



TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. N. 293/2021

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI ESECUTATI: OMISSIS

OMISSIS

PERIZIA DI STIMA

Immobile sito in Noicattaro (Bari)

in Via Capitano Sauro n. 11 al piano terra

CTU

ing. Alessia Iannuzzi

Bari 5 ottobre 2022



Sommario

PREMESSA	4
OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA	4
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	11
RISPOSTA AL QUESITO 1	11
RISPOSTA AL QUESITO 2	11
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	11
DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO	12
RISPOSTA AL QUESITO 3.....	13
RISPOSTA AL QUESITO 4	13
RISPOSTA AL QUESITO 5	14
RISPOSTA AL QUESITO 6	14
RISPOSTA AL QUESITO 7.....	14
RISPOSTA AL QUESITO 8.....	15
RISPOSTA AL QUESITO 9	16
RISPOSTA AL QUESITO 10	16
Metodologia di stima adottata.....	16
Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento.....	20
Caratteristiche di riferimento nella stima	22
Tabella di valutazione	23
MCA (Market Comparison Approach).....	23
RISPOSTA AL QUESITO 11.....	27
RISPOSTA AL QUESITO 12	27
RISPOSTA AL QUESITO 13	28
RISPOSTA AL QUESITO 14	28
RISPOSTA AL QUESITO 15.....	28
RISPOSTA AL QUESITO 16	28
RISPOSTA AL QUESITO 17.....	29
RISPOSTA AL QUESITO 18	29
RISPOSTA AL QUESITO 19	29



LOTTO UNICO	31
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	31
DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO	31
DIFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIE E CATASTALI	32



All'Ill.ma Dott.ssa Marina Cavallo, Giudice del Tribunale di Bari
Esecuzione Immobiliare n. 293/2021 R.G.

Promossa da:

Contro: OMISSIS e OMISSIS

PREMESSA

Nel procedimento iscritto al R.G.E. n. **293/2021** del Tribunale di Bari, promosso dalla sig.ra nei confronti del sig.ri OMISSIS e OMISSIS, l'Ill.mo Giudice della seconda sezione civile Dott.ssa Marina Cavallo, il giorno **14/02/2022** nominava quale esperto estimatore la sottoscritta ing. Alessia Iannuzzi, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10511 e all'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al n. 2998 e all'elenco dei valutatori immobiliari certificati con profilo avanzato n. IMQ VI 2009015. A seguito della suddetta nomina la sottoscritta trasmetteva telematicamente l'istanza di giuramento e di accettazione dell'incarico in data **01/03/2022** e prendeva nozione del mandato affidatole. L'Ill.mo G. E. concedeva giorni 120 dalla trasmissione telematica dell'accettazione dell'incarico per la consegna della relazione peritale, salvo poi aggiornare i termini per aver concesso una proroga dei suddetti su istanza della scrivente.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato con verbale di apertura operazioni peritali, fotografie e grafici dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data **04/08/2022** previa comunicazione al creditore e al debitore tramite messaggio di pec e raccomandata. (cfr. all. n. ***1 : Verbale di apertura operazioni peritali***, cfr. all. n. ***2 : Planimetria del lotto*** e cfr. all. n. ***3 : Foto del lotto***). Inoltre, la scrivente CTU, per espletare il mandato conferitole, si recava presso l'ufficio tecnico, l'ufficio di stato civile e l'ufficio anagrafe del Comune di Noicattaro (BA), presso l'Agenzia del Territorio di Bari sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Bari e l'Agenzia delle Entrate di Bari come meglio specificato in seguito.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal verbale di conferimento dell'incarico redatto in data **14/02/2022**, si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:



“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l’Esperto:

A) in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, co.2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l’esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l’esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione dell’iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l’esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell’esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del



pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'executato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'executato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'executato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

- 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 specifici 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 Sindaco 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 eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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 alleggi 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - 15) 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.
 - 16) 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.

17) 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.

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'Esperto sono concessi 120 giorni dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'Esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

AUTORIZZA l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";



- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

La sottoscritta, dopo aver compiuto le indagini preliminari riguardanti gli accertamenti ipotecari e catastali, eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto ai luoghi e relativi rilievi, previo avviso scritto alle parti mediante comunicazione a mezzo pec e a mezzo raccomandata, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, tale documentazione copre l'intero ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, risalendo all'atto di acquisto derivativo, e contiene i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato. Sono stati depositati dal creditore anche gli estratti catastali storico e attuale.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile, pertanto la scrivente allega l'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe di Noicattaro in data **05/08/2022**, dal quale si evince che i debitori risultano tra loro coniugati scegliendo il regime della separazione dei beni. (cfr. **all. n. 5 Estratto dell'Atto di matrimonio**).

RISPOSTA AL QUESITO 1

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio UNEP Corte di Appello di Bari in data 06/05/2021, il creditore sottoponeva ad espropriazione forzata il diritto di proprietà per la quota di ½ per ciascuno dei debitori comproprietari del bene ed inerente alla seguente unità immobiliare:

- immobile sito in Noicattaro (BA) in via Capitano Sauro n. 11. Piano T, figura nel catasto dei fabbricati del Comune di Noicattaro al foglio di mappa 11 – particella 504 – subalterno 1 (attualmente sub4) – via Capitano Sauro n. 11 piano T – Categ. A/4 – Classe2 – vani 2 – rendita catastale €133,25.

