

**TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE EE.II.**

**Giudice
Dott.ssa Marisa ATTOLLINO**

Perizia ex art. 568 C.P.C. nell'Esecuzione Immobiliare n. 219/2022 del R.G.E.
(Udienza del 21/09/2023)

promossa da

AMCO - Asset Management Company S.p.a.
Codice fiscale: 05828330638
Via Santa Brigida n. 39
80133 NAPOLI (NA)

contro

#####+ 1
Codice fiscale: #####
Via San Filippo Neri n. 9
70016 NOICATTARO (BA)

L'Esperto
Ing. Michele Caldarola

SOMMARIO

Premessa	Pag.	3
Beni pignorati	"	3
Documentazione ex. art. 567	"	3
Titolarità	"	3
Descrizione	"	3
Confini	"	5
Consistenza	"	5
Provenienza ventennale	"	6
Cronistoria dati catastali	"	7
Dati catastali	"	9
Stato di occupazione	"	10
Stato conservativo		11
Parti comuni	"	11
Servitù, censo, usi civici	"	11
Formalità pregiudizievoli	"	11
Normativa urbanistica	"	11
Regolarità edilizia	"	12
Vincoli oneri condominiali	"	15
Imposte trasferimento		15
Formazione Lotti	"	15
Stima	"	17

PERZIA

PREMESSA

Con Decreto del 19/11/2022 di sostituzione e di nomina dell'esperto con nuova fissazione dell'udienza ex Art. 569 C.P.C., la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ing. Caldarola Michele, con studio in Via Cappuccini, 21 - 70017 - Putignano (BA), e-mail: michelecaldarola@gmail.com, PEC: michele.caldarola@ingpec.eu, Tel. 080 4051133 Esperto Stimatore nella P.E., n. 219/2022 R.G. .

Il sottoscritto, in data 23/11/2022 con modalità telematica, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Previo avviso in data 29/12/2022 alle ore 09:30, il sottoscritto e l'Avv. Luciano Albanese, in qualità di Custode, effettuavano il sopralluogo al fine di adempiere, ciascuno per quanto di competenza, all'incarico affidato.

Successivamente, nel periodo di proroga che la S.V.Ill.ma gentilmente concesse con rinvio dell'udienza al 21/09/2023, il sottoscritto ha effettuato altri due sopralluoghi presso l'immobile pignorato e avuto altri contatti con l'UTC.

BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene n. 1 - Abitazione unifamiliare in Noicattaro Via San Filippo Neri n. 9;
- Bene n. 2 - Locale a piano terra in Noicattaro Via San Filippo Neri n. 7/A e 7/B ;

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La certificazione notarile ipo-catastale ex art. 567 per i quattro beni pignorati è completa.

TITOLARITÀ

I beni oggetto del pignoramento sono di proprietà dei debitori esecutati e precisamente:

- Bene n. 1 Abitazione unifamiliare in Noicattaro Via San Filippo Neri n. 9

- la sig.ra #####

nata a

- C.F.: #####

Proprietà 1/2

- il sig. #####

nato a

C.F.: #####

Proprietà 1/2

- Bene n.2 - Locale a piano terra in Noicattaro Via San Filippo Neri n. 7/A e 7/B

- la sig.ra #####

nata a

- C.F.: #####

Proprietà 1/2

- il sig. #####

nato a

C.F.: #####

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2

La sig.ra ##### ed il sig. ##### sono coniugi.

DESCRIZIONE

Bene n. 1
Abitazione unifamiliare in Noicattaro Via San Filippo Neri n. 9

Trattasi di civile abitazione indipendente costituita da alloggio a primo piano, altro alloggio a secondo piano e ampio deposito a piano interrato. L'alloggio si compone di ingresso sala-soggiorno-pranzo, cucina, di due bagni, due stanze da letto e due ripostigli. Al secondo piano, la rampa di arrivo immette direttamente nel vano cucina con piccolo bagno che immette in soggiorno a pianta rettangolare dove sul fondo si trovano il bagno e due stanze da letto.

Al piano interrato trovasi locale deposito che si estende per l'intera superficie delimitata dalla proiezione del piano superiore. I tre livelli, compreso quello a piano terra, sono comunicanti mediante il vano scala, senza ascensore.

Le entità edilizie costituiscono il tipo edilizio di *casa a schiera* attuato sui due fronti della Via San Filippo Neri, strada urbana di scorrimento, costituita da due carreggiate con marciapiedi, separate con spartitraffico alberato. La zona residenziale è semiperiferica ma completamente urbanizzata, ben servita e ricca di attività commerciali.

La struttura statica del fabbricato è un telaio in c.a. composto da fondazioni dirette, pilastri e travi con coperture in latero-cemento. E' intonacato e rifinito con colore grigio le facciate e bianco i frontini.

All'alloggio si accede dal civico n. 9 mediante un cancello pedonale che immette in piccolo atrio coperto dove un portoncino in alluminio preverniciato bianco immette nell'androne. Qui, una rampa di sei gradini porta al pianerottolo di partenza della scala, tutta rifinita con granito. Al piano primo, a lato sinistro, salendo una porta blindata immette nell'alloggio. Si accede a corridoio che a lato destro immette in ampio soggiorno pranzo, collegato alla cucina con piccolo terrazzo, protetto da tettoia in ferro aperta amovibile. A lato sinistro il corridoio immette a due bagni adiacenti posti a destra, a sinistra vi è un ripostiglio e poi nella parte terminale del corridoio un ripostiglio e due stanze da letto. Tutti gli ambienti prendono aria e luce direttamente dall'esterno: il soggiorno pranzo da due finestroni che danno su balcone prospiciente Via San Filippo Neri; la cucina dalla chiostrina interna, che mediante due finestrotti fornisce aria e luce anche ai due bagni; le due stanze da letto da finestroni che danno su balcone che affacci sul cortile posteriore la costruzione. Su questo balcone nei due angoli estremi si trovano due piccoli locali aventi destinazione C.T. e ripostiglio.

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, dipinti e pavimentati con mattoni in granito e rifiniti con analogo battiscopa. I bagni sono pavimentati e piastrellati a tutta altezza, con ceramica 30x40 completi di sanitari e vano doccia con rubinetteria alimentata con acqua calda e fredda.

Gli ambienti esterni: i balconi e la chiostrina sono pavimentati con mattoni di gres 30X40

Le porte interne sono in legno verniciate bianco a vetri, mentre gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco con vetrocamera e persiane anche in alluminio preverniciate di colore verde.

