

Arch. Pierpaolo Treglia

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



Via Cavour, n.74, Grumo Appula (BA) 70025;

e-mail: pierpaolo.treglia@gmail.com; pec: pierpaolo.treglia@archiworldpec.it;

Cell. 3924963191



SOMMARIO

1	PREMESSA.....	4
2	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	4
2.1	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
2.2	FORMAZIONE DEI LOTTI	5
3	RELAZIONE DI STIMA – IMMOBILE N.1.....	5
	SITO IN AGRO NOCI IN C.DA "CANCELLO" – FG. 125, P.LLA 286	5
3.1	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	5
3.2	DATI CATASTALI	6
3.3	CONSISTENZA IN FORMATO TABELLARE	6
3.4	CARATTERISTICHE EDILIZIE INTERNE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	7
3.5	STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE	7
3.6	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	7
3.7	PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA – EDILIZIA	7
3.8	IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE	8
3.9	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE	8
3.10	CONCLUSIONI	10
4	RELAZIONE DI STIMA – IMMOBILE N.2.....	11
	SITO IN NOCI VIA EUROPA, 15 – FG. 42, P.LLA 940, SUB. 73.....	11
4.1	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	11
4.2	DATI CATASTALI	11
4.3	CONSISTENZA IN FORMATO TABELLARE	11
4.4	CARATTERISTICHE EDILIZIE INTERNE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	12
4.5	STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE	12
4.6	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	12
4.7	PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA – EDILIZIA	12
4.8	IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE	13
4.9	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE	13
4.10	CONCLUSIONI	15
5	RELAZIONE DI STIMA – IMMOBILE N.3.....	16
	SITO IN NOCI VIA DELLA RESISTENZA, snc – FG. 42, P.LLA 1355, SUB. 70.....	16



5.1	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	16
5.2	DATI CATASTALI	16
5.3	CONSISTENZA IN FORMATO TABELLARE	16
5.4	CARATTERISTICHE EDILIZIE INTERNE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	17
5.5	STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE	17
5.6	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	17
5.7	PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA – EDILIZIA	17
5.8	IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE	18
5.9	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE.....	18
5.10	CONCLUSIONI	20



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI PARTE

1 PREMESSA

Su conferimento dell'Avv. Monica SGOBIO, in qualità di Curatore del Fallimento di [REDACTED], legale rappresentante il [REDACTED] nominava il sottoscritto Arch. Pierpaolo TREGLIA, con studio tecnico in Grumo Appula (BA) alla Via Cavour, 74 ed iscritto all'Ordine degli Architetti di Bari al n. 3529, Consulente Tecnico di Parte per procedere alla perizia degli immobili oggetto di curatela fallimentare.

Le operazioni peritali sono state eseguite con sopralluogo effettuato in data 21/04/2018, alla presenza del [REDACTED]. Durante la stessa si è provveduto ad effettuare rilievo fotografico (che si allega alla presente perizia – **Allegati B.1, B.2, B.3**) e a verificare lo stato dei luoghi e la conformità catastale.

Per la verifica dei seguenti aspetti si rimanda alla Perizia Giurata dell'Ing. Fortunato MEZZAPESA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.4617, eseguita in data 20/03/2017

(Allegato A) :

- Corrispondenza tra i beni oggetto di stima e la titolarità in capo al debitore;
- Pratiche edilizie svolte e regolarità edilizia-urbanistica;

2 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto della presente stima sono i seguenti:

- **IMMOBILE 1** : Immobile sito in agro di Noci alla c.da "Cancello", registrato al NCEU al Fg.125, Plla 286;
- **IMMOBILE 2** : Immobile sito in Noci alla Via Europa, registrato al NCEU al Fg. 42, Plla 940, Sub.73;
- **IMMOBILE 3** : Immobile sito in Noci alla Via Della Resistenza, registrato al NCEU al Fg. 42, Plla 1355, Sub.70;



2.1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver preso visione degli atti e della necessaria documentazione, il sottoscritto, al fine di svolgere i necessari accertamenti connessi all'incarico conferitogli, ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21 aprile 2018, alle ore 14.30, presso gli immobili oggetto di stima, siti in Noci (BA)

Nella data e all'ora fissata, lo scrivente si è recato presso l'immobile sito in Via Europa, 15, dove era presente il [REDACTED].

Si è quindi proceduto a visionare l'immobile oggetto della procedura, svolgendone un rilievo metrico, tecnico e fotografico e si è verificato lo stato dei luoghi con quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Ci si è quindi recati presso l'immobile sito in Via Della Resistenza e successivamente presso l'immobile sito in agro di Noci alla C.da "Cancello".

Sono stati acquisiti elementi utili allo svolgimento della CTP ed il sopralluogo è stato chiuso alle ore 16.30.

2.2 FORMAZIONE DEI LOTTI

Si rimanda alle opportune valutazioni da parte del Curatore Fallimentare, circa la possibilità di individuare un unico lotto o di distinguere i tre immobili in tre lotti distinti.

3 RELAZIONE DI STIMA – IMMOBILE N.1

SITO IN AGRO NOCI IN C.DA "CANCELLO" – FG. 125, P.LLA 286

3.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è situato a Noci, in C.da "Cancello", nell'agro del paese zona semicentrale, a circa 12 km dal centro del paese, in zona scarsamente abitata e dotata di pochi servizi, maggiormente frequentata nei mesi estivi di villeggiatura.

L'immobile è costituito da un fabbricato e da area esterna di pertinenza, con accesso da Strada Vicinale non asfaltata. L'area esterna risulta in parte impermeabilizzata e in parte a verde incolto. E' presente una cisterna esterna di raccolta delle acque, realizzata in CLS.



Il fabbricato è costituito da un unico piano fuori terra, realizzato in muratura portante in pietra, con volte a crociera. L'immobile è suddiviso in tre vani più bagno. Dall'ingresso principale, si accede direttamente nell'ambiente destinato a zona giorno che costituisce il fulcro dell'abitazione. A sinistra del soggiorno si sviluppa la camera da letto matrimoniale e da questa al bagno padronale, dotato di lavabo, doccia, vaso igienico e bidè. Dal lato destro rispetto all'ingresso, si accede alla cucina abitabile, dotata di camino. Tutti gli ambienti sono ben aereoilluminati. L'immobile risulta idoneo alla abitabilità.

Lo stato dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

In definitiva l'immobile è formato da 3 vani, e 1 bagno, più la pertinenza esterna.

(Relazione Fotografica – Allegato B.1)

3.2 DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è riportata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Noci (BA) al Fg. 125, Plla 286, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 96 mq, rendita 216,91 €, intestato al [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni.

3.3 CONSISTENZA IN FORMATO TABELLARE

Con riferimento al DPR 138/98, il tecnico sottoscritto ha determinato la superficie commerciale.

E' stata considerata la superficie catastale lorda, comprendendo la superficie di tutti i vani e i servizi, ovvero comprendendo al 50% le pareti divisorie comuni (fino a 25 cm) e al 100% le pareti esterne (fino a 50 cm), e la superficie dall'area scoperta, di pertinenza esclusiva della uiu trattata, per il coefficiente del 10% fino alla superficie coperta lorda dell'abitazione, e per il 2% per la parte eccedente.