RISPOSTA AL QUESITO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Il fabbricato ubicato in Via Capitano Sauro, è di tipo residenziale e collocato nella zona a nord del nucleo del centro storico. L'immobile è all'interno di un edificio, dalle evidenti vestigia ottocentesche, realizzato con due piani fuori terra e dotato di struttura portante in muratura con solai archivoltati e facciata lapidea. A circa 100 m a nord-est in linea d'area dall'edificio è posizionato l'edificio del Municipio di Noicattaro e della caserma dei carabinieri. A meno di 200 m sono presenti i maggiori servizi, negozi, farmacie, ristoranti, alimentari, scuole, centri medici e tutto il centro storico.

La facciata esterna posta su via Capitano Sauro, fa parte di una cortina disomogenea di edifici non coevi. L'edificio mostra una porta finestra ed un portone al pianoterra, da cui si accede all'immobile periziato, al piano superiore si mostrano una finestra con architrave voltato e una portafinestra con balcone. L'intera facciata ripropone stilemi dello stile liberty italiano ed è ordinata da paraste lavorate con pulvini dai caratteri classici, vi è la presenza di un testone in pietra al posto di uno dei tre gattoni-mensola che sorreggono il balcone in facciata, ed infine decori geometrici in bassorilievo coprono fregiando il piano superiore. La facciata è in pietra lasciata facciavista ed intonacata e tinteggiata di bianco per un'area del piano terra, ogni buca è incorniciata da elementi in pietra. L'immobile periziato è completamente introverso e rivolto all'interno dell'edificio descritto, ad esso si può accedere attraverso l'androne che è connesso alla strada attraverso il civico n.11 della via Capitano Sauro.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

Superato il portone in legno di accesso del civico n.11 della via Capitano Sauro, si accede ad un androne d'ingresso e sede del vano scala. Procedendo da sud verso nord è presente la porta d'ingresso all'immobile oggetto di perizia.

Oltrepassata la porta in legno è possibile accedere alla proprietà attraverso il vano d'ingresso voltato a botte (Hmax=2,60 ca), quest'ultimo si apre su un ampio vano giorno voltato a padiglione (Hmax=4,50 ca). La zona d'ingresso ospita un camino. I due vani summenzionati affacciano e vengono illuminati dal cortile interno, hanno un pavimento ceramico arricchito da cornici dai disegni geometrici. L'ingresso ha pareti intonacate e tinteggiate con pitture dai colori chiari. Anche le pareti del vano adiacente sono trattate con intonaco e pittura, mentre la volta a padiglione mostra il trattamento "facciavista" coi ricorsi stilati ed i blocchi in pietra. Dall'ingresso è possibile accedere al



vano bagno dotato di sanitari in vetrochina bianca. Il bagno è rivestito da piastrelle ceramiche di colore beige e affaccia su cortile interno. Dal vano coperto da volta padiglione si accede al vano cucina che affaccia su cortile ed è rivestito da piastrelle ceramiche beige. Il vano cucina è collegato ad un vano mezzanino che ricopre la sua stessa superficie. Dalla zona d'ingresso è possibile accedere al cortile attraverso due portefinestre in legno e vetro. L'intero cortile è rivestito da ceramiche giallo beige. Tra il muro di confine e l'estroflessione del vano bagno è stato ricavato un ripostiglio ricoperto da tegoli in terracotta e chiuso da una porta in ferro. L'immobile periziato è dotato di porte interne in legno. Si riscontra la presenza di impianto elettrico, di illuminazione, di impianto idrico sanitario in comune con la sig.ra . Il bene risulta in buono stato di manutenzione.

L'importo a base d'asta viene definitivamente quantificato in €26.500,00 (diconsi euro ventiseimilacinquecento/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 3

Il fabbricato risulta assentito *ope legis* poiché edificato in data antecedente il 1942, ma è stato oggetto di lavori di ristrutturazione eseguiti di recente. La sottoscritta ha inoltrato istanza di accesso agli atti all'UTC del Comune di Noicattaro, alla quale è seguita la comunicazione da parte dell'ufficio preposto con la quale veniva specificata l'assenza di titoli edilizi autorizzativi riferibili all'immobile in relazione ai lavori di ristrutturazione. (cfr. *all. n.10 Comunicazione UTC*).

RISPOSTA AL QUESITO 4

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti e dalla verifica effettuata in fase di sopralluogo, il fabbricato risulta assentito *ope legis* poiché edificato in data antecedente il 1942 e non conforme per ciò che concerne la realizzazione di bagno, cucina mezzanino e l'abbattimento di muratura portante tra vano ingresso e vano soggiorno.

