'appartamento è l'abitazione di entrambi i debitori esecutati.

4.12. Altre informazioni

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Mediante accesso «Sistema Informativo Territoriale» il sottoscritto ha verificato che i beni pignorati non insistono in «zona Zes». Si allega la cartografia estratta dal predetto sistema informativo, nella quale l'ubicazione dei beni è contrassegnata da cerchi di colore

verde (all. 12).

5. DOCUMENTI ALLEGATI

1. Verbale di accesso del 10.2.2025
2. Planimetria catastale Fg 40 Ptc 983 Sub 2
3. Visura catastale Fg 40 Ptc 983 Sub 2
4. Planimetria catastale Fg 40 Ptc 982 Sub 1
5. Visura catastale Fg 40 Ptc 982 Sub 1
6. Planimetria catastale Fg 40 Ptc 982 Sub 3
7. Visura catastale Fg 40 Ptc 982 Sub 3
8. Documentazione fotografica
9. Rilievo planimetrico
10. APE
11. Listini immobiliari
12. WebGis Zes Adriatica

- Check list
- Descrizione succinta dell'immobile
- Perizia in versione *privacy*

❖ ❖ ❖ ❖ ❖

Bari, 16 maggio 2025

L'esperto stimatore
Dott. Ing. Fabrizio Calia

