

---

**TRIBUNALE DI BARI**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

Procedura N. 482/2022  
Esecuzione immobiliare post legge 80

Promossa da Creditore

**OEMME CALCESTRUZZI SRL**

Giudice dell'Esecuzione: RUFFINO Antonio

Relazione di Stima abitazione sita nel centro storico di  
Noicattaro alla via Sacro Cuore n. 7, riportato al  
catasto fabbricati al Foglio 40 particella 1086 sub 6

Esperto: Ing. Raffaele Macina



## **Premessa**

Il giorno 2 Febbraio 2023 il sottoscritto, Ing. Raffaele Macina nato a Monopoli il 14 Gennaio 1979 e residente a Monopoli (BA) in Via Canonico Giuseppe del Drago n. 64/F, C.F.: MCNRF79A14F376W, P.IVA: 06884760726, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7855 e iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari al n. 2426, nominato dal Giudice Dott. Antonio RUFFINO come Esperto, ha prestato giuramento e accettato l'incarico in merito alla esecuzione immobiliare procedura n. 482/2022 di cui parte creditrice è OEMME CALCESTRUZZI SRL.

In seguito al giuramento di rito è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali per il 3 marzo 2023, per eseguire il sopralluogo; l'immobile oggetto di stima, sito alla via Sacro Cuore civico n. 7 nel centro storico di Noicattaro, è riportato al catasto del comune di Noicattaro al foglio 40, particella 1086 sub 6 come da estratto di mappa, al foglio 40, particella 1082 sub 11 come da planimetria catastale. Trattasi di un monolocale a primo piano più lastrici solari in fase di ristrutturazione, con ingresso indipendente diretto su strada tramite scala a piano terra: sono in fase di completamento il bagno del monolocale e gli accessori sui lastrici solari. Confina con via Sacro Cuore ed altre unità immobiliari. L'unità immobiliare è pervenuta al debitore con diritto di proprietà in quota parte pari a 1/1 per atto di successione voltura 14380.1/2021. Si procede alla formulazione del giudizio del valore commerciale del bene in data aprile 2023, previo il controllo delle conformità e il sopralluogo eseguito in presenza del debitore.

---

**Ing. Raffaele Macina**

Ordine Ingegneri Provincia di Bari n. 7855; CTU n. 2426

Via Canonico Giuseppe del Drago n.64/F - 70043 Monopoli (Ba)

cell.: 3289417634 PEC: raffaele.macina7855@pec.ordingbari.it

Pagina 2 di 10



## **Individuazione dei beni oggetto della stima**

### **Identificazione del bene**

Il lotto è composto da un monolocale al primo piano, oltre latrici di pertinenza, sito nel centro storico di Noicattaro, con ingresso indipendente diretto su via Sacro Cuore al civico 7, ed accesso diretto ai lastrici solari dall'interno del monolocale.

Il lotto è riportato al catasto fabbricati del comune di Noicattaro al Foglio 40, particella 1086 sub 6 come da estratto di mappa, particella 1082 sub 11 come da planimetria catastale, categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 47 mq, totale escluse aree scoperte 42 mq, rendita euro 120,08.

### **Descrizione analitica del bene**

Trattasi di un monolocale destinato ad abitazione in fase di ristrutturazione. La superficie utile al primo piano è pari a 30,00 mq, compreso vano scala dal piano terra e bagno in fase di realizzazione, oltre al balcone di superficie pari a 1,6 mq, per un'altezza utile di 2,7 m; sui lastrici solari, a cui si accede tramite torrino scala privo di scala di circa 3 mq, vi sono locali in ristrutturazione da destinare a lavanderia di superficie utile pari a 6 mq ed altezza utile pari a 2,30 m. Dalla documentazione fotografica meglio si evince quanto descritto.

Di seguito si riportano le superfici lorde.

---

**Ing. Raffaele Macina**

Ordine Ingegneri Provincia di Bari n. 7855; CTU n. 2426

Via Canonico Giuseppe del Drago n.64/F - 70043 Monopoli (Ba)

cell.: 3289417634 PEC: raffaele.macina7855@pec.ordingbari.it

Pagina 3 di 10



I titoli abilitativi associati all'immobile sono i seguenti: CILA 113/2004, DIA 260/2004 SOSPESA, CILA 190/2020 PER FRAZIONAMENTO, CILA 238/2015 PER OPERE INTERNE E ADEGUAMENTI IMPIANTISTICI.