L'UTC del Comune di Noicattaro (BA) in data 29/09/2022 rispondeva via PEC alla sottoscritta e alla richiesta di accesso agli atti amministrativi col seguente inciso: *“In riferimento alla richiesta di accesso agli atti amministrativi, prot.N.19367del09/08/2022, si comunica che, alla data odierna, non*



è stata reperita alcuna pratica edilizia agli atti di Ufficio riferita all'immobile sito in via Capitano Sauro, n.11, identificato catastalmente al NCEU del Comune di Noicattaro al fg. 11 p.lla 504, subb. 1 (aggiornato al sub4)". (cfr. all. n.10 Comunicazione UTC).

Dal controllo dei titoli autorizzativi e delle planimetrie catastali e dal rilievo planimetrico effettuato in fase di sopralluogo in data 04/08/2022 sono emerse le seguenti difformità urbanistico edilizie e catastali: realizzazione di un bagno sul sedime del cortile, realizzazione del vano cucina ed annesso mezzanino sul sedime del cortile esterno, abbattimento di muro portante di divisione tra vano ingresso e vano principale, realizzazione di pergolato, chiuso da infisso metallico tra vano bagno e muro perimetrale del cortile, realizzazione di nuovi varchi sulla superficie della facciata interna dell'edificio. (cfr. all. n. 2: **Planimetria del lotto**, all. n. 8: **Planimetria catastale** e all. n. 3: **Foto del lotto**).

RISPOSTA AL QUESITO 5

Alla presente relazione tecnica d'ufficio non viene allegato il certificato di destinazione urbanistica poiché l'immobile pignorato è un immobile di tipo residenziale.

RISPOSTA AL QUESITO 6

L'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare è riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Noicattaro con i seguenti dati:

- Immobile residenziale sito in Noicattaro in Via Capitano Sauro n.11 avente Foglio 11 Particella 504, Subalterno 1 (attualmente sub4), Categoria A/4, Classe 2°, 2 Vani, piano Terra, Rendita Catastale Euro 133,25.

È stata acquisita la planimetria catastale presso gli uffici competenti. (cfr. all. n. 8 : **Planimetria Catastale**).

È stato redatto il certificato Ape e si allega alla presente relazione di stima. (cfr. all. n. 12 : **Ape**).

RISPOSTA AL QUESITO 7



Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddetta unità immobiliare appartenevano ai debitori eseguiti aventi le seguenti generalità:

- OMISSIS, nato a Noicattaro (BA) il giorno 21/06/1967, residente in Via Capitano Sauro n.11
– Noicattaro (BA), proprietario per la quota di 1/2 della proprietà, in regime di separazione dei beni;
- OMISSIS, nata a Noicattaro (BA) il giorno 04/03/1973, residente in Via Capitano Sauro n.11
– Noicattaro (BA), proprietaria per la quota di 1/2 della proprietà, in regime di separazione dei beni.

L'immobile non è divisibile.

RISPOSTA AL QUESITO 8

I debitori:

- OMISSIS, nata a (c.f.:OMISSIS), quanto alla quota indivisa pari ad un mezzo (1/2) dell'intero;
- OMISSIS, nato a (c.f.:OMISSIS), quanto alla quota indivisa pari ad un mezzo (1/2) dell'intero.

Acquisivano la proprietà dell'immobile sopra descritto in virtù di acquisto con atto a rogito del Notaio Luigi D'Agosto di Bari del 01/07/1997, registrato a Bari il 21luglio 1997 al n.8491, trascritto a Bari il 21luglio 1997 ai n.ri 24908/18769.

Dai signori:

- OMISSIS, nato a (c.f.OMISSIS), proprietà per 1/4;
- OMISSIS, nata a (c.f.OMISSIS), proprietà per 1/4;
- OMISSIS, nata a (c.f.OMISSIS), proprietà per 1/4;
- OMISSIS, nata a (c.f.OMISSIS) proprietà per un quarto 1/4.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Elenco formalità immobile:

1.TRASCRIZIONE del 21/07/2021 - Registro Particolare 27248 Registro Generale 36761



Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 4110/2021 del 15/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(cfr. all. n. 7 : *Elenco delle formalità*).

Non sono presenti oneri di natura condominiale in capo alla parte debitrice data la natura dell'immobile e non è costituita la proprietà in condominio.

RISPOSTA AL QUESITO 9

Sull' immobile oggetto di pignoramento non gravano censi, livelli, usi civici e il diritto su di essi non deriva dai suddetti titoli.

RISPOSTA AL QUESITO 10

Metodologia di stima adottata.

La valutazione dell'immobile *de quo* ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato. Secondo la definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), "il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione sopra riportata coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalle recenti Linee Guida sulle Valutazioni Immobiliari pubblicate il 30 novembre 2018 redatte dall'ABI.

Ogni elemento della definizione sopra riportata può essere esplicitato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- “**...importo stimato...**” si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la stima immobiliare;



- **“...in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...”** entrambi gli acquirenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra le parti non in relazione tra loro, poiché agiscono ciascuna in maniera indipendente dall’altra;
- **“...alla data della stima...”** richiede che il valore di mercato si riferisca a una data ben precisa e definita, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare inesatto o inappropriato ad una data differente. Inoltre la definizione di valore di mercato presuppone che la vendita e la stipula del relativo atto di compravendita avvengano in modo simultaneo, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- **“...nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...”** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata e né indebitamente costretta a portarla a compimento;
- **“...dopo un’adeguata promozione commerciale...”** per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione, notaio, imposte e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari e speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Nella presente relazione di consulenza tecnica d’ufficio la valutazione immobiliare verrà redatta conformemente agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuations Standards (EVS) e alle Linee Guida redatte dall’ABI.