La superficie utile lorda risulta pari a 77,0 mq, mentre quella accessoria è pari a 581 mq, ovvero pari a 17,78 mq di superficie ragguagliata.

Complessivamente la superficie commerciale risulta quindi pari a 94,78 mq, ovvero a 95 mq.

(In formato tabellare - Allegato C.1)



3.4 CARATTERISTICHE EDILIZIE INTERNE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il livello delle rifiniture interne è di scarso livello. Il bagno risulta di più recente realizzazione rispetto al resto dell'abitazione, e presenta tutti i servizi necessari, compreso lavabo, bidet, vaso igienico, piatto doccia, con pareti rivestite e una piccola finestra. La cucina presenta una parete rivestita con piastrelle e una seconda parete occupata da un camino in muratura. Gli infissi dell'abitazione sono in metallo con persiani oscuranti in legno. Le porte interne sono in legno a battente. Gli impianti sono funzionanti, ma necessitano di manutenzione. E' assente l'impianto termico di riscaldamento.

3.5 STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni statico-strutturali, non essendo visibili fessurazioni o cedimenti strutturali. Lo stato di manutenzione dei prospetti è basso e necessita di ristrutturazione completa, così come la superficie pavimentata perimetrale esterna. Anche la superficie di pertinenza esterna necessiterebbe di rifacimento. Non è stato possibile rilevare lo stato della cisterna di raccolta delle acque, che ad un esame esterno, non sembra danneggiata. Gli interni necessitano di manutenzione straordinaria, soprattutto a causa del distacco di alcune parti di tinteggiatura e di intonaco sulle volte e sulle pareti.

3.6 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Così come da Perizia Giurata dell'Ing. Fortunato MEZZAPESA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.4617, eseguita in data 20/03/2017 (**Allegato A**), il bene risulta di proprietà del [REDACTED]

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario con atto di donazione dell'usufrutto del 15/10/1981 a rogito del Notaio Pietro NOTARNICOLA e successivo consolidamento dell'usufrutto, a seguito del decesso dell'usufruttuario, avvenuto il 18/11/1986. Nel predetto atto si trasferiva anche la cisterna esistente in comproprietà con [REDACTED]. La proprietà esclusiva della cisterna, all'attuale proprietario è pervenuta successivamente a seguito di atto di vendita del 20/05/1987 a rogito del notaio Maria LANZILLOTTA.

3.7 PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA - EDILIZIA

Così come da Perizia Giurata dell'Ing. Fortunato MEZZAPESA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.4617, eseguita in data 20/03/2017 (**Allegato A**), il bene risulta realizzato



in data antecedente al 1967, e non sono state effettuate opere sull'immobile successivamente all'atto di donazione.

Inoltre l'immobile ricade, secondo il vigente PRG, nella zona omogenea E/1 "zona agricola riservata all'esercizio di attività agricola e a quelle strettamente connesse con l'agricoltura".

3.8 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE

Al fine di valutare la regolarità catastale degli immobili sono state svolte ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, utilizzando i servizi online accreditati dell'immobile.

Dai rilievi metrici si è verificata la rispondenza delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi.

3.9 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Premessa metodologica

La stima sarà di tipo parametrico, e si baserà sui dati rilevati direttamente nel corso del sopralluogo circa la consistenza della superficie commerciale dell'immobile. Si andranno debitamente a considerare le superfici dell'edificio, distinguendole nelle loro funzioni secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia per il Territorio nell'Allegato "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Non essendo disponibili valori di mercato medi riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona dell'agro di Noci di C.da Cannello, e non essendo possibile una verifica su valori di compravendita della zona, data la scarsa presenza di mercato immobiliare, ma essendo comunque l'immobile destinato ad abitazione, e risultando abitabile, si utilizzeranno i valori medi di compravendita per edilizia residenziale, della zona suburbana di Noci, di tipo E1, comunque destinata ad attività agricola e artigianale.

Processo di stima

Si procede alla determinazione della Superficie Commerciale dell'appartamento, secondo l'ultima disposizione della Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007.



Il Valore Reale dell'immobile sarà ottenuto dal prodotto della Superficie Commerciale per il Valore Unitario commerciale.

Calcolo Superficie Commerciale (Norma UNI 10750)

La superficie interna dell'appartamento, comprensiva di tramezzature e di muri perimetrali, computati al 50% per quelli confinanti con altre unità abitative, è pari a:

77,0 mq

La superficie dall'area scoperta, di pertinenza esclusiva della uiu trattata, è pari a 581 mq.

Il calcolo della superficie commerciale sarà dato dal risultato della somma di tali singole superfici, ognuna di esse moltiplicate per il valore percentuale previsto per tali ambienti dall'Agenzia per il Territorio nell'Allegato *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*.

L'allegato disciplina il conteggio pieno delle superfici coperte occupate da vani principali e accessori per la residenza, mentre i muri perimetrali confinanti con altri proprietà saranno conteggiati per il 50%.

In particolare si computerà la superficie dall'area scoperta, di pertinenza esclusiva della uiu trattata, per il coefficiente del 10% fino alla superficie coperta lorda dell'abitazione, e per il 2% per la parte eccedente.

Da tali parametri possiamo ricostruire la Superficie Commerciale per l'applicazione dei valori di mercato:

TOT. Superficie Commerciale = 94,78 = 95 mq (SC)

Determinazione del Valore Unitario Commerciale

Come già motivato si valuteranno i dati rilevati dal sistema OMI e dalla Banca Dati per le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona suburbana di Noci E1 e procederemo ad utilizzare il valore più basso tra i due forniti, ritenendo necessario un ragguglio negativo del valore, stante la scarsa appetibilità dell'immobile sito a circa 12 km dal centro urbano.

I valori riscontrati a Noci in zona OMI E1 per il sistema dell'Osservatorio Immobiliare. Dell'Agenzia dell'Entrate, per edilizia residenziale di tipo economico sono i seguenti :

TIPOLOGIA: Abitazioni di tipo economico

STATO CONSERVATIVO: Normale

VALORE MERCATO (€/mq) : Min 485 – Max 690

Considerati la distanza dal centro urbano, il livello di rifinitura dell'immobile e la necessaria ristrutturazione dell'immobile, si ritiene idoneo un valore di compravendita immobiliare pari al più basso dei due valori ovvero a 485 €/mq

Valore Unitario Commerciale pari a (VU) = 485 €/mq

(Valori Compravendita Agenzia Entrate - Allegato D.1)

Calcolo del Valore Reale dell'Immobile

Il Valore Reale sarà quindi ottenuto dalla seguente espressione:

$$VR = SC \times VU$$

$$95 \times 485 = \text{€ } 46.075,00 \text{ (VALORE COMMERCIALE IMMOBILE)}$$

3.10 CONCLUSIONI

Considerato il valore commerciale espresso dalla Stima Indiretta, pari a 46.075,00 €, si stima il valore dell'immobile pari al valore della Stima Indiretta, arrotondato per difetto,

Valore di Stima = 45.000,00 €

Diconsi Euro QUARANTACINQUEMILA/00



A circular professional stamp of Pierpaolo Treglia, an architect in the Province of Bari, with registration number 3529. The stamp contains the text: 'ORDINE degli ARCHITETTI - PIANIFICATORI - PAESAGGISTI e CONSERVATORI della PROVINCIA di BARI', 'TREGLIA Pierpaolo Architetto', and '- N. 3529 -'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

4 RELAZIONE DI STIMA – IMMOBILE N.2

SITO IN NOCI VIA EUROPA, 15 – FG. 42, P.LLA 940, SUB. 73

4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è situato a Noci, in Via Europa n.15 in zona semiperiferica del paese a circa 800 mt dal centro del paese, in zona a prevalenza residenziale.