Bene					
descrizione	Superfici (mq)			Esposizione	Condizioni di Manutenzione
	lorda	% <sup>1</sup>	commerciale		

<sup>1</sup> Stralcio dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare: ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

1. CRITERI GENERALI PER IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Si precisa inoltre che la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche; le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile; per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

**3.1 Misurazione della superficie commerciale**

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

**Ing. Raffaele Macina**

Pagina 4 di 10

Ordine Ingegneri Provincia di Bari n. 7855; CTU n. 2426

Via Canonico Giuseppe del Drago n.64/F - 70043 Monopoli (Ba)

cell.: 3289417634 PEC: raffaele.macina7855@pec.ordingbari.it



Vani principali ed accessori diretti: primo piano compreso scala	42,00	100	42,00	Sud Centro storico	In fase di ristrutturazione
Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Non comunicanti: lavanderia e torrino su lastrici solari priva di scala di collegamento	11,00	25%	2,75	Sud Centro storico	In fase di ristrutturazione
balconi	1,60	30%	0,50	Sud Centro storico	normale
lastrici solari priva di scala di collegamento	29,00	10%	2,90	scoperti	In fase di ristrutturazione
<b>Totale coperte e scoperte</b>	<b>83,60</b>		<b>48,15</b>	<b>discreta</b>	<b>scarsa</b>

L'immobile oggetto di stima ha una forma in pianta quadrata, realizzato in muratura. L'immobile è in fase di ristrutturazione ed è carente di parti costruttive fondamentali per l'agibilità e la commerciabilità: la scala per accedere ai lastrici non esiste, il bagno è in fase di realizzazione, come anche gli impianti ed inoltre il vano scala a piano terra presenta un varco di accesso

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

**Calcolo della Superficie omogeneizzata**

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare  
Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari  
va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

1 I lastrici solari sono stati considerati area scoperta.

**Ing. Raffaele Macina**

Ordine Ingegneri Provincia di Bari n. 7855; CTU n. 2426

Via Canonico Giuseppe del Drago n.64/F - 70043 Monopoli (Ba)

cell.: 3289417634 PEC: raffaele.macina7855@pec.ordingbari.it

Pagina 5 di 10



ad un'altra unità immobiliare; non si tratta di una servitù, ma allo stato di fatto nel vano scala c'è un'apertura nella muratura di confine, che dovrà essere chiusa per rispettare quanto nel testamento e nel frazionamento.

### **Dotazioni condominiali**

Il bene non condivide utenze né pertinenze comuni, pertanto non vi sono dotazioni condominiali.

### **Stato di possesso degli immobili**

Il bene oggetto della presente stima risulta disabitato.

### **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Si rimanda alla certificazione ipocatastale facente parte degli atti della procedura E.I. 482/2022.

### **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

Non vi sono atti di asservimento urbanistico né cessioni di cubatura.

Non vi sono convenzioni matrimoniali né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Non c'è usufrutto.

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

Come da ispezione ipotecaria allegata alla procedura E.I. 482/2022.

---

Ing. Raffaele Macina

Ordine Ingegneri Provincia di Bari n. 7855; CTU n. 2426

Via Canonico Giuseppe del Drago n.64/F - 70043 Monopoli (Ba)

cell.: 3289417634 PEC: raffaele.macina7855@pec.ordingbari.it

Pagina 6 di 10



## **Altre informazioni per l'acquirente**

L'immobile è in fase di ristrutturazione, pertanto non è dotato di agibilità. Il torrino non risulta in planimetria catastale.

## **Valutazione**

Le fonti impiegate per la stima sono state l'archivio notarile di Bari e gli Uffici Comunali di Noicattaro per la documentazione urbanistica ed edilizia, l'Agenzia del Territorio per la documentazione catastale, ipocatastale e per la consultazione delle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare, le agenzie immobiliari di Noicattaro per le indagini di mercato tramite web, i documenti allegati alla procedura e le normative vigenti.

