



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Marisa ATTOLINO

Esecuzione Immobiliare N. 375/2020 R. G. ESEC.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

“

Contro

.....”



Premessa

Nel corso dell'udienza del 14.01.2021 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Assunta Napoliello nominava il sottoscritto Ing. Nicola Losacco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 8609, C.T.U. nel procedimento d'esecuzione immobiliare in epigrafe.

Esaminato l'oggetto della consulenza, il sottoscritto accettava l'onorevole incarico assegnatogli e, prestato il giuramento di rito, s'impegnava a rispondere ai quesiti che gli erano posti.

Nel conferire l'incarico, il Sig. Giudice assegnava allo scrivente il richiesto termine di 120 giorni per la consegna degli elaborati peritali e gli dava facoltà di esaminare ed eventualmente fare copia dal fascicolo in atti di documenti necessari.

Oggetto:

Relazione di consulenza tecnica inerente la procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla Sig.ra in danno di (R. G. E. n. 375/2020).

Svolgimento delle operazioni peritali

In data 27.04.2021 ed in data 24.05.2022, lo scrivente, in collaborazione con l'Avv. Gaetano Guaccero, procedeva al sopralluogo esterno ed interno dell'immobile oggetto dell'esecuzione, all'effettuazione di foto con macchina digitale e a misurazioni per redigere la planimetria dell'immobile stesso, individuando nella zona le vie d'accesso, i servizi sia pubblici che privati esistenti e quanto