L'impianto elettrico è sottotraccia e per quanto è stato possibile verificare a vista è a norma.

L'impianto termico è autonomo con diffusori in ghisa e termoarredi.

Mediante il vano scala si accede al secondo piano, che risulta completamente modificato rispetto al vano lavanderia e ampio lastrico solare previsti con il progetto assentito con regolare concessione edilizia. Infatti il pianerottolo di arrivo, murato sul limite della rampa di arrivo, immette direttamente in un ambiente con destinazione cucina. A lato sinistro della porta di ingresso, altra porta immette in ampio soggiorno con accesso a lato destro al lastrico solare e a lato sinistro al

bagno e a due stanze, poste sul fondo. La copertura della cucina è in latero-cemento mentre quella degli altri ambienti è costituita da orditura di travi in legno multistrato con sovrastante pacchetto costituito da listelli di legno, strato coibente e onduline in ferro zincato. Gli ambienti sono intonacati, dipinti e pavimentati con gres 30x40. Il bagno è piastrellato a tutta altezza, con ceramica 30x40 completo di sanitari e vano doccia con rubinetteria alimentata con acqua calda e fredda.

Il lastrico solare è rifinito con chianche di corigliano.

Gli ambienti prendono aria e luce dall'esterno mediante finestre che affacciano nella chiostrina interna, sul lastrico e sul cortile retrostante. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetro-camera.

L'impianto elettrico è sottotraccia da completare. L'impianto termico è costituito da un climatizzatore. Gli ambienti sono privi di porte interne da installare. L'altezza media libera dell'alloggio è di m. 2,20, insufficiente

Al piano interrato, scendendo nel vano scala, trovasi ampio locale deposito completamente chiuso che prende aria e luce da finestre che affacciano nell'intercapedine.

Il locale è pavimentato con gres 35x35 e munito di impianto elettrico e impianto idrico fognante.

Bene n. 2

Locale a P.T. in Noicattaro Via S. Filippo Neri n. 7A-7B

Trattasi di ampio locale di forma geometrica regolare con accesso da due portoni carrabili ai civici nn. 7/A e 7/B. Occupa l'intero piano terra di fabbricato perchè si amplia sull'area residua del lotto edificatorio che costituisce il cortile sul retro dello stabile.

Infatti mentre il progetto assentito lo differenzia e separa dal locale con la parete di tompagno, di fatto, risulta accorpato al locale e coperto con una struttura di pilastri in profilati di ferro perimetrali che reggono travi tralciate in ferro e sovrastante copertura costituita da pannelli ondulati di lamiera zincata.

E' pavimentato con mattono gres 30x40 intonacato e dipinto. E' munito di impianto elettrico sottotraccia. E' presente al suo interno un piccolo bagno con wc e lavandino, con a lato un piccolo locale non senza porta perchè non completato.

CONFINI

- I due immobili il Bene n. 1 ed il Bene n. 2 confinano con stessa Via S. Filippo Neri, a lato sinistro con p.lla 1.025, a lato destro con p.lla 1.147

CONSISTENZA E FRAZIONABILITA'

Bene n.1: Abitazione unifamiliare in Noicattaro a Via S. Filippo Neri n. 9.

L'immobile è composto da alloggio al primo piano, alloggio a secondo piano e ampio locale deposito a piano interrato.

L'alloggio al secondo piano, realizzato abusivamente con la trasformazione del bucataio in vano cucina e la copertura di circa mq. 75,00 di lastrico solare, non risulta condonabile e pertanto non è frazionabile.

Il piano interrato, che costituisce pertinenza di c. mq. 130,00 dell'alloggio al 1° P., con unico accesso da scala interna che collega tutti i piani dello stabile, se fosse dotato di accesso carrabile, commercialmente, venduto come bene autonomo, sarebbe molto appetibile e quindi a vantaggio della procedura. Pertanto, poiché nello stato di fatto non è comodamente fruibile non è conveniente frazionarlo dall'alloggio al primo piano.

	Superficie Netta	Superficie Lorda	Aree scoperte
Abitazione	95,75	136,24	
Balcone			20,36

Area scoperta			12,32
Ripostigli esterni	2,00	2,22	
Piano 2	78,58	91,88	
Lastrico			39,78
Piano S1	114,04	127,24	
Totale superfici	290,40	357,58	72,46

<<<>>>

Bene n.2 : Il locale in Noicattaro alla Via S. Filippo Neri n. 7A - 7B.

L'immobile è unico locale dotato di due accessi carrabili con parte della sua superficie, mq. 68, destinata a parcheggio con vincolo di asservimento definito con scrittura privata con firme autenticate dal Notaio Francesco Susca.

	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Altezza m
Locale P.T.	101,90	113,36	3,50
Cortile coperto	93,22	99,60	
Totale superficie	195,12	212,96	

<<<>>>

PROVENIENZA VENTENNALE

Bene n. 1 Abitazione unifamiliare in Noicattaro Via S. Filippo Neri Piano 1-2-S1- Fg 38 P.IIa 1232 sub 1

Periodo	Proprietà	Atto			
Dal 06/06/1989	-##### nato a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2 -##### nata Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2	Compravendita suolo Fg. 38 P.IIa 30 (ex 30=a) frazionamento approvato UTE Bari prot. 363 del 08/04/1989			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio G. Susca	06/06/1989	=	=
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
		=	=	=	=
		Registrazione			
Presso	Data	Reg.n.	Serie.		
Gioia del Colle	19/06/1989	3524	Iv		
Dal 24/06/2009	- ##### nato a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2 - ##### nata Noicattaro il	Data di presentazione Catasto 24/06/2009 Costituzione del 24/06/2009 Pratica n. BA0312403 in atti dal 24/06/2009 Costituzione (n. 3845.1/2009)			

C.F.: #####	
Proprietà 1/2	

Per l'immobile oggetto di pignoramento:

- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- la situazione della proprietà, attualmente, risulta invariata.