La metodologia di stima adottata è quella del cosiddetto “MCA market comparison approach” o metodo del confronto di mercato. Questa metodologia si svolge attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il market comparison approach si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Il principale elemento che differenzia l’applicazione dei vari metodi estimativi e l’attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l’immobile oggetto di stima.

La scrivente al fine di poter giungere al più probabile valore di mercato ha pertanto:

- considerato le caratteristiche dell’immobile oggetto della presente stima, l’ubicazione, la natura, gli accessi etc.;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle finiture;
- avuto riguardo dell’inquadramento urbanistico, dello stato dei luoghi e dell’epoca di realizzazione del fabbricato del quale fa parte l’immobile;
- esaminato la documentazione edilizio-urbanistica;
- vagliato tutte le informazioni desunte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Noicattaro e l’Agenzia del Territorio;
- studiato il mercato immobiliare della zona dove è ubicato l’immobile oggetto di valutazione.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che introducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili si spiega con la differenza degli ammontari delle loro caratteristiche. Ogni caratteristica qualitativa o quantitativa che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell’immobile oggetto di valutazione mediante aggiustamenti applicati ai prezzi degli immobili di confronto. L’aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche dell’immobile in esame e dell’immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata. La determinazione dei prezzi marginali viene fatta per indagini di mercato, per stima



diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali come il sistema di stima e la regressione lineare multipla.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del MCA market comparison approach sono le seguenti:

- 1) analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la relazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, intrinseche ed estrinseche all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data dell'atto di compravendita, le superfici immobiliari principali e secondarie, gli impianti tecnologici, lo stato di manutenzione, i servizi in dotazione all'immobile, il livello di piano, la presenza di una pertinenza diretta o indiretta come un garage o un posto auto coperto o scoperto. Ulteriori caratteristiche che si possono considerare sono: il panorama, gli affacci, la luminosità, l'esposizione e la qualità ambientale, la presenza di servizi per la collettività nelle vicinanze.

Dunque la scrivente ha proceduto cercando di acquisire informazioni su immobili comparabili a quello oggetto della presente valutazione. Nel caso specifico per tramite delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali, presso la banca dati del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e presso la banca dati digitale di Comparabilitalia.it, la scrivente ha verificato che nella zona il mercato immobiliare delle abitazioni è attivo.

Infatti come si evince dalla seguente fig.1, che mostra il risultato delle ricerche effettuate sul portale dell'Agenzia delle Entrate per i valori di compravendite avvenute negli ultimi 3 anni di immobili aventi categorie catastali A4 e appartenenti ai fogli di mappa n. 11 del Comune di Noicattaro, risultano delle compravendite aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima per ubicazione, consistenza e categoria catastale e perciò è stato possibile rintracciare gli atti di compravendita stipulati nel periodo temporale che va dalla data di redazione della presente stima 36 mesi precedenti ad essa.

Immobile oggetto di stima in Via Capitano Sauro- Noicattaro (BA)

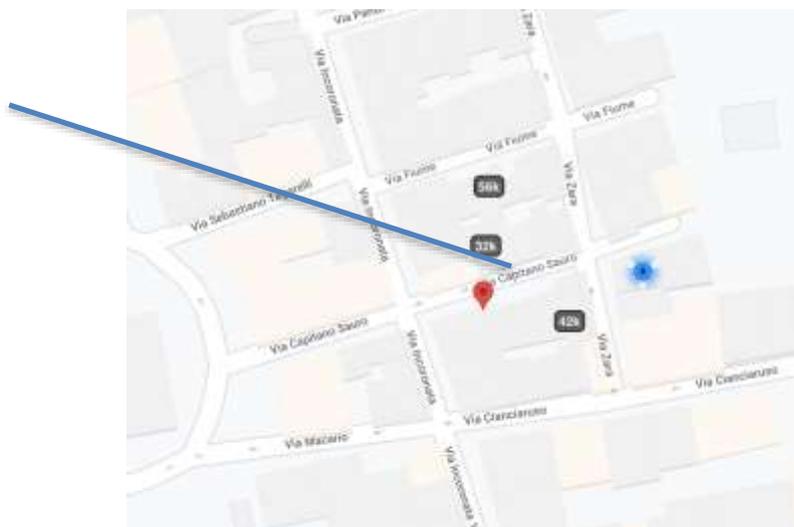


Fig.1 – Ricerca comparabili immobili aventi categoria A4 nella zona

Il dato risultante da tale processo estimativo pur inglobando tutta una serie di comparazioni e approssimazioni statistiche, risulta essere fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima.

Il risultato è da ritenersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento

Consultando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, si è pervenuto al reperimento di tre atti di compravendite riferite ad immobili compatibili per tipologia e ubicazione.