L'analisi del mercato immobiliare tramite la comparazione con unità immobiliari residenziali con le stesse caratteristiche del bene oggetto della presente stima, ubicati in Noicattaro nella stessa microzona, è stata eseguita anche tramite le agenzie immobiliari in aprile 2023, rilevando un prezzo medio per unità di superficie in metri quadrati pari a euro/mq 500,00 (cinquecento,00) con valori minimi pari a 270,00 euro/mq e massimi pari a 730,00 €/mq. L'assenza di agibilità e di alcune parti strutturali (manca la scala di accesso ai lastrici solari) del bene oggetto di stima non permette di omogenizzarne il valore al target individuato; ciò conduce ad una ulteriore svalutazione e si attribuisce il valore unitario di stima pari ad €/mq 400,00 (quattrocento,00).



Per quanto riguarda le quotazioni dell'Agenzia del Territorio, il dato dell'Osservatorio Immobiliare più recente (secondo semestre anno 2022), varia tra un minimo di € 450,00/mq ed un massimo di € 650,00/mq per tipologie edilizie simili a quella del bene oggetto della presente stima, ma in stato di conservazione normale.

I dati ricavati sono stati utilizzati per la comparazione con l'immobile oggetto di valutazione, in funzione delle analogie.

Il valore unitario di stima considerato per il bene, pari ad €/mq 400,00 (quattrocento,00), non rientra nell'intervallo risultato dall'interrogazione effettuata sulla banca dati OMI, ma è bensì minore, poiché considera la mancanza di agibilità e l'assenza di alcune parti costruttive. Pertanto si attribuisce il valore unitario di stima pari ad €/mq 400,00 per il bene oggetto di stima.

Si giunge quindi alla seguente valutazione:

Descrizione	Bene				
	Superfici (mq)			Valore	
	lorda	%	commerciale	€/mq	Commerciale (€)
Vani principali ed accessori diretti: primo piano compreso scala	42,00	100	42,00	400,00	16.800,00
Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Non comunicanti: lavanderia e torrino su lastrici solari priva di scala di collegamento	11,00	25%	2,75	400,00	1.100,00
balconi	1,60	30%	0,50	400,00	200,00
lastrici solari priva di scala di collegamento	29,00	10%	2,90	400,00	1.160,00
<b>Valore totale</b>	<b>83,60</b>		<b>48,15</b>	400,00	19.260,00

**Pertanto il valore in cifra tonda dell'abitazione sita alla via Sacro Cuore n. 7 in Noicattaro al piano primo e lastrici solari,**

Ing. Raffaele Macina

Ordine Ingegneri Provincia di Bari n. 7855; CTU n. 2426

Via Canonico Giuseppe del Drago n.64/F - 70043 Monopoli (Ba)

cell.: 3289417634 PEC: raffaele.macina7855@pec.ordingbari.it

Pagina 8 di 10



riportato al catasto fabbricati del comune di Noicattaro al foglio 40, particella 1086, sub 6 e foglio 40, particella 1082, sub 11 è pari a euro 19.260,00 (dicianovemiladuecentosessanta,00), con abbattimento forfettario del 15% pari a euro 2.889,00 (duemilaottocentoottantanove,00) da sottrarre al valore totale

per la differenza tra oneri tributari calcolato su prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

### **Adeguamenti della stima**

Lo stato d'uso e manutenzione è stato già considerato nella stima.

L'immobile è in fase di ristrutturazione ed è carente di parti costruttive fondamentali per l'agibilità e la commerciabilità: la scala per accedere ai lastrici non esiste, il bagno è in fase di realizzazione, come anche gli impianti ed inoltre il vano scala a piano terra presenta un varco di accesso ad un'altra unità immobiliare; l'eliminazione di questi vizi, riporterebbe l'immobile nell'intervallo risultato dall'interrogazione effettuata sulla banca dati OMI attribuendogli il valore unitario di stima pari ad €/mq 650,00 (seicentocinquanta,00).

Non vi sono vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, pertanto non ci sono adeguamenti della stima a riguardo.

L'abitazione è pervenuta al debitore con diritto di proprietà in quota parte pari a 1/1 e risulta disabitato.



Monopoli, 28 Aprile 2023

L'esperto  
Ing. Raffaele Macina