L'immobile è destinato ad attività commerciale, è ubicato al Piano Terra di un fabbricato residenziale con accesso da marciapiede pubblico.

Il locale è di forma rettangolare, con un unico ambiente e con un piccolo vano posto nel retrobottega, adibito a servizio igienico.

L'ambiente è ben aereoilluminato. L'immobile risulta idoneo alla abitabilità.

Lo stato dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

In definitiva l'immobile è formato da 1 vano, e 1 bagno.

(Relazione Fotografica – Allegato B.2)

4.2 DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è riporta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Noci (BA) al Fg. 42, Plla 940, Sub. 73 cat. C/1, classe 4, consistenza 43 mq, Superficie Catastale 47 mq, rendita 1.181,45€, intestato al

██████████
██████████ e alla ██████████
██████████

4.3 CONSISTENZA IN FORMATO TABELLARE

Con riferimento al DPR 138/98, il tecnico sottoscritto ha determinato la superficie commerciale.

E' stata considerata la superficie catastale lorda, comprendendo la superficie di tutti i vani e i servizi.

Non sono presenti superfici o pertinenze esterne o scoperte.

La superficie utile lorda risulta pari a 53,0 mq.

Complessivamente la superficie commerciale risulta quindi pari a 53 mq.

(In formato tabellare – Allegato C.2)

4.4 CARATTERISTICHE EDILIZIE INTERNE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il livello delle rifiniture interne è di buon livello. Il bagno risulta piastrellato fino a circa 2 mt di altezza, secondo le norme igieniche in vigore per attività commerciali, ma privo di antibagno e di porta. Il locale presenta pavimentazione in gres, in buono stato di conservazione. L'impianto idrico ed elettrico sono funzionanti, E' assente l'impianto termico di riscaldamento.

4.5 STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile si presenta in ottime condizioni statico-strutturali, non essendo visibili fessurazioni o cedimenti strutturali, ed essendo il fabbricato di costruzione moderna. La serranda di accesso è elettrica e funzionante. L'immobile non necessita di particolari lavori di manutenzione, se non quelli necessari per la messa in esercizio di una eventuale attività.

4.6 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Così come da Perizia Giurata dell'Ing. Fortunato MEZZAPESA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.4617, eseguita in data 20/03/2017 (**Allegato A**), il bene risulta di proprietà del [REDACTED] della [REDACTED]

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari con atto di compravendita a rogito del notaio Maria LANZILLOTTA, registrato a Gioia del Colle il 10/10/1991 al n.5819.

4.7 PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA – EDILIZIA

Così come da Perizia Giurata dell'Ing. Fortunato MEZZAPESA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.4617, eseguita in data 20/03/2017 (**Allegato A**), il bene risulta realizzato con C.E. n.150/85, e successive varianti C.E. n.166/88 e C.E. 101/91.

L'immobile ricade, secondo il vigente PRG, nella zona omogenea B/3 "zona di completamento a media densità".

4.8 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE

Al fine di valutare la regolarità catastale degli immobili sono state svolte ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, utilizzando i servizi online accreditati dell'immobile.

Dai rilievi metrici si è verificata la rispondenza delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi.

4.9 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Premessa metodologica

La stima sarà di tipo parametrico, e si baserà sui dati rilevati direttamente nel corso del sopralluogo circa la consistenza della superficie commerciale dell'immobile. Si andranno debitamente a considerare le superfici dell'edificio, distinguendole nelle loro funzioni secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia per il Territorio nell'Allegato "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", e riportando le stesse con i valori di mercato medi riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Tale stima sarà poi verificata confrontandola con i valori di compravendita del mercato reale, basandosi sui dati riscontrati da agenzie immobiliari.

Processo di stima

Si procede alla determinazione della Superficie Commerciale dell'appartamento, secondo l'ultima disposizione della Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007.

Il Valore Reale dell'immobile sarà ottenuto dal prodotto della Superficie Commerciale per il Valore Unitario commerciale.

Calcolo Superficie Commerciale (Norma UNI 10750)

La superficie interna del locale commerciale, comprensiva di tramezzature e di muri perimetrali, computati al 50% per quelli confinanti con altre unità abitative, è pari a:

53,0 mq

Non sono presenti superfici esterne scoperte o pertinenze.



Il calcolo della superficie commerciale sarà dato dal risultato della somma di tale superficie, moltiplicata per il valore percentuale previsto per tali ambienti dall'Agenzia per il Territorio nell'Allegato "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

L'allegato disciplina il conteggio pieno delle superfici coperte occupate da vani principali e accessori per la residenza, mentre i muri perimetrali confinanti con altri proprietà saranno conteggiati per il 50%.

Da tali parametri possiamo ricostruire la Superficie Commerciale per l'applicazione dei valori di mercato:

TOT. Superficie Commerciale = 53,00 mq (SC)

Determinazione del Valore Unitario Commerciale

Si valuteranno i dati rilevati dal sistema OMI e dalla Banca Dati per le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e procederemo a effettuare una media ponderata dei valori riscontrati.

L'immobile è situato a Noci in zona OMI D1 per il sistema dell'Osservatorio Immobiliare.

Sono stati riscontrati i seguenti valori medi per edilizia commerciale in buone condizioni:

TIPOLOGIA: Negozi

STATO CONSERVATIVO: Normale

VALORE MERCATO (€/mq) : Min 930 – Max 1400

Considerati i prezzi di compravendita riscontrati nell'area limitrofa, il livello di rifinitura dell'immobile si ritiene idoneo un valore di compravendita immobiliare pari alla media dei due valori, arrotondato per eccesso ovvero a 1200 €/mq.

Valore Unitario Commerciale pari a (VU) = 1200 €/mq

(Valori Compravendita Agenzia Entrate - Allegato D.2)

Calcolo del Valore Reale dell'Immobile

Il Valore Reale sarà quindi ottenuto dalla seguente espressione:

Via Cavour, n.7 (Primo Appello BA) 70025;
e-mail: pierpaolo.treglia@gmail.com; pierpaolo.treglia@archiworldpec.it; Cell. 3924963191



VR = SC x VU

53 x 1200 = € 63.600,00 (VALORE COMMERCIALE IMMOBILE)

4.10 CONCLUSIONI

Considerato il valore commerciale espresso dalla Stima Indiretta, pari a 63.600,00 €, si stima il valore dell'immobile pari al valore della Stima Indiretta

Valore di Stima = 63.600,00 €

Diconsi Euro SESSANTATREMILASEICENTO/00



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pierpaolo Treglia", written over a horizontal line.