<<<>>>

Bene n. Locale commerciale in Noicattaro Via S. Filippo Neri n. 7A - 7B54 Piano T - Fg. 38 P.IIIa 1232 sub 2

Periodo	Proprietà	Atto			
Dal 06/06/1989	-##### nato a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2 - ##### nata Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2	Compravendita suolo Fg. 38 P.IIIa 30 (ex 30=a) frazionamento approvato UTE Bari prot. 363 del 08/04/1989			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio G. Susca	06/06/1989	=	=
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
		=	=	=	=
		Registrazione			
Presso	Data	Reg.n.	Vol. n.		
Gioia del Colle	19/06/1989	3524	Iv		
Dal 24/06/2009	- ##### nato a Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2 - ##### nata Noicattaro il C.F.: ##### Proprietà 1/2	Data di presentazione Catasto 24/06/2009 Costituzione del 24/06/2009 Pratica n. BA0312403 in atti dal 24/06/2009 Costituzione (n. 3845.1/2009)			

Per l'immobile oggetto di pignoramento:

- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- la situazione della proprietà, attualmente, risulta invariata.

<<<>>>

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene n. 1 Abitazione unifamiliare in Noicattaro Via S. Filippo Neri n. 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/06/1989	- #####	Catasto Terreni

	nato a C.F.: ##### Proprietà 1/2 - ##### nata C.F.: ##### Proprietà 1/2	Fg. n. 38 P.IIa 30 (ex 30=a) frazionamento approvato UTE Bari prot. 363 del 08/04/1989
Dal 24/06/2009 data di presentazione Ag. Entr. al 17/06/2010	- ##### nato a C.F.: ##### Proprietà 1/2 - ##### nata C.F.: ##### Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Pratica n. BA0312403 in atti dal 24/06/2009 Costituzione (n. 3845.1/2009) Fg. 38, Part. 1232, Sub. 1 Via S. Filippo Neri n. 9 Piano T-1- 2-S1 Annotazioni: classamento e rendita proposti(d.m. 701/94)
Dal 17/06/2010 al 09/11/2015	- ##### nato a C.F.: ##### Proprietà 1/2 - ##### nata C.F.: ##### Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1232, Sub. 1 Via S. Filippo Neri n. 9 Piano T-1- 2-S1 Rendita: Euro 764,36 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8 vani Variazione nel classamento del 17/06/2010 - Pratica n. BA0315791 in atti dal 17/06/2010 Variaz<ione di classamento (n. 22499.1/2010) Annotazioni: classamento e rendita validati
Dal 09/11/2015	- ##### nato a C.F.: ##### Proprietà 1/2 - ##### nata C.F.: ##### Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1232, Sub. 1 Via S. Filippo Neri n. 9 Piano T-1- 2-S1 Rendita: Euro 764,36 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8 vani Totale: mq. 221 Totale escluse aree scoperte: mq. 219 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/06/2009, prot. n. BA0312403

<<<>>

Bene n. 2 Locale in Noicattaro Via S. Filippo Neri n. 7A - 7B Piano T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/06/1989	- ##### nato a C.F.: ##### Proprietà 1/2 -##### nata C.F.: ##### Proprietà 1/2	Catasto Terreni Fg. n. 38 P.IIa 30 (ex 30=a) frazionamento approvato UTE Bari prot. 363 del 08/04/1989
Dal 24/06/2009 data di presentazione Ag. Entr. al 17/06/2010	-##### nato a C.F.: ##### Proprietà 1/2 - ##### nata C.F.: ##### Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Pratica n. BA0312403 in atti dal 24/06/2009 Costituzione (n. 3845.1/2009) Fg. 38, Part. 1232, Sub. 2 Via S. Filippo Neri n. 7A - 7B Piano T Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 105 Annotazioni: classamento e rendita proposti(d.m. 701/94)
Dal 17/06/2010 al 09/11/2015	- ##### nato a C.F.: Proprietà 1/2 -##### nata C.F.: ##### Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1232, Sub. 2 Via S. Filippo Neri n. 7A - 7B Piano T Rendita: Euro 244,03 Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 105 Variazione nel classamento del 17/06/2010 - Pratica n. BA0315791 in atti dal 17/06/2010 Variazione di classamento (n. 22499.1/2010) Annotazioni: classamento e rendita validati
Dal 09/11/2015	- ##### nato a C.F.: ##### Proprietà 1/2 - ##### nata C.F.: ##### Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1232, Sub. 2 Via S. Filippo Neri n. 7A - 7B Piano T Rendita: Euro 244,03 Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 105 Totale escluse aree scoperte: mq. 124 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/06/2009, prot. n. BA0312403

DATI CATASTALI

Bene n. 1

Abitazione unifamiliare ubicata in Noicattoaro alla Via S. Filippo Neri Piano 1-2-S1- Fg 38 P.IIa 1232 sub 1

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €
	38	1232	1	A/2	2	8 vani	Totale: 221 mq. Totale escluse aree scoperte : 219 mq.	764,36

Corrispondenza catastale

La rappresentazione planimetrica catastale, che riporta il Bene n. 1 costituito da alloggio al P. 1, locale deposito al P. S1 e bucataio al P. 2, non risulta essere conforme allo stato di fatto del bene, riscontrato a seguito del sopralluogo.

Infatti dal raffronto risultano le seguenti modifiche:

- alloggio al primo piano

Variazioni interne:

- i due vani che affacciano sul prospetto di Via S. Filippo Neri e precisamente la stanza di ingresso adiacente al corridoio e il soggiorno adiacente alla cucina, con la demolizione del tramezzo di divisione, sono stati resi unico ambiente;

- nella stanza da letto matrimoniale il ripostiglio è stato aperto ed ampliato rimpiccolendo il bagno;

Variazioni esterne:

- alle estremità del balcone, sul prospetto posteriore, sono realizzati due piccoli ripostigli ciascuno di circa mq. 1,00 di superficie per uso deposito e C.T.;

- locale deposito al piano interrato

La rampa di arrivo al piano interrato della scala interna in c.a., prevista perpendicolare rispetto al muro di confine, è stata realizzata parallela a questo, definendo il vano scala che si estroflette ai piani superiori; a lato del vano scala a distanza di m. 1,20 risulta delimitato con muratura un vano della superficie di circa m. (1,70 x 1,50)= mq. 2,55.

- piano secondo

Questo livello è stato completamente stravolto. Infatti il bucataio è stato modificato in locale cucina con piccolo WC e reso comunicante con un alloggio realizzato su c. mq. 75 di superficie, corrispondente a 2/3 dell'intero lastrico solare, mediante la modifica del parapetto in muratura di tomagno e posa in opera di copertura realizzata con travi in legno lamellare e sovrastante pacchetto composto da listelli di legno, pannello coibente e protezione con pannelli in lamiera zincata.