Di seguito le schede riassuntive degli immobili:

Dati Comparabile A	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Noicattaro Via Capitano Sauro n.27/B
Descrizione	Appartamento unifamiliare: piano terra e S1
Destinazione principale	Appartamento con categoria catastale A4



Superficie commerciale (SUP)	Abitazione superficie commerciale :70,56 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate
Data	febbraio 2021
Prezzo	€62.500,00

Dati Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Noicattaro Via Capitano Sauro n.27/A
Descrizione	Appartamento unifamiliare: piano terra, primo, S1
Destinazione principale	Appartamento con categoria catastale A4
Superficie commerciale (SUP)	Abitazione superficie commerciale :82,32 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate
Data	febbraio 2021
Prezzo	€62.500,00

Dati Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Noicattaro , via Incoronata 10
Descrizione	Appartamento in condominio: piano terra, primo
Destinazione principale	Appartamento con categoria catastale A3
Superficie commerciale (SUP)	Abitazione superficie commerciale :93,06 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate
Data	marzo 2021
Prezzo	€75.286,00



Caratteristiche di riferimento nella stima

Nel procedimento di stima secondo il market comparison approach, le caratteristiche che la scrivente ha ritenuto essenziali considerare sono principalmente quelle per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

In particolare le caratteristiche immobiliari considerate nella stima del lotto sono: la data del contratto, affacci, la superficie commerciale, lo stato di manutenzione generale del fabbricato, stato di manutenzione interna, impianti.

- **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno

- **Superficie commerciale (SUP):** la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nella fattispecie, nel calcolo ci si è attenuti alla determinazione della superficie commerciale in base al dpr 138/98.
- **Livello di piano**

Tabella Dati				
Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject (lotto di vendita)
Prezzo totale (PRZ) €	€62.500,00	€62.500,00	€75.286,00	
Data (DAT)	01/02/2021	01/02/2021	01/03/2020	07/09/2022
Superficie commerciale	70,56	82,32	93,06	52,56
Livello di piano	T-S1	T-1	T-1	T

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della



superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p(S) = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}, (\text{Sigma} = \text{Coefficienti di ragguaglio})$$

per cui:

$$p_A = 62.500,00 / 70,56 = 885,77 \text{ €/m}^2$$

$$p_B = 62.500,00 / 82,32 = 759,23 \text{ €/m}^2$$

$$p_C = 75.286,00 / 93,06 = 809,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo} = 885,77 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo} = 809,00 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali

Il prezzo marginale della caratteristica data (DAT) è stimato con il saggio di variazione mensile per particolare segmento del mercato immobiliare considerato.

$$[i(\text{DAT})] = +0,02 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$P_A(\text{DAT}) = €62.500,00 * (0,02) / 12 = -104,17 \text{ €/mese}$$

$$P_B(\text{DAT}) = €62.500,00 * (0,02) / 12 = -104,17 \text{ €/mese}$$

$$P_C(\text{DAT}) = €75.286,00 * (0,02) / 12 = -125,48 \text{ €/mese}$$

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra il lotto oggetto di stima e gli immobili di confronto (comparabili).

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 2,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
----	-------------	--------------	--------------	--------------	---------



1	Descrizione comparabile	Via Capitano Sauro 27/B Fg.11 p.lla 784 sub.11 Atto del 02/2021 Num. Reg. particolare:00569 4/2021	Via Capitano Sauro 27/A Fg.11 p.lla 784 sub.12 Atto del 02/2021 Num. Reg. particolare:00569 5/2021	Via Incoronata 10 Fg.40 p.lla 1431 sub.11 Atto del 03/2021 Num. Reg. particolare:01023 8/2021	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	62.500,00 €	62.500,00 €	75.286,00 €	
3	Data del contratto	01/02/2021	01/02/2021	01/03/2021	07/09/2022
4	Differenziale [in mesi]	-19	-19	-18	
5	Prezzo marginale	-104,17 €	-104,17 €	-125,48 €	
6	Prezzo della caratteristica	1.979,23 €	1.979,23 €	2.258,64 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	70,56	82,32	93,06	52,56
8	Differenziale	-18,00	-29,76	-40,50	
9	Prezzo al m ² Superficie	885,77 €	759,23 €	809,00 €	
10	Prezzo marginale Superficie	759,23 €	759,23 €	759,23 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-13.666,14 €	-22.594,68 €	-30.748,82 €	
Livello di piano					
12	Piano	Terra	Primo	Primo	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	1	1	0
15	Differenziale	0,00	-1,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	-0,123	-0,123	-0,123	
17	Rapporto mercantile utente	0,100	0,100	0,100	
18	Prezzo marginale	6.250,00 €	6.944,44 €	8.365,11 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	-6.944,44 €	-8.365,11 €	
Risultati parziali					
20	Prezzo corretto	50.813,09 €	34.940,11 €	38.430,71 €	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	720,14 €	424,44 €	412,97 €	
22	Prezzo corretto medio	41.394,64 €	41.394,64 €	41.394,64 €	
23	Scarto %	22,75%	-15,59%	-7,16%	
24	Scarto assoluto	9.418,45 €	-6.454,53 €	-2.963,93 €	
Qualità Affacci (Sistema di stime)					
25	Inserire un valore	Scadente	Scadente	Normale	Scadente
26	Valore numerico	0	0	1	0
27	Differenziale	0,00	0,00	-1,00	

I prezzi corretti degli immobili di confronto manifestano una sostanziale divergenza e risultano pertanto suscettibili di ulteriori indagini circa gli aspetti qualitativi.