5 RELAZIONE DI STIMA – IMMOBILE N.3

**SITO IN NOCI VIA DELLA RESISTENZA, snc – FG. 42, P.LLA 1355,
SUB. 70**

5.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è situato a Noci, in Via Della Resistenza, snc, in zona semiperiferica del paese a circa 800 mt dal centro del paese, in zona a prevalenza residenziale.

L'immobile è destinato ad autorimessa, ed è ubicato al Piano Seminterrato di un fabbricato a destinazione commerciale terziaria.

Il locale è di forma rettangolare, con un unico ambiente e con un piccolo vano, adibito a servizio igienico.

Lo stato dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

In definitiva l'immobile è formato da 1 vano, e 1 bagno.

(Relazione Fotografica – Allegato B.3)

5.2 DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è riportata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Noci (BA) al Fg. 42, Plla 1355, Sub. 70 cat. C/6, classe 3, consistenza 49 mq, Superficie Catastale 54 mq, rendita 113,88 €, intestato al [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

5.3 CONSISTENZA IN FORMATO TABELLARE

Con riferimento al DPR 138/98, il tecnico sottoscritto ha determinato la superficie commerciale.

E' stata considerata la superficie catastale lorda, comprendendo la superficie di tutti i vani e i servizi.

Non sono presenti superfici o pertinenze esterne o scoperte.

La superficie utile lorda risulta pari a 54,0 mq.

Complessivamente la superficie commerciale risulta quindi pari a 54 mq.

(In formato tabellare – Allegato C.3)

5.4 CARATTERISTICHE EDILIZIE INTERNE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il bagno è dotato dei servizi essenziali e risulta piastrellato fino a circa 2 mt di altezza, come il resto del box. Il locale presenta pavimentazione carrabile. L'impianto idrico ed elettrico sono funzionanti, E' assente l'impianto termico di riscaldamento. E' presente uno scaldacqua elettrico.

5.5 STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile si presenta in buone condizioni statico-strutturali, non essendo visibili fessurazioni o cedimenti strutturali, ed essendo il fabbricato di costruzione moderna. La serranda di accesso è elettrica e funzionante. Sul soffitto, in corrispondenza del vano igienico, sono visibili fenomeni di distacco di intonaco e sfogliamento della tinteggiatura. L'immobile comunque non necessita di particolari lavori di manutenzione, fatta eccezione per una revisione del servizio igienico e il ripristino dei fenomeni puntuali di sfogliamento dell'intonaco, su descritti.

5.6 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Così come da Perizia Giurata dell'Ing. Fortunato MEZZAPESA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.4617, eseguita in data 20/03/2017 (**Allegato A**), il bene risulta di proprietà del [REDACTED]

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari con atto di assegnazione del 19/07/2010 registrato a Gioia del Colle il 26/07/2010 al n.6869.

5.7 PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA - EDILIZIA

Così come da Perizia Giurata dell'Ing. Fortunato MEZZAPESA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.4617, eseguita in data 20/03/2017 (**Allegato A**), il bene risulta adibito a locale rimessa, e risulta realizzato con C.E. n.207/94, e successive varianti C.E. n.98/98; autorizzazione edilizia n.13605/2000 e D.I.A. in Sanatoria n.6730/2003.

L'immobile ricade, secondo il vigente PRG, nella zona omogenea B/3 "zona di completamento a media densità".

5.8 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE

Al fine di valutare la regolarità catastale degli immobili sono state svolte ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, utilizzando i servizi online accreditati dell'immobile.

Dai rilievi metrici si è verificata la rispondenza delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi.

5.9 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Premessa metodologica

La stima sarà di tipo parametrico, e si baserà sui dati rilevati direttamente nel corso del sopralluogo circa la consistenza della superficie commerciale dell'immobile. Si andranno debitamente a considerare le superfici dell'edificio, distinguendole nelle loro funzioni secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia per il Territorio nell'Allegato "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", e riportando le stesse con i valori di mercato medi riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Tale stima sarà poi verificata confrontandola con i valori di compravendita del mercato reale, basandosi sui dati riscontrati da agenzie immobiliari.

Processo di stima

Si procede alla determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile secondo l'ultima disposizione della Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007.

Il Valore Reale dell'immobile sarà ottenuto dal prodotto della Superficie Commerciale per il Valore Unitario commerciale.

Calcolo Superficie Commerciale (Norma UNI 10750)

La superficie interna del locale autorimessa, comprensiva di tramezzature e di muri perimetrali, computati al 50% per quelli confinanti con altre unità abitative, è pari a:

54,0 mq

Non sono presenti superfici esterne scoperte o pertinenze.

Il calcolo della superficie commerciale sarà dato dal risultato della somma di tale superficie, moltiplicata per il valore percentuale previsto per tali ambienti dall'Agenzia per il Territorio nell'Allegato "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

L'allegato disciplina il conteggio pieno delle superfici coperte occupate da vani principali e accessori per la residenza, mentre i muri perimetrali confinanti con altri proprietà saranno conteggiati per il 50%.

Da tali parametri possiamo ricostruire la Superficie Commerciale per l'applicazione dei valori di mercato:

TOT. Superficie Commerciale = 54,00 mq (SC)

Determinazione del Valore Unitario Commerciale

Si valuteranno i dati rilevati dal sistema OMI e dalla Banca Dati per le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e procederemo a effettuare una media ponderata dei valori riscontrati.

L'immobile è situato a Noci in zona OMI D1 per il sistema dell'Osservatorio Immobiliare.

Sono stati riscontrati i seguenti valori medi per edilizia residenziale in buone condizioni:

TIPOLOGIA: Negozi

STATO CONSERVATIVO: Normale

VALORE MERCATO (€/mq) : Min 440 – Max 620

Considerati i prezzi di compravendita riscontrati nell'area limitrofa, il livello di rifinitura dell'immobile si ritiene idoneo un valore di compravendita immobiliare pari alla media dei due valori, ovvero a 530 €/mq.

Valore Unitario Commerciale pari a (VU) = 530 €/mq

(Valori Compravendita Agenzia Entrate - Allegato D.3)

Calcolo del Valore Reale dell'Immobile

Il Valore Reale sarà quindi ottenuto dalla seguente espressione:

$VR = SC \times VU$

$54 \times 530 = \text{€ } 28.620,00$ (VALORE COMMERCIALE IMMOBILE)

5.10 CONCLUSIONI

Considerato il valore commerciale espresso dalla Stima Indiretta, pari a 28.620,00 €, si stima il valore dell'immobile pari al valore della Stima Indiretta arrotondato per difetto, stante le piccole opere di ripristino necessarie.