<<<>>>

Bene n. 2

Locale ubicato in Noicattaro alla Via S. Filippo Neri n. 7A - 7B Piano T

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €
	38	1232	2	C/6	4	105 mq	Totale: 124 mq.	244,03

Corrispondenza catastale

La rappresentazione planimetrica catastale del Bene n. 2 che riporta il Piano T del fabbricato composto da locale unico e retrostante cortile a cielo libero, non risulta essere conforme allo stato di fatto del bene, riscontrato a seguito del sopralluogo.

Infatti dal raffronto risultano le seguenti modifiche: il muro di compagno che delimita la parte coperta del locale rispetto al cortile non è stato realizzato e quest'ultimo è stato chiuso con una struttura, sorretta da travi tralicciate in acciaio, costituita da due falde in lamiera zincata.

Questa struttura mediante pilastri tralicciati in acciaio poggia sui muri perimetrali di proprietà alti oltre m. 3, posti lungo il confine. Pertanto, l'intero piano terra si presenta come un unico ambiente, senza soluzione di continuità, che dai due portoni di ingresso si protrae fino al limite della proprietà in corrispondenza del muro di confine che delimita il cortile; inoltre a m. 1,20 dal vano scala è stato realizzato un piccolo locale senza infisso con a fianco un wc a servizio del locale.

<<<>>

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene n. 1

Il bene è nella disponibilità dei debitori esecutati che la utilizzano come residenza.

Bene n. 2

Il bene è nella disponibilità dei debitori esecutati e al momento del sopralluogo è risultato ingombro di cassette di differente pezzatura e materiale necessarie vario utile per l'attività commerciale delle persone esecutate.

STATO CONSERVATIVO

Bene n. 1

Abitazione unifamiliare ubicata al Piano 1 alla Via S. Filippo Neri n. 9 trovasi in uno stato di manutenzione e conservazione normale, mentre il piano interrato trovasi in condizioni scadenti.

Bene n. 2

Il locale ubicato in Noicattaro alla Via Nicola Pende nn. 7 - 9 Piano T trovasi in condizioni di manutenzione scadenti.

PARTI COMUNI

Ben1 n. 1 Non vi sono parti comuni alle uu.ii. se non quelle previste dall'art. 1117 del c.c.

Bene n. 2

Non vi sono parti comuni se non quelle previste dall'art. 1117 del c.c.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I due immobili non sono gravati da Servitù, Censo e Usi Civici.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A carico dei due beni pignorati risultano riportate le seguenti formalità a carico della procedura:

Bene n1 - Bene n. 2

- Iscrizione del 02/12/2009 Reg. part. 11350 - Reg. gen. 53958

Ipoteca volontaria a derivante da concessione a garanzia di mutuo.

- Trascrizione del 18/05/2022 Reg. part. 19079 - Reg. gen. 25746

Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Noicattaro è il P.R.G. approvato in via definitiva con Delibera di G.R. n. 1352 del 31/08/2004.

Il P.R.G. tipizza la particella n. 1232 del Fg. 38 **Zona residenziale** e le N.T.A. al P.R.G. disciplinano l'edificazione in base all'**Art. 79 - Zone B6: ex art. Cs del P. di F.**

Art. 79

Tali zone previste dal P.R.G. come aree soggette ad intervento diretto mantengono la originaria capacità edificatoria del P.di F.

In alcune zone al fine di migliorare l'utilizzo edificatorio delle maglie CS, è stato previsto l'inserimento della viabilità di servizio.

In tali aree gli interventi sono disciplinati dai seguenti indici e parametri:

Iff = Indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc/mq;

H max = altezza massima = 14,50 m;

Rc = rapporto di copertura = 60% del lotto;

Dc = distanza dal confine $\geq H/2$ e in nessun caso minore di 5,00 m;

Df = distacco tra i fabbricati = $H1 + H2 \times 0,5$ minimo 10,00 m tra pareti e pareti finestrate;

Ds = distacco dalla strada = tale da garantire il rapporto 1/1 tra l'altezza dell'edificio e la larghezza della strada prospiciente.

Con riferimento agli interventi consentiti nelle zone omogenee B6, si prescrive che le realizzazioni edilizie siano tali da privilegiare - nell'ambito di ogni isolato - l'edilizia perimetrale chiusa, con carattere di omogeneità.

Inoltre ad ogni richiesta di concessione andrà allegato un grafico rappresentativo della zona concernente uno o più isolati e che contenga l'inserimento dell'intervento progettato nel contesto urbano esistente, al fine di assicurare l'armonizzazione ed omogeneizzazione degli interventi per quanto attiene la tipologia edilizia, gli allineamenti, le caratteristiche planimetriche dei fabbricati e le finiture delle superfici esterne. Tali armonizzazioni ed omogeneizzazioni saranno assicurate dall'U.T.C. e dalla C.E.C. che in tal senso indirizzeranno gli interventi sul territorio.

<<<<>>

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene n. 1 - Bene n. 2 a Via S. Filippo Neri

Vi è regolarità edilizia per quanto attiene gli aspetti autorizzativi.

L'intero stabile è stato assentito con la:

- *Concessione per Esecuzione Lavori Edili del 27/03/1992 Prat. Edil. 177/91, intestato a ##### e #####, per la costruzione di fabbricato per civile abitazione composto di piano interrato, piano terra e primo piano.*

Nel fascicolo della pratica edilizia, presso l'archivio del UTC, non è stata reperita la dichiarazione di ultimazione dei lavori e nemmeno il *Certificato di Agibilità*.

L'immobile è privo anche dei certificati di sicurezza degli impianti e della certificazione energetica.

Nel rispetto dei parametri edilizi, in base alla tabella di calcolo del progetto, sul lotto di mq. 226,00 è stata realizzata una volumetria di mc. 655,89, con un franco di mc. 22,11 rispetto al volume massimo edificabile di mc. 678,00.

Il progetto assentito prevede:

- al piano interrato un locale a destinazione d'uso deposito di materiale non infiammabile;
- al piano terra locale suddiviso in due ambienti aventi destinazione d'uso negozio e parcheggio, quest'ultimo definito con vincolo di asservimento per scrittura privata Rep. 104702 del 12/12/1991 autenticata nella firma dal Notaio Francesco Susca, con retrostante cortile;

- al primo piano un alloggio ad uso residenza;
- al secondo piano il bucataio e il lastrico solare.