Di talché si approfondirà il confronto mediante il sistema di stima.

Il “Sistema di Stima”

Orbene, se per le caratteristiche quantitative, esiste la possibilità di stimare il prezzo marginale, in modo diretto, per molte caratteristiche qualitative, come nell’immobile in narrazione, (condizioni, anno di costruzione, livello di piano, presenza dell’ascensore, presenza di attività commerciali, servizi

pubblici, scuole, etc.), la stima del prezzo marginale si svolge attraverso i *Sistemi Estimativi* e, con campioni di dati sufficientemente numerosi, con l'analisi statistica. In tal senso, si può dire, che il *Sistema di Stima* è una formalizzazione e completamento del MCA, di conseguenza i due procedimenti possono essere efficacemente integrati, in modo che i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative siano determinati con il MCA ed il valore di mercato ed i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative con il *Sistema di Stima*. Quest'ultimo è un procedimento estimativo basato sul confronto tra l'immobile da valutare (subject) e gli immobili simili di prezzo noto (comparables), svolto attraverso l'impostazione e la risoluzione di un sistema formato da m equazioni lineari, una per ogni immobile di confronto (di prezzo noto), in $n+1$ incognite, rappresentate dal valore di mercato e dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari prese in esame. Il *Sistema di Stima* mira a spiegare la differenza di prezzo tra gli immobili, attraverso le differenze, presentate nelle modalità dai caratteri immobiliari. In riferimento, per esempio, a due immobili comparables generici, di indici j e k , la differenza tra i relativi prezzi P_j e P_k è rappresentata dalla combinazione lineare delle differenze tra gli ammontari CRT_{jk} delle rispettive caratteristiche, ossia (ABI, 2015):

$V_{jk} = P_j - P_k = (CRT_{j1} - CRT_{k1}) \cdot p_1 + (CRT_{j2} - CRT_{k2}) \cdot p_2 + \dots + (CRT_{jn} - CRT_{kn}) \cdot p_n$ in cui p_i sono i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate (per $i = 1, \dots, n$). Il sistema di stima, pertanto, assume la seguente forma:

$$\begin{cases} P_1 = V + \sum_{j=1}^n (CRT_{1i} - CRT_{0i}) * P_i \\ P_2 = V + \sum_{j=1}^n (CRT_{2i} - CRT_{0i}) * P_i \\ P_m = V + \sum_{j=1}^n (CRT_{mi} - CRT_{0i}) * P_i \end{cases}$$

dove:

P_j è il prezzo di compravendita della generica unità immobiliare j -esima, con $J = 1, 2, \dots, m$ espresso in euro (€);

V è il valore dell'immobile *de quo*, espresso in euro (€);

CRT_{ji} , rappresenta la caratteristica i -esima, con $i = 1, 2, \dots, n$, della generica compravendita j -esima;

p_i è il prezzo marginale della caratteristica i -esima.

Il sistema di stima, si presenta secondo la seguente espressione matriciale compatta (EN.I.C., 2016):

$$p = D^{-1} \cdot P$$

dove:

$$p = \begin{bmatrix} V \\ p_1 \\ p_2 \\ \dots \\ p_n \end{bmatrix}, P = \begin{bmatrix} P_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_n \end{bmatrix}, D = \begin{bmatrix} 1 & CRT_{11} - CRT_{01} & CRT_{12} - CRT_{01} & \dots & CRT_{1n} - CRT_{01} \\ 1 & CRT_{21} - CRT_{01} & CRT_{22} - CRT_{01} & \dots & CRT_{2n} - CRT_{01} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & CRT_{m1} - CRT_{01} & CRT_{m2} - CRT_{01} & \dots & CRT_{mn} - CRT_{01} \end{bmatrix}$$

p è il vettore di stima costituito da $n + 1$ elementi (valore e prezzi marginali);

P è il vettore dei prezzi noti;

D è la matrice delle differenze.

Ai fini della definizione del sistema lineare, possono verificarsi tre casi (G. Orecchia, S. Tribulato, 1992):

1. Il sistema è determinato, essendo la matrice delle differenze non singolare ($\det D \neq 0$ e quindi è possibile trovare l'inversa); in questo caso la soluzione è unica e fornisce direttamente il valore V ed i prezzi marginali;
2. Il sistema è sottodeterminato ($m < n + 1$) e la soluzione può ottenersi mediante la tecnica dell'inversa generalizzata: $p = D^T \cdot (D \cdot D^T)^{-1} \cdot P$;
3. Il sistema è sovradeterminato ($m \geq n + 1$) e la soluzione può essere trovata con il criterio Gaussiano dei minimi quadrati: $p = (D^T \cdot D)^{-1} \cdot D^T \cdot P$.