Valore di Stima = 28.000,00 €
Diconsi Euro VENTOTTOMILA/00

6 RIEPILOGO FINALE

Sulla base delle relazioni di stima, sopra descritte, si riepiloga il valore di mercato più probabile degli immobili periziati:

- | | |
|--|-------------|
| - IMMOBILE N.1 – Abitazione in C.da "Cancello" | € 45.000,00 |
| - IMMOBILE N.2 – Locale Commerciale Via Europa, 15 | € 63.600,00 |
| - IMMOBILE N.3 – Autorimessa Via Della Resistenza, snc | € 28.000,00 |

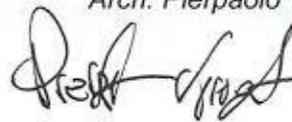
In conclusione si stima il valore complessivo dei tre immobili per un valore pari a :

136.600,00 €
Diconsi Euro CENTOTRENTASEIMILA/00

Ringraziando per la fiducia accordata, si trasmette la presente Perizia di Stima, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Grumo Appula 30 aprile 2018

Arch. Pierpaolo TREGLIA



ALLEGATO A

Perizia Giurata dell'Ing. Fortunato MEZZAPESA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.4617, eseguita in data 20/03/2017

- **Corrispondenza tra i beni oggetto di stima e la titolarità in capo al debitore;**
- **Pratiche edilizie svolte e regolarità edilizia-urbanistica.**





PERIZIA GIURATA

Il sottoscritto dott. ing. Fortunato MEZZAPESA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4617, con studio tecnico in Noci alla Via G. Rossini n. 7, a seguito dell'incarico conferitomi per la verifica sulla regolarità e/o presenza di vizi e difformità edilizie ed urbanistiche, esperiti gli opportuni sopralluoghi e accertamenti, rassegna la seguente perizia sui seguenti immobili:

- a) Immobile sito in agro di Noci alla c.da "Cancello" in Catasto al fg. 125 ptc. 286.
- b) Immobile sito in Noci alla Via Europa in Catasto al fg. 42 ptc. 940 sub. 73.
- c) Immobile sito in Noci Via Resistenza in Catasta al fg. 42 ptc. 1355 sub. 70.

1. Relativamente all'immobile di cui al precedente punto a), si rileva che l'immobile in perizia è sito in agro di Noci alla c.da "Cancello" ed è riportato in Catasto Fabbricati al fg. 125 ptc. 286, cat. A/4 di classe IV, consistenza 3,5 vani, rendita catastale 216,91 €, giusto accatastamento del 26.07.1994.

L'immobile è di proprietà del [redacted]

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario con atto di donazione dell'usufrutto del 15.10.1981 a rogito del notaio Pietro NOTARNICOLA e successivo consolidamento dell'usufrutto, a seguito del decesso dell'usufruttuario, avvenuto il 18.11.1986. Nel predetto atto si trasferiva anche la cisterna esistente in comproprietà con la sig.ra SC [redacted]. La proprietà esclusiva della cisterna, all'attuale proprietario è pervenuta successivamente a seguito di atto di vendita del 20.05.1987 a rogito del notaio

Maria LANZILLOTTA.



L'immobile, secondo il vigente P.R.G., ricade nella zona omogenea E/1 "zona agricola riservata all'esercizio dell'attività agricola e a quelle strettamente connesse con l'agricoltura".

Dal sopralluogo effettuato in data 09.03.2017, si rileva che si tratta di immobile realizzato in data antecedente al 1967, composto da tre vani con servizio igienico e pertinenza esterna con cisterna per la raccolta delle acque.

Si riscontra che non sono state effettuate opere sull'immobile successivamente all'atto di donazione.

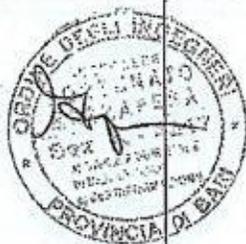
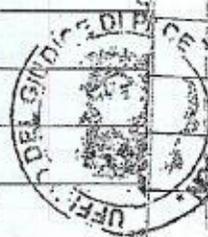
2. Relativamente all'immobile di cui al precedente punto b), si rileva che l'immobile in perizia è sito in Noci alla Via Europa ed è riportato in Catasto Fabbricati al fg. 42 ptc. 940 sub. 73 cat. C/1 di classe IV, consistenza 43 mq, rendita catastale 1.181,45 €, giusto accatastamento del 03.05.1991.

L'immobile è di proprietà dei

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari con atto di compravendita del 20.09.1991 a rogito del notaio Maria LANZILLOTTA reg. a Gioia del Colle il 10.10.1991 al n. 5819. L'immobile, secondo il vigente P.R.G., ricade nella zona omogenea B/3 "zona di completamento a media densità".

Dal sopralluogo effettuato in data 09.03.2017, si rileva che si tratta di immobile adibito a locale commerciale posto a piano terra, realizzato con C.E. n. 150/85, C.E. in variante n. 166/88 e C.E. n. 101/91. L'immobile si compone di un unico ambiente con annesso servizio igienico.

Si riscontra che non sono state effettuate opere sull'immobile successivamente all'atto di acquisto.



3. Relativamente all'immobile di cui al precedente punto c), si rileva che l'immobile in perizia è sito in Noci alla Via Della Resistenza ed è riportato in Catasto Fabbricati al fg. 42 ptc. 1355 sub. 70 cat. C/6 di classe III, consistenza 49 mq, rendita catastale 113,88 €, giusto accatastamento del 10.07.2001.

L'immobile è di proprietà del [REDACTED]

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario con atto di assegnazione del 19.07.2010 reg. a Gioia del Colle il 26.07.2010 al n. 6869. L'immobile, secondo il vigente P.R.G., ricade nella zona omogenea B/3 "zona di completamento a media densità".

Dal sopralluogo effettuato in data 09.03.2017, si rileva che si tratta di immobile adibito a locale rimessa posto a piano interrato, realizzato con C.E. n. 207/94, C.E. in variante n. 98/98, autorizzazione edilizia n. 13605/2000 e D.I.A. a sanatoria n. 6730/2003. L'immobile si compone di un unico ambiente comprensivo di un vano a servizio.

Si riscontra che non sono state effettuate opere sull'immobile successivamente all'atto di assegnazione.

Pertanto, sulla base del sopralluogo effettuato, della documentazione reperita e di quanto sin qui esplicitato, il sottoscritto ingegnere Fortunato MEZZAPESA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 4617, con la presente,

DICHIARA

che tutti gli immobili di cui alla presente perizia, siti in Noci e riportati in Catasto Fabbricati al fg. 125 ptc. 286, fg. 42 ptc. 940 sub. 73 e fg. 42 ptc.



1355 sub. 70, sono privi di irregolarità e/o vizi e/o difformità edilizie ed urbanistiche.

Noci, 20.03.2017.

Si allegano: planimetria catastale dei tre immobili.

IL TECNICO

dott. ing. *Fornatto* MEZZAPESA



il
c
s
sa
fo
in
B
S
De
L.C

[Handwritten signature]



Ufficio del Giudice di Pace di Noci

Via Sansonetti, n° 15 - Tel. 0804974186 - Fax 0804974185
gdp.noci@giustizia.it

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA (art. 5 D.D. 9 ottobre 1922 n.1366)

N. 17/17 RG
AFF. AMM.VI E
STRAGIUDIZ.

Oggi 21 marzo 2017 nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace intestato, avanti al Cancelliere sottoscritto è personalmente presente il / la sig. ra Iug. MEZZAPESA Fortunato nato/a a NOCI (BA)

Il 11 maggio 1964 (C.F.: MZZFTM64EUF915L) identificato/a a mezzo Corte d'identità n. AU 4717738 - Comune di Noci - 3/10/2014

Il/la quale chiede di asseverare con giuramento l'avanti estesa traduzione/perizia composta da n. 5 pagine (comprensiva del verbale) e redatta in data 20/03/2017. Il Cancelliere, accolta l'istanza ed ammonito il componente delle sanzioni penali cui può incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione od uso di atti falsi, richiamate dall'art.76 D.P.R. del 28.12.2000, lo/la invita a prestare giuramento di rito, che egli/lei presta, ripetendo: "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI, AL SOL SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".