Lo stato di fatto dello stabile oltre a non essere conforme a quanto dichiarato in Catasto come innanzi formalizzato, in base alle verifiche effettuate, non è conforme alle previsioni del progetto, assentito con la Concessione n. 177/91 del 27/04/1992, innanzi descritte, .

Infatti rispetto al progetto si annotano le seguenti difformità di cui alcune costituiscono variante sostanziale in contrasto con la normativa edilizia:

piano terra:

a. Il locale è unico ambiente che si estende dai portoni di ingresso fino al muro di confine del lotto. Infatti non è stato tramezzato, come da progetto, in due ambienti indipendenti e distinti, aventi destinazione d'uso a negozio e parcheggio, ma è stato accorpato al cortile, eliminando il tomagno di chiusura. Il cortile, area residua del lotto edificatorio definita in base al rapporto di copertura delle norme edilizie, in progetto era parte di c. mq. 72,00 a cielo libero e parte, di c. mq 20,00, coperta dalla proiezione del solaio e del balcone al primo piano. La parte a cielo libero è stata interamente coperta, in maniera stabile, con due falde realizzate con pannelli di lamiera zincata avvitati ed imbullonati su una struttura di n. 5 travi reticolari in acciaio e due travi di appoggio laterali e pilastri in profilati di acciaio. Tale copertura, posta ad un'altezza media di m. 3,50 dal suolo, determina un incremento di cubatura di c. mc. 252,00 (variante sostanziale). Ma la chiusura del cortile a cielo libero ha comportato anche la chiusura della parte di cortile coperta dalla costruzione al primo piano, con un incremento di cubatura di ulteriori mc. 72,00 (variante sostanziale). Il piano terra, a seguito di queste variazioni, complessivamente, ha subito un incremento volumetrico di c. mc. 324,00.

piano 1:

b. Agli angoli del balcone del prospetto posteriore del fabbricato, che affaccia sul cortile, sono stati realizzati due ripostigli della larghezza del balcone e della profondità di m. 1,00 e m. 1,20, determinando un incremento di cubatura di c. mc. 7,00 (variante sostanziale);

piano 2:

c. Una superficie di circa mq. 75,00 del lastrico solare, delimitata perimetralmente dal parapetto, innalzato a muro di tomagno, è stata chiusa con una copertura a falda realizzata con pilastri e travi in legno lamellare e sovrastante pacchetto costituito da perline, strato coibente e pannello di lamiera zincata, realizzando un alloggio di tre vani ed accessori, avente altezza media libera di m. 2,20. Tale sopraelevazione considerando un'altezza lorda media di m. 2,30 determina un incremento di cubatura di c. mc. 175,00 (variante sostanziale).

In base ai dati della tabella di progetto, a meno di una residua volumetria di mc. 22,11, non vi è margine per una sanatoria della maggiore cubatura dei punti a. e c.

Infatti gli abusi al punto a. (al piano terra) e c. (al secondo piano) rientrano nella Tipologia 1 dell'Allegato 1 ex art. 32 c. 25 D.L. 269/2003 e s.m&i: *Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.*

Mentre invece l'abuso al punto b. (al primo piano) per effetto della residua cubatura di mc. 22,11 ancora disponibile per saturare l'indice edificatorio, rientra nella Tipologia 2 dell'Allegato 1 ex art. 32 c. 25 D.L. 269/2003 e s.m&i: *Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.*

Per gli abusi al punto a. (al piano terra) e c. (al secondo piano) è necessario, pertanto, verificare se, con riferimento al tempo di esecuzione degli abusi edilizi, l'immobile, che sarà oggetto di



trasferimento derivante da procedura esecutiva, possa rientrare nelle previsioni di sanabilità ai sensi dell'art. 40 della L. 47/1985.

Poiché l'immobile è stato assentito con *Concessione per Esecuzione Lavori Edili Prat. Edil. 177/91* rilasciata il 27/03/1992, avente validità tre anni, certamente alla data del 31 dicembre 1993, termine ultimo per il completamento dei lavori abusivi, per accedere al secondo condono, erano ancora in corso i lavori di costruzione, assentiti con la Concessione.

Pertanto la verifica deve essere effettuata con riferimento ai termini del terzo condono in base alle seguenti condizioni:

- gli abusi edilizi devono risultare ultimati entro il 31 marzo 2003;
- le ragioni di credito devono risultare determinate prima del 02 ottobre 2003, data utile di apertura del tempo concesso per il deposito delle istanze.

Lo scrivente C.t.u. non è stato in grado di accertare le date degli interventi abusivi in quanto la debitrice esecutata, presente ai sopralluoghi, interpellata nel merito, ha riferito di non essere in possesso delle fatture di acquisto del materiale posto in opera e di non ricordare l'epoca di esecuzione degli abusi.

Poiché le planimetrie catastali redatte in data 24/06/2009, epoca successiva alla data del 31 marzo 2003, rappresentano gli immobili conformi al progetto assentito, a meno di modifiche interne, sanabili amministrativamente in quanto non incidono sui parametri edilizi, è da ritenere che le opere siano state realizzate abusivamente nel periodo successivo alla data del 24/06/2009, per altro di poco antecedente il 01/12/2009, data di stipulazione del Contratto di Mutuo con Garanzia Ipotecaria rep. 179093 dal quale è scaturito il pignoramento..

Anche le ragioni del credito sono successive al 02 ottobre 2003 perché sorte il 18/05/2022, data di trascrizione del pignoramento.

Pertanto, in base a tali considerazioni, poiché le due condizioni innanzi esposte per l'accesso al terzo condono non sono verificate e cioè:

- non avendo documentazione probante, gli abusi sono, senza alcun dubbio da parte dello scrivente, di data successiva al 31 marzo 2003, data ultima di completamento delle opere abusive;
- le ragioni del credito sono sorte in data 18/05/2022, data di trascrizione del pignoramento, epoca successiva a quella del 02/10/2003, data di apertura dei termini per accedere al terzo condono;

le opere abusive esterne di cui ai punti a. e c., che, rispetto al progetto, determinano le maggiori cubature di c. mc. 350,00 al P.T e c. mc 175,00 al P.2, non sono sanabili.