Tabella Dati					
N°	Descrizione	Comparable A	Comparable B	Comparable C	Subject
1	Descrizione comparabile	Immobile Via Capitano Sauro 27/B	Immobile Via Capitano Sauro 27/A	Immobile Via Incoronata n.10	
	Prezzo totale (PRZ) €	62.500,00 €	62.500,00 €	75.286,00 €	
Affacci (Caratteristiche Estrinseche: C.E.)					
	Descrizione	Scadente	Scadente	Normale	Scadente
	Valore numerico	0	0	1	0
	Differenziale	0,00	0,00	1,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Qualità Affacci (Sistema di stime) 4.445,89 €



Divergenza:	45,43%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	41.394,64 €
Valore rivisto in base a Sistema di	42.876,60 €
Stima:	
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	42.877,00 €

In definitiva il valore della stima secondo il procedimento del Market Comparison Approach dell'immobile oggetto della presente valutazione è:

€ 42.877,00

Tale importo subisce una riduzione del 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi:

$$€42.877,00 * 0,85 = €36.445,45$$

A cui vanno detratte le spese per le pratiche e le sanzioni per gli abusi edilizi, i lavori di ripristino dello stato dei luoghi alla situazione *quo ante* agli ampliamenti illegittimi, creazione di un vano w.c. e riallineamento catastale, che ammontano forfettariamente a: €10.000,00 per cui:

$$€36.445,45 - €10.000,00 = €26.445,45$$

in c.t. **€26.500,00 (diconsi euro ventiseimilacinquecento/00).**

Pertanto il valore totale del lotto è di € 26.500,00 in c.t.

RISPOSTA AL QUESITO 11

Il lotto sviluppato nella presente perizia è unico ed è costituito da:

- immobile sito in Noicattaro (BA) in via Capitano Sauro n. 11. Piano T, figura nel catasto dei fabbricati del Comune di Noicattaro al foglio di mappa 11 – particella 504 – subalterno 1 (attualmente sub4) – via Capitano Sauro n. 11 piano T – Categ. A/4 – Classe2 – vani 2 – rendita catastale €133,25.

RISPOSTA AL QUESITO 12

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato, i debitori esecutati risultano residenti nell'immobile staggito come si evince dai certificati storici di residenza. (cfr. all. n. 6 : ***Certificati storici di residenza***).



RISPOSTA AL QUESITO 13

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA AL QUESITO 14

Alla presente perizia di stima vengono allegati:

- all. n. **1** : ***Verbale di apertura operazioni peritali***
- all. n. **2** : ***Planimetria del lotto***
- all. n. **3** : ***Foto del lotto***
- all. n. **4** : ***Perizia di stima copia epurata***
- all. n. **5** : ***Certificato di stato civile***
- all. n. **6** : ***Certificati storici di residenza***
- all. n. **7** : ***Elenco Formalità***
- all. n. **8** : ***Planimetria catastale***
- all. n. **9** : ***Visura storica***
- all. n. **10** : ***Comunicazione UTC***
- all. n. **11** : ***Scheda catastale***
- all. n. **12** : ***APE***

RISPOSTA AL QUESITO 15

Il lotto sviluppato per la presente procedura è unico, la sua descrizione viene riportata nella risposta del quesito 2 e sul rispettivo fascicolo riferito al bene.

RISPOSTA AL QUESITO 16

È stata depositata una copia della relazione di stima epurata delle generalità della debitrice e di terzi coinvolti e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità.



RISPOSTA AL QUESITO 17

E' stata elaborata la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c. di concerto con il custode giudiziario.

RISPOSTA AL QUESITO 18

È stata depositata la scheda riassuntiva dei dati catastali in formato rtf.

RISPOSTA AL QUESITO 19

Copia del presente elaborato peritale è stato inviato alle parti a mezzo comunicazione di pec.

Ritenendo di aver adempiuto al mandato conferitole con serena scienza e coscienza al solo fine ultimo di far conoscere la verità, la scrivente ringrazia l'Ill.mo G.E., per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per successivi ulteriori chiarimenti dichiarando la propria residenza in Bari alla via Principe Amedeo 82/A, contatti telefonici: 0802022509, indirizzo e-mail: studiotecnicoiannuzzi@gmail.com e pec: alessia.iannuzzi@ingpec.eu

Bari 5 ottobre 2022

Con osservanza

il CTU

ing. Alessia Iannuzzi



TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. N. 293/2021

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI ESECUTATI: OMISSIS

OMISSIS

PERIZIA DI STIMA

Immobile sito in Noicattaro (Bari)

In Via Capitano Sauro n. 11 al piano terra

CTU

ing. Alessia Iannuzzi

Bari 5 ottobre 2022



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato ubicato in Via Capitano Sauro, è di tipo residenziale e collocato nella zona a nord del nucleo del centro storico. L'immobile è all'interno di un edificio, dalle evidenti vestigia ottocentesche, realizzato con due piani fuori terra e dotato di struttura portante in muratura con solai archivoltati e facciata lapidea. A circa 100 m a nord-est in linea d'area dall'edificio è posizionato l'edificio del Municipio di Noicattaro e della caserma dei carabinieri. A meno di 200 m sono presenti i maggiori servizi, negozi, farmacie, ristoranti, alimentari, scuole, centri medici e tutto il centro storico.