Del che il presente verbale.

L.C.S.

IL PERITO



IL CANCELLIERE

Giovanni A. Miccolis

MODULARIO
F. rig. rend. 497

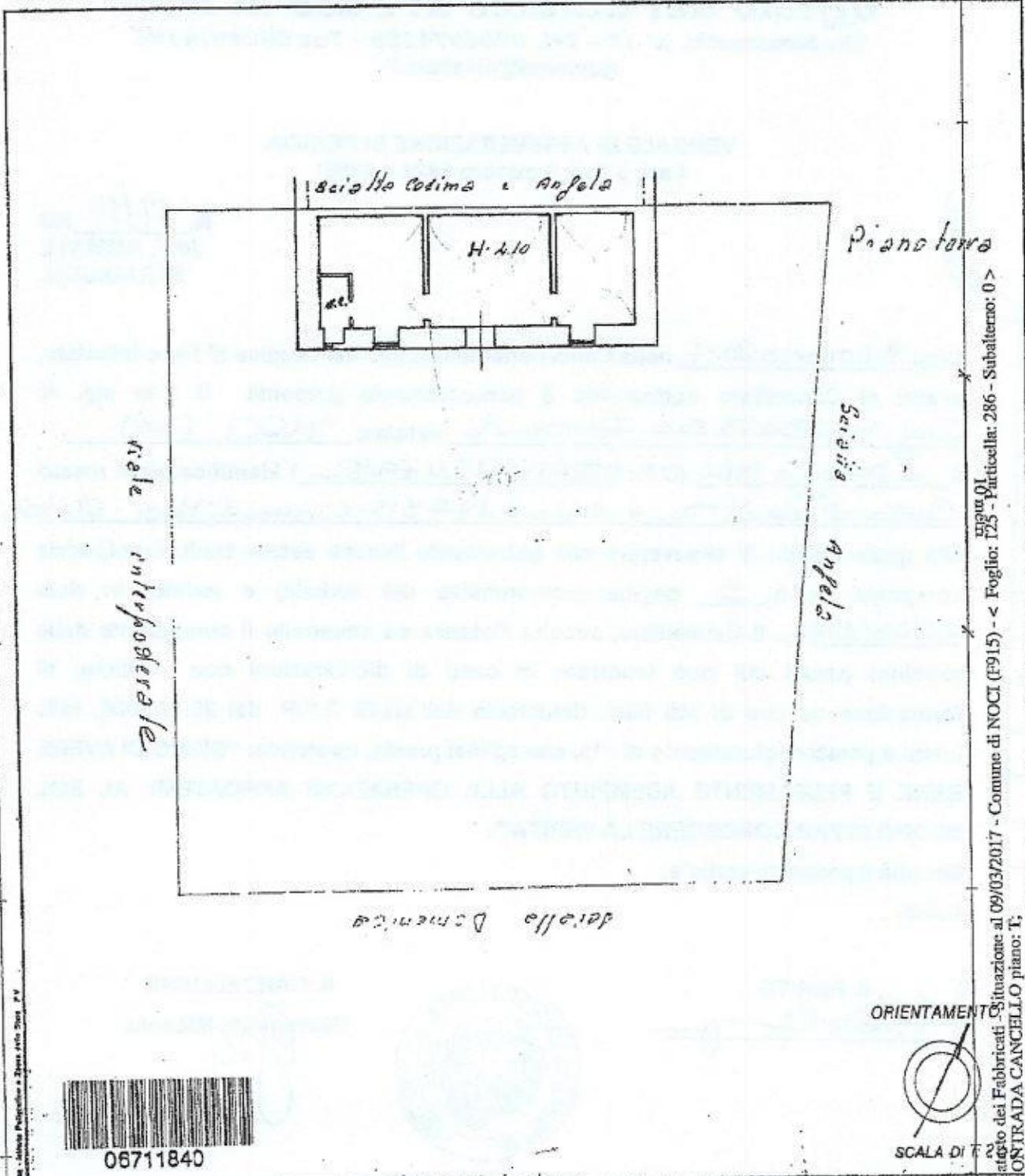


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

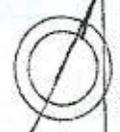
MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.l.u. in Comune di Noci via eda Cancellò civ.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Situazione al 09/03/2017 - Comune di NOCI (F915) - < Foglio: 125 - Particella: 286 - Subalterno: 0 >
CATASTO EDILIZIO URBANO
CONTRADA CANCELLÒ piano: T

Ultima Dichiarazione di variazione Denuncia di variazione
 Data presentazione: 26/07/1994 - Data: 09/03/2017 - n. T321856 - Richiedente: MZZFTN64E11F915L
 Totale schede in formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
 F. 125 - n. 286 sub.
 della provincia di
 data:

Compilata dal Geom. Di Ceccolis
Palomidi
 Firma Diomi...

RISERVATO ALL'UFFICIO

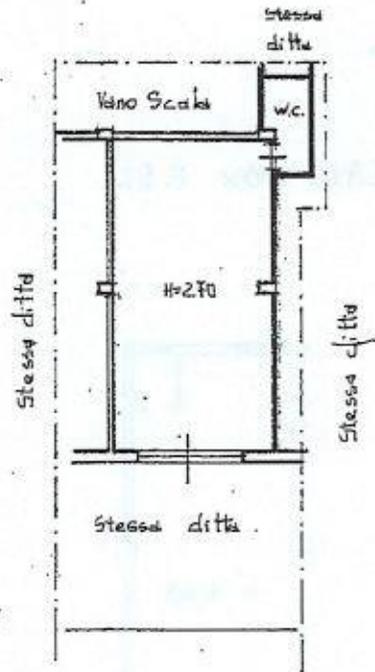


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

animitria di u.i.u. in Comune di MOC.I via EUROPA civ. 27

PIANO TERRA

LOCALE AD USO COMMERCIALE



PER PRAZIONAMENTO IN VISTA DI TRASFERIMENTO DI DIRITTI
IL FGL 42 PTC. 940 sub. 6 ASSUNTE IL NUOVO IDENTIFICATIVO:
FGL. 42 PTC. 940 sub. 73

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Chiarazione di N.C.
nuncia di variazioni

Compilata dal GEOM. PLANTONE
(Titolo, cognome e nome)
PIETRE ANTONIO

Iscritto all'albo de i GEOMETRI

della provincia di BARI

data 22/11/91

Firma Antonio Pietre



UFFICIO CATASTO BARI
RISERVATO ALL'UFFICIO
N.C.E.U.
08.05.91 001818
L'INCARICATO

Identificativi catastali
42
940 sub. 73

REGOLARIO
Pg. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. 23

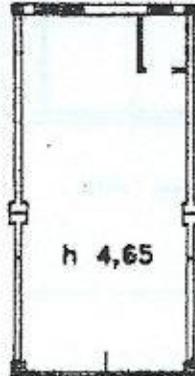


Perimetria di u.i.u. in Comune di NOCI via RESISTENZA

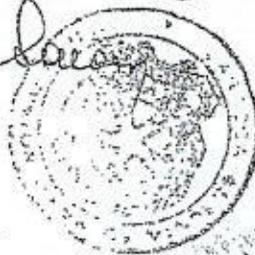
cat. N.C.