Tuttavia, il nuovo acquirente, dopo il trasferimento del bene, **pena la non commerciabilità degli immobili**, dovrà inoltrare presso l'Amministrazione un accertamento di conformità edilizia alle norme vigenti, essendo le norme edilizie rimaste invariate dall'epoca presunta dell'abuso, con SCIA per la demolizione delle opere abusive e variante alla Concessione edilizia per le opere edilizie concesse e non realizzate ovvero per nuove opere ammissibili.

I costi per le spese tecniche e l'accertamento di conformità ed adeguamento edilizio alle norme, mediante la eliminazione delle coperture, saranno detratte dal valore di stima dell'immobile.

Stima costi di smontaggio ed eliminazione delle coperture.

Piano terra

Il valore di massima del peso della copertura stimato in c. q.li 17,00 è stato effettuato in base alla determinazione a vista dei suoi componenti:

- trave reticolare composta da due correnti rettangolari dimensioni mm 120 x mm 40 e spessore mm 3 del peso di kg/m 7,25, distanziate di 34 cm con traversi piatti mm 40 x mm 3 del peso di 1,26 kg/m mtrave
- chiusura con lamiera grecata EPS A40 del peso di 9.81 kg/mq

Dal prezzario per OO.PP. della Regione Puglia edizione 2022

E 02.56	Rimozione di opere in ferro, relative a "carpenterie del tipo pesante", complete di pezzi speciali e collari di ancoraggio alla muratura e alle strutture, di qualsiasi dimensione e spessore e con qualsiasi sviluppo, in opera a qualsiasi altezza anche in posizioni non facilmente accessibili. Compreso l'onere per tagli, carico, trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta nel cantiere. - elementi strutturali con profili NP, HEA, UPN, L, C e similari	kg.	€ 0,75
----------------	---	-----	--------

Pertanto kg. 1.700,00 x € 0,76 = € 1.292,00 che si arrotonda ad € 1.300,00

Piano secondo

Dal prezzario per OO.PP. della Regione Puglia edizione 2022

E 02.22	Rimozione di manto di copertura ad elementi sovrapposti (quali tegole, coppi, lastre leggere, etc.), comprese le necessarie opere murarie, rimozione di antenne, demolizione di comignoli e sfiati, rimozione di canali di gronda e cicogne ed ogni altro manufatto esistente. Compresi la cernita ed accatastamento dei materiali, il tiro in basso, il trasporto fino al sito di carico per una distanza fino a m 50 e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.	mq	€ 16,80
E 02.23	Rimozione del sottomanto di tetto in legno costituito da tavolato e/o piccola orditura, eseguita a qualunque altezza. Sono compresi: le opere provvisorie di protezione, il calo a terra del materiale, l'accatastamento nell'ambito del cantiere e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. - rimozione di tavolato e piccola orditura	mq	€ 28,35

Pertanto per mq. 75,00 di coperture di tetto in legno si ottiene:

mq. 75,00 x € (16,80 + 28,35) = € 3.386,25 che viene arrotondato ad € 3.400,00

Quadro economico

Lavori € (1.300,00 + 2.400,00)	€	4.700,00
IVA 10%	€	470,00
Spese tecniche compreso oneri accessori di legge		2.500,00
Totale		7.670,00

Per l'abuso al punto b. (al primo piano) l'acquirente dopo il trasferimento del bene potrà accedere alla sanatoria mediante SCIA in sanatoria con pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Con la stessa pratica edilizia potranno essere sanate le variazioni interne ai vari piani con il pagamento di € 1.000,00 di sanzione.

In definitiva per i due ripostigli di mq. 2,22:

- oneri di urbanizzazione primaria (€ 3,21/mq) e secondaria (€ 7,35/mq)

$2,22 \times (3,21 + 7,35) \times 2 = € 23,44$

- costo di costruzione

$mq. 2,22 \times 824,48 \times 5\% \times 2 = € 84,28$

Sanzione amministrativa € 1.000,00

Oneri tecnici necessari anche per l'adeguamento catastale € 1.500,00

In conclusione l'importo complessivo per la sanatoria delle opere interne e dei ripostigli sul balcone ammonta a complessivi € 2.600,00 in cifra tonda.

ATTI OPPONIBILI

Non vi sono atti opponibili al nuovo acquirente

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Bene n. 1 - Bene n. 2

Il condominio non è costituito.

IMPOSTE DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI

La vendita degli immobili oggetto della presente relazione, essendo i debitori eseguiti persone fisiche, sarà soggetta al regime di imposta di registro.

FORMAZIONE LOTTI

Il tipo edilizio *casa a schiera* caratterizza l'edificazione sulla Via S. Filippo Neri. Infatti su entrambi i fronti della via sono presenti residenze adiacenti una all'altra spesso delimitate con recinzione che definisce avanti e dietro una zona a verde o un cortile. Le costruzioni si sviluppano a P.S1, P.T., P.1 e lastrico al P.2.

L'immobile oggetto della procedura è una casa a schiera composta, al netto degli abusi non condonabili e non sanabili, da deposito a piano interrato, parcheggio/deposito e cortile a piano terra, residenza al primo piano e lastrico solare al secondo piano.

Il piano interrato, essendo accessibile solo da scala interna e non avendo un ingresso autonomo e carrabile, risulta poco appetibile commercialmente e, pertanto, risulta più idoneo ad uso alla residenza anche se poco funzionale.

Il locale a piano terra per mq. 68 è asservito a parcheggio con scrittura privata con autentica della firma da parte del Notaio. Questo standard non è eliminabile, a meno di reperire ed asservire analoga superficie in altro luogo mediante pratica edilizia di variante della Concessione edilizia e atto notarile di trasferimento.

A parere dello scrivente, il locale sarebbe più appetibile commercialmente e quindi a vantaggio della procedura, se l'intera sua area fosse a destinazione box senza l'atto notarile di asservimento. Pertanto, lo scrivente ritiene che, i due beni pignorati, pur costituendo cespiti con autonomia funzionale e reddituale, per una vendita più vantaggiosa per la procedura, debbano essere accorpate per costituire LOTTO UNICO e conservare la tipologia edilizia della *casa a schiera*.

LOTTO UNICO

Casa indipendente del tipo a schiera, senza ascensore, si sviluppa al piano interrato con ampio deposito avente accesso da scala interna, piano terra ad uso box auto con retrostante cortile, a primo piano con alloggio residenziale e piano secondo con lastrico solare e bucataio.