La facciata esterna posta su via Capitano Sauro, fa parte di una cortina disomogenea di edifici non coevi. L'edificio mostra una porta finestra ed un portone al pianoterra, da cui si accede all'immobile periziato, al piano superiore si mostrano una finestra con architrave voltato e una portafinestra con balcone. L'intera facciata ripropone stilemi dello stile liberty italiano ed è ordinata da paraste lavorate con pulvini dai caratteri classici, vi è la presenza di un testone in pietra al posto di uno dei tre gattoni-mensola che sorreggono il balcone in facciata, ed infine decori geometrici in bassorilievo coprono fregiando il piano superiore. La facciata è in pietra lasciata facciavista ed intonacata e tinteggiata di bianco per un'area del piano terra, ogni bucatina è incorniciata da elementi in pietra. L'immobile periziato è completamente introverso e rivolto all'interno dell'edificio descritto, ad esso si può accedere attraverso l'androne che è connesso alla strada attraverso il civico n.11 della via Capitano Sauro.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

Superato il portone in legno di accesso del civico n.11 della via Capitano Sauro, si accede ad un androne d'ingresso e sede del vano scala. Procedendo da sud verso nord è presente la porta d'ingresso all'immobile oggetto di perizia.

Oltrepassata la porta in legno è possibile accedere alla proprietà attraverso il vano d'ingresso voltato a botte (Hmax=2,60 ca), quest'ultimo si apre su un ampio vano giorno voltato a padiglione



(Hmax=4,50 ca). La zona d'ingresso ospita un camino. I due vani summenzionati affacciano e vengono illuminati dal cortile interno, hanno un pavimento ceramico arricchito da cornici dai disegni geometrici. L'ingresso ha pareti intonacate e tinteggiate con pitture dai colori chiari. Anche le pareti del vano adiacente sono trattate con intonaco e pittura, mentre la volta a padiglione mostra il trattamento "facciavista" coi ricorsi stilati ed i blocchi in pietra. Dall'ingresso è possibile accedere al vano bagno dotato di sanitari in vetrochina bianca. Il bagno è rivestito da piastrelle ceramiche di colore beige e affaccia su cortile interno. Dal vano coperto da volta padiglione si accede al vano cucina che affaccia su cortile ed è rivestito da piastrelle ceramiche beige. Il vano cucina è collegato ad un vano mezzanino che ricopre la sua stessa superficie. Dalla zona d'ingresso è possibile accedere al cortile attraverso due portefinestre in legno e vetro. L'intero cortile è rivestito da ceramiche giallo beige. Tra il muro di confine e l'estroflessione del vano bagno è stato ricavato un ripostiglio ricoperto da tegoli in terracotta e chiuso da una porta in ferro. L'immobile periziato è dotato di porte interne in legno. Si riscontra la presenza di impianto elettrico, di illuminazione, di impianto idrico sanitario in comune con la sig.ra . Il bene risulta in buono stato di manutenzione.

L'importo a base d'asta viene definitivamente quantificato in €26.500,00 (diconsi euro ventiseimilacinquecento/00).

L' immobile non è soggetto ad IVA.

DIFFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIE E CATASTALI

Dal controllo dei titoli autorizzativi e delle planimetrie catastali e dal rilievo planimetrico effettuato in fase di sopralluogo in data 04/08/2022 sono emerse le seguenti difformità urbanistico edilizie e catastali: realizzazione di un bagno sul sedime del cortile, realizzazione del vano cucina ed annesso mezzanino sul sedime del cortile esterno, abbattimento di muro portante di divisione tra vano ingresso e vano principale, realizzazione di pergolato, chiuso da infisso metallico tra vano bagno e muro perimetrale del cortile, realizzazione di nuovi varchi sulla superficie della facciata interna dell'edificio. (cfr. all. n. 2: ***Planimetria del lotto***, all. n. 8: ***Planimetria catastale*** e all. n. 3: ***Foto del lotto***).

Il lotto non fa parte di un condominio ed è costituito dal diritto di proprietà pari a:

- quota indivisa pari ad un mezzo (1/2) dell'intero appartenente a OMISSIS, nata a (c.f.: OMISSIS);



- quota indivisa pari ad un mezzo (1/2) dell'intero appartenente a OMISSIS, nato a
(c.f.: OMISSIS).

Al momento del sopralluogo l'immobile non era abitato.

Dai certificati storici di residenza rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di Noicattaro in data si evince che i debitori eseguiti all'atto della richiesta risiedevano nell'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare. (cfr. all. n. **6** : *Certificati storici di residenza*).

L'importo a base d'asta del lotto unico viene definitivamente quantificato in c.t. in:

26.500,00 € (diconsi euro ventiseimilacinquecento/00).

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO	
VALORE APPARTAMENTO SENZA DEPREZZAMENTO	42.877,00 €
VALORE DELL'IMMOBILE DETRAZIONE DEL 15%	36.445,45 €
SPESE PER DIFFORMITA' URBANISTICHE-EDILIZIE	10.000,00 €
VALORE DELL'IMMOBILE IN CIFRA TONDA	26.500,00 €