A
ALCANTARA
9035
DIPARTIMENTO

LOCALE BOX P.S.I



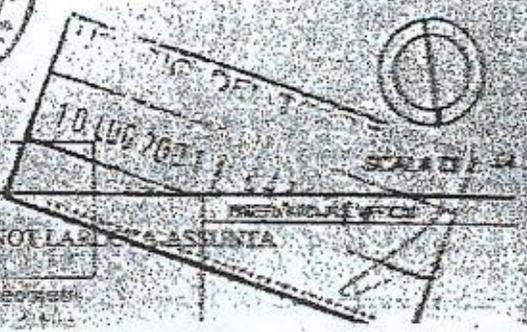
Notario
Santh...
Assunta...



ORIENTAMENTO



Geometra
ANGELO



Architetto Treglia Pierpaolo

ALLEGATO B.1

RELAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE N.1

ABITAZIONE SITA IN AGRO DI NOCI IN C.DA "CANCELLO"

FG. 125, P.LLA 286



Via Cavour, n. 44 - Grumo Appulo (BA) 70025;
e-mail: pierpaolo.treglia@gmail.com; pec: pierpaolo.treglia@archiworldpec.it; Cell. 3924963191





Via Cavour, 24, Gruppo Appula (BA) 70025;
e-mail: pierpaolo.treglia@gmail.com - pec: pierpaolo.treglia@archiworldpec.it; Cell. 3924963191







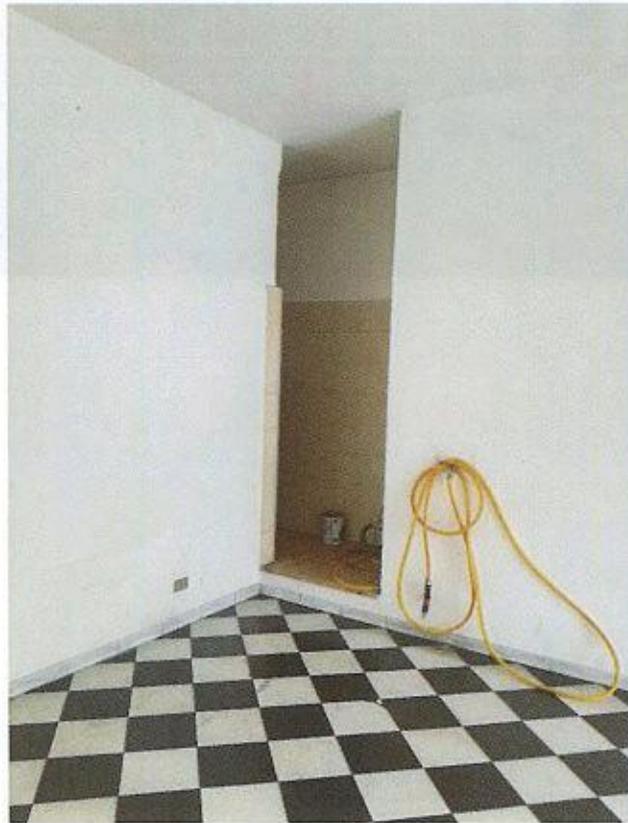


Via Cavour, n.74, Grano Arpa (BA) 70025;
e-mail: pierpaolo.treglia@gmail.com; pec: pierpaolo.treglia@archiworldpec.it; Cell. 3924963191



ALLEGATO B.2
RELAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE N.2
LOCALE COMMERCIALE SITO IN NOCI IN VIA EUROPA, 15
FG. 42, P.LLA 940, SUB. 73





Via Cavour, n. 42 - Grumo Appula (BA) 70025;
e-mail: pierpaolo.treglia@gmail.com; pierpaolo.treglia@archiworldpec.it; Cell. 3924963191



ALLEGATO B.3

RELAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE N.

LOCALE COMMERCIALE SITO IN NOCI IN VIA DELLA RESISTENZA, snc

FG. 42, P.LLA 1355, SUB. 70



Via Cavour, 24, Gruppo Appula (BA) 70025;
e-mail: pierpaolo.treglia@gmail.com; pierpaolo.treglia@archiworldpec.it; Cell. 3924963191





Via Cavour, n.74, Grano Appula (BA) 70025;
e-mail: pierpaolo.treglia@gmail.com; pec: pierpaolo.treglia@archiworldpec.it; Cell. 3924963191





Architetto Treglia Pierpaolo

ALLEGATO C.1

TABELLA CALCOLO SUPERFICI IMMOBILE N.1

ABITAZIONE SITA IN AGRO DI NOCI IN C.DA "CANCELLO"

FG. 125, P.LLA 286

Via Cavour, n.74, Gruppo Appalto (BA) 70025;
e-mail: pierpaolo.treglia@gmail.com; pec: pierpaolo.treglia@archiworldpec.it; Cell. 3924963191



Tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nelle seguenti categorie catastali:

ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in m ²		Calcolo della superficie catastale		Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
		(a)	(b)	Coefficiente Moltiplicatore		
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	77	1,00	A/9 A/11	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	77,00
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.		0,50	A/4 A/5 A/6	Abitazioni di tipo popolare Abitazioni di tipo ultrapolare Abitazioni di tipo rurale	0,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.		0,25			0,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.		0,30			0,00
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della via trattata.		0,10		coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ² coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	0,00
			0,15		coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ² coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	0,00
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della via trattata.	581	0,10		coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "A1"	17,78
			0,02		coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera "A1"	94,78
			<i>Risultato 1</i>	<i>Somma delle superfici catastali</i>		<i>94,78</i>
			<i>Risultato 2</i>	<i>150% della superficie "A1"</i>		<i>115,50</i>
Categoria						
Superficie catastale finale (arrotondando) = la minore fra i due risultati						95

Architetto Treglia Pierpaolo

ALLEGATO C.2

TABELLA CALCOLO SUPERFICI IMMOBILE N.2

LOCALE COMMERCIALE SITO IN NOCI IN VIA EUROPA, 15

FG. 42, P.LLA 940, SUB. 73

Via Cavour, 24 - 70025 Appula (BA) 70025;
e-mail: pierpaolo.treglia@gmail.com - pierpaolo.treglia@archiworldpec.it; Cell. 3924963191



Tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nella seguente categoria catastale:

C/1 Negozi e botteghe

ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in m ² (a)	Calcolo della superficie catastale	
			Coefficiente Moltiplicatore (b)	Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria.	53	1,00	53,00
A2	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di principali.		0,50	0,00
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.		0,50	0,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.		0,25	0,00
D	Balconi, terrazze e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.		0,10	0,00
E	Balconi, terrazze e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uti trattata.		0,10	0,00
F	Arete scoperte o comunque assinalabili, pertinenza esclusiva della uti trattata.		0,20	0,00