L'alloggio si compone di ampio soggiorno-pranzo, cucina che si apre su piccolo cortile interno, corridoio che immette alla zona notte con due stanze da letto, due bagni e due ripostigli.

Il vano scala collega verticalmente i quattro piani.

Il piano interrato ha accesso solo dalla rampa scale interna e si estende per l'intera superficie di sedime del fabbricato.

Il piano terra ha destinazione d'uso parcheggio con retrostante cortile. Gli impianti sono risultati funzionanti. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto termico dell'alloggio è autonomo a gas metano con diffusori in ghisa.

Il lotto viene posto in vendita nella ipotesi di legittimazione edilizia nel senso che il locale a piano terra si compone di locale a parcheggio e retrostante cortile a cielo libero ed il secondo piano con locale bucataio e lastrico solare. Pertanto, con il trasferimento del bene, il nuovo acquirente, con onere a proprio carico, con accertamento di conformità alla normativa edilizia, mediante la demolizione delle coperture al piano terra e al secondo piano, perché realizzate abusivamente e non sanabili, dovrà inoltrare al comune SCIA per la demolizione delle suddette opere abusive e di variante alla Concessione n. 177/92 per opere edilizie concesse e non realizzate ovvero per opere di completamento. Resta l'avviso che in mancanza di tale conformità edilizia alla

Concessione per Esecuzione Lavori Edili del 27/03/1992 Prat. Edil. 177/ 92 ed alla normativa vigente il bene non potrà essere commercializzato.

Dopo tale legittimazione dello stabile, inoltrare successiva SCIA in sanatoria per la regolarizzazione dei ripostigli sul balcone del prospetto posteriore e delle opere interne difformi.

Il lotto è nella disponibilità dei debitori eseguiti i sig.ri:

-
Residente in
Proprietà 1/2

-
Residente in
Proprietà 1/2

LOTTO UNICO consistenza commerciale

	Superficie Netta	Superficie Lorda	Aree scoperte	Coefficiente	Superficie Commerciale
P. 1 - Abitazione	95,75	136,24		1	136,24
Balcone			20,36	25%	5,09
Cortile interno			12,32	60%	7,39
Ripostigli esterni	2,00	2,22		35%	0,78
P. 2 Bucataio	13,70	17,60		15%	2,64
Lastrico			138,68	10%	13,87
Piano S1	114,04	127,24		25%	31,81
P.T. - Locale	101,90	113,36		40%	68,62
Cortile cielo libero			91,14	15%	13,67
TOTALI	327,39	396,66	262,50		275,02

Catasto Fabbricati:

Comune di Noicattaro(BA) - Fg. 38 - Part. 1232 - Sub. 1 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 8 vani - Superf. Catast. Totale 221 mq, Totale escluse aree scoperte: 219 mq. - Rendita € 764,36 – Via S. Filippo Neri n. 9 – Piano 1 - 2- P.S1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

Comune di Noicattaro(BA) - Fg. 38 - Part. 1232 - Sub. 2 - Categoria C/5 - Classe 4 - Consistenza 105 mq - Superf. Catast. Totale 124 mq, - Rendita € 244,03
Via S. Filippo Neri nn. 7A - 7B – P. T.

Il LOTTO UNICO viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

<<<>>>

STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

In particolare sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che la facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì

di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Valore di stima del LOTTO UNICO

La valutazione economica dell'immobile è stata effettuata mediante la procedure di stima del Metodo Comparativo.

Questo metodo si basa sulla comparazione del bene da stimare con altre unità edilizie aventi caratteristiche simili che siano state oggetto di contrattazione in tempi piuttosto recenti.

E' subordinata, quindi, alla conoscenza del mercato immobiliare locale, prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico-comparativa.

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

Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione (assimilabile al bene di cui trattasi) e deposito/parcheggio aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, questo contestualizzato nella zona di riferimento.

E' opportuno precisare che gli immobili sono caratterizzati da una comune dotazione impiantistica, grado di finitura e qualità dei materiali impiegati medi e, pertanto, con l'indagine di mercato, è stata individuata il segmento di mercato in cui collocare il bene.

E' stata esperita un'indagine di mercato presso operatori del settore operanti in loco al fine di acquisire valori di compravendita di contrattazione di immobili sulla stessa via S. Filippo Neri, zona, a detta degli stessi operatori, richiesta dal mercato. Da questa indagine, tuttavia, non sono scaturiti valori di compravendita recenti nella zona di interesse.

Pertanto, per l'acquisizione di dati inerenti i valori assunti in libero mercato di immobili paragonabili a quello in esame si è tenuto conto di fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e in particolare sono stati presi in considerazione direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate valori di compravendita significativi dai *Valori Immobiliari dichiarati*.

Da questi dati è stato determinato il valore medio ordinario che parametrato con i coefficienti di merito del bene da stimare ha fornito il probabile valore di mercato.

Si conferma per il mercato immobiliare, in quest'ultimo periodo, una lieve flessione come valore unitario di compravendita per effetto dell'adeguamento del tasso di interesse della banca centrale che rende i mutui più onerosi, con una diminuzione dei prezzi di oltre 1,50% rispetto all'ultimo periodo.

LOTTO UNICO

I valori OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate riporta che il mercato immobiliare nel semestre 2/2022 di Noicattaro per residenze per civile abitazione oscilla tra i valori Min. 1.000€/mq e Max. 1.300€/mq e quindi ad un prezzo medio di 1.150,00 €/mq mentre il prezzo medio di abitazioni indipendenti è di € 1.450,00/mq.

Sempre dalla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati dal sito dell'Agenzia delle Entrate, nella zona OMI di interesse, nel periodo luglio 2022 - marzo 2023 è stato possibile estrapolare i seguenti dati:

- appartamento di mq. 124 con box auto mq. 13 venduto ad € 160.000,00 al prezzo unitario di 1.250,00 €/mq
- appartamento mq. 131 con box auto mq. 21 venduto ad € 250.000,00 al prezzo unitario di 1.640,42 €/mq
- appartamento mq. 111 con box auto mq. 9 e con locale deposito mq. 22 venduto ad € 179.000,00 al prezzo unitario di 1.450,56 €/mq

Pertanto si può ritenere il prezzo medio ottenuto dalla media dei cinque valori innanzi assunti e ritenuti ordinari di 1.388,20 €/mq = $(1.150,00+1.450,00+1.250,00+1.640,42+1.450,56)/5$ €/mq, sia il valore ordinario per la nostra valutazione.

Questo valore, parametrato con i coefficienti di merito che consentono di adeguarlo alle condizioni reali del bene, consente di ottenere il valore reale presunto di vendita del bene.

Questi coefficienti consentono di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico. Detto coefficiente globale unico, applicato al valore medio, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

Stato di conservazione	Coeff.
<i>Da ristrutturare</i>	- 10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 15%

Riscaldamento	Coefficiente
Autonomo	+5%
Centralizzato	0
Centralizzato valvole	+2%
Assente	-5%

Luminosità	Note	Coefficiente
Molto luminoso	Soleggiamento diretto presente nell'intero arco del giorno	+ 10%
<i>Luminoso</i>	<i>Soleggiamento diretto presente in buona parte del giorno</i>	+ 5%
Mediamente luminoso	Soleggiamento diretto presente in parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiamento diretto presente poco tempo o assente	- 5%

Esposizione e vista	Coefficiente
Esterna panoramica	+ 10%
Esterna	+ 5%
Mista	0%
<i>Interna</i>	- 5%
Completamente interna	- 10%

Età edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente

1 - 20 anni	0%	0%	- 5%
20 - 40 ANNI	+ 5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0%	-15%

Coefficiente di merito complessivo	
Stato di conservazione	- 10%
Presenza ascensore	-10%
Riscaldamento	+5%
Luminosità	+5%
Esposizione e vista	-0%
Età	-1 0%
Coefficiente globale	- 20%

In definitiva in base alle considerazioni testè fatte si ottiene:

Superficie commerciale mq 275,02

Valore medio di mercato € 1.388,20 /mq

Coefficiente di merito - 20%

$\text{mq } 275,02 \times \text{€ } 1.388,20 /\text{mq} \times 0,80 = \text{€ } 305.426,21$

Prezzo del lotto al netto dei costi per l'adeguamento di conformità edilizia (€ 7.670,00) e per la sanatoria delle opere ammissibili esterne ed interne (€ 2.600,00):

$\text{€ } 305.426,21 - (\text{€ } 7.670,00 + \text{€ } 2.600,00) = \text{€ } 295.156,21$

Prezzo del lotto al netto del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto,

$\text{€ } 295.156,21 \times 85\% = \text{€ } 250.882,78$ che si arrotonda ad € 251.000,00

PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO UNICO € 251.000,00

L'Esperto
Ing. Michele Caldarola

All.:

1. Visure, planimetrie catastali ed stralcio planimetrico;
2. Planimetrie stato di fatto;
3. Concessione edilizia del 27/03/1992 e vincolo parcheggio notaio Susca;
4. Visure ipotecarie;
5. Nota di trascrizione acquisto suolo edificatorio;
6. Documentazione fotografica;
7. Checklist
8. Foglio riassuntivo;
9. Bandi d'asta
10. Perizia privacy.

FOGLIO RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO

Catasto Fabbricati:

**Comune di Noicattaro(BA) - Fg. 38 - Part. 1232 - Sub. 1 - Categoria A/2 - Classe 2 -
Consistenza 8 vani - Superf. Catast. Totale 221 mq, Totale escluse aree scoperte: 219 mq. -
Rendita € 764,36 – Via S. Filippo Neri n. 9 – Piano 1 - 2- P.S1**

**Comune di Noicattaro(BA) - Fg. 38 - Part. 1232 - Sub. 2 - Categoria C/5 - Classe 4 -
Consistenza 105 mq - Superf. Catast. Totale 124 mq, - Rendita € 244,03
Via S. Filippo Neri nn. 7A - 7B – P. T.**

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Casa indipendente del tipo a schiera, senza ascensore, si sviluppa al piano interrato con ampio deposito avente accesso da scala interna, piano terra ad uso box auto con retrostante cortile, a primo piano con alloggio residenziale e piano secondo con lastrico solare e bucataio.

L'alloggio si compone di ampio soggiorno-pranzo, cucina che si apre su piccola veranda interna, corridoio che immette alla zona notte con due stanze da letto, due bagni e due ripostigli.

Il vano scala collega verticalmente i quattro piani.

Il piano interrato ha accesso solo dalla rampa scale interna e si estende per l'intera superficie di sedime del fabbricato.

Il piano terra ha destinazione d'uso parcheggio con retrostante cortile.

Gli impianti sono risultati funzionanti. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto termico dell'alloggio è autonomo a gas metano con diffusori in ghisa. Infissi in alluminio verniciato con vetrocamera.

Il lotto viene posto in vendita nella condizioni di legittimazione edilizia privo delle opere abusive non condonabili: il locale a piano terra si compone di locale a parcheggio e retrostante cortile a cielo libero ed il secondo piano di locale bucataio e lastrico solare. Pertanto, con il trasferimento del bene, il nuovo acquirente, con onere a proprio carico, con accertamento di conformità alla concessione mediante la demolizione delle coperture al piano terra e al secondo piano, perché realizzate abusivamente e non sanabili, dovrà inoltrare al comune SCIA per la demolizione delle suddette opere abusive e di variante alla Concessione n. 177/92 per opere edilizie concesse e non realizzate ovvero per opere di completamento. Resta l'avviso che in mancanza di tale conformità edilizia alla Concessione per Esecuzione Lavori Edili del 27/03/1992 Prat. Edil. 177/92 il bene non potrà essere commercializzato.

Dopo tale legittimazione dello stabile, il nuovo acquirente dovrà inoltrare successiva SCIA in sanatoria per la regolarizzazione dei ripostigli sul balcone del prospetto posteriore e delle opere interne difformi.

L'immobile di mq. 396,66 e di superficie commerciale mq. 275,02 è nella disponibilità dei debitori eseguiti.

Catasto Fabbricati:

Comune di Noicattaro(BA) - Fg. 38 - Part. 1232 - Sub. 1 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 8 vani - Superf. Catast. Totale 221 mq, Totale escluse aree scoperte: 219 mq. - Rendita € 764,36 – Via S. Filippo Neri n. 9 – Piano 1 - 2- P.S1

**Comune di Noicattaro(BA) - Fg. 38 - Part. 1232 - Sub. 2 - Categoria C/5 - Classe 4 - Consistenza 105 mq - Superf. Catast. Totale 124 mq, - Rendita € 244,03
Via S. Filippo Neri nn. 7A - 7B – P. T.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO UNICO € 251.000,00