Superficie catastale finale

53

Architetto Treglia Pierpaolo

ALLEGATO C.3

TABELLA CALCOLO SUPERFICI IMMOBILE N.3

LOCALE COMMERCIALE SITO IN NOCI IN VIA DELLA RESISTENZA, snc

FG. 42, P.LLA 1355, SUB. 70

Via Cavour, n. 70 - 70025 - Gravina in Puglia (BA) 70025;
e-mail: pierpaolo.treglia@gmail.com; pierpaolo.treglia@archiworldpec.it; Cell. 3924963191



Tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nella seguente categoria catastale:
C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in m ²		Calcolo della superficie catastale		Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
		(a)	(b)	Coefficiente Moltiplicatore		
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria.	54	1,00			54,00
A2	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di principali.		0,50			0,00
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.		0,50			0,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.		0,25			0,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.		0,30		coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	0,00
			0,10		coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	0,00
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della via trattata.		0,15		coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	0,00
			0,05		coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	0,00
F	Aree scoperte o comunque assinalabili, pertinenza esclusiva della via trattata.		0,10		coefficiente da applicare fino alla superficie equivalente ("A1" ⁿ x "A2" ⁿ)	0,00
			0,02		coefficiente da applicare per superficie equivalente eccedente ("A1" ⁿ x "A2" ⁿ)	0,00
			<i>Risultato 1</i>		<i>Somma delle superfici censite</i>	54,00
			<i>Risultato 2</i>		<i>150% della superficie equivalente ("A1"ⁿ x "A2"ⁿ)</i>	81,00

Superficie catastale finale (arrotondata) = la somma fra i due risultati

54


Architetto Treglia Pierpaolo

ALLEGATO D.1
QUOTAZIONI AGENZIA ENTRATE ZONE OMI
IMMOBILE N.1

ABITAZIONE SITA IN AGRO DI NOCI IN C.DA "CANCELLO"

FG. 125, P.LLA 286

Via Cavour, n.74, S. Angelo Appulo (BA) 70025;
e-mail: pierpaolo.treglia@gmail.com; pierpaolo.treglia@archiworldpec.it; Cell. 3924963191





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: NOCI

Fascia/zona: Suburbana/PROV.GIOIA DEL COLLE-PUTIGNANO-ALBEROBELLO-MOT

Codice zona: CAST
ELLANETA-MARTINA-MASSAFRA

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per
annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazioni civili	Normale		640	930	
Abitazioni di tipo economico	Normale	485	690	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	Normale	830	1200	L	2,7	4	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Architetto Treglia Pierpaolo

ALLEGATO D.2
QUOTAZIONI AGENZIA ENTRATE ZONE OMI
IMMOBILE N.2

LOCALE COMMERCIALE SITO IN NOCI IN VIA EUROPA, 15
FG. 42, P.LLA 940, SUB. 73

Via Cavour, n. 2 - Grumo Appulo (BA) 70025;
e-mail: pierpaolo.treglia@gmail.com; pierpaolo.treglia@archiworldpec.it; Cell. 3924963191





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: NOCI

Fascia/zona: Periferica/ZONA A NORD DELLA FERROVIA-VIE FIORE-DI VITTORIO-F

Codice zona: DI
LA-LE LAMIE

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per
annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	500	710	L	2,2	2,9	L
Negozi	Normale	930	1400	L	4,8	6,8	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

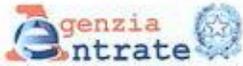
Architetto Treglia Pierpaolo

ALLEGATO D.3
QUOTAZIONI AGENZIA ENTRATE ZONE OMI
IMMOBILE N.3

LOCALE COMMERCIALE SITO IN NOCI IN VIA DELLA RESISTENZA, snc
FG. 42, P.LLA 1355, SUB. 70

Via Cavour, n. 70 - 70025 - Fiumo Appulo (BA) 70025;
e-mail: pierpaolo.treglia@gmail.com; pierpaolo.treglia@archiworldpec.it; Cell. 3924963191





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: NOCI

Fascia/zona: Periferica/ZONA A NORD DELLA FERROVIA-VIE FIORE-DI VITTORIO-F

Codice zona: DI
LA-LE LAMIE

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per
annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazioni civili	Normale		780	1100	
Abitazioni di tipo economico	Normale	690	980	L	2,4	3,5	L
Autorimesse	Normale	440	620	L	1,9	2,6	L
Box	Normale	440	620	L	1,9	2,6	L
Posti auto coperti	Normale	365	485	L	1,6	2,1	N
Posti auto scoperti	Normale	250	325	L	1,1	1,5	N
Ville e Villini	Normale	900	1300	L	3,2	4,7	L

Stampa

Legenda



Scadenza : 29-07-2018
 Diritti : 5,42

AO 0273239

IPZS S.A. - OFFINA CV - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI GRUMO APPULA

CARTA D'IDENTITA'

N° AO 0273239

DI TREGLIA PIERPAOLO

Cognome **TREGLIA**
 Nome **PIERPAOLO**
 nato il **07-02-1987**
 (atto n. **444** 1 s A 1987)
 a **BARI (BA)**
 a **Italiana**
 Cittadinanza **GRUMO APPULA (BA)**
 Residenza **CAVOUR 74**
 Via **STATO LIBERO**
 Stato civile **STUDENTE**
 Professione

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **178**
 Capelli **Castani**
 Occhi **Castani**
 Segni particolari **NESSUNO**



Firma del titolare *Pierpaolo Treglia*
GRUMO APPULA 30-07-2008

Impronta del dito indice sinistro

IL SINDACO *San C...*



Pierpaolo Treglia

ORDINE degli ARCHITETTI - PIANIFICATORI - PAESAGGISTI
 TREGLIA Pierpaolo Architetto
 CONSERVATORI della PROVINCIA di BARI
 - N. 3529 -

TS
 CARTA REGIONALE DEI SERVIZI
 REPUBBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA
 CARTA REGIONALE DEI SERVIZI

Codice Fiscale **TRGPPL87B07A6620** Sesso **M**

Cognome **TREGLIA**
 Nome **PIERPAOLO**

Data di scadenza **13/04/2022**
 Luogo di nascita **BARI**
 Provincia **BA**
 Data di nascita **07/02/1987**

Ordine degli Architetti - Pianificatori - Periti Agrari - Consulenti del Territorio - Ingegneri - Geometri - Geometri Agrari - Geometri Rurali - Geometri Urbanisti - Ingegneri Agrari - Ingegneri Edilizi - Ingegneri Industriali - Ingegneri Navali - Ingegneri Navalisti - Ingegneri Periti - Ingegneri Periti Agrari - Ingegneri Periti Industriali - Ingegneri Periti Navali - Ingegneri Periti Navalisti - Ingegneri Periti Urbanisti - Ingegneri Periti Agrari - Ingegneri Periti Industriali - Ingegneri Periti Navali - Ingegneri Periti Navalisti - Ingegneri Periti Urbanisti

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA

TREGLIA
 PIERPAOLO 07/02/1987
 TRGPPL87B07A6620 - SSN-MIN SALUTE - 500001
 80380001600097100817 13/04/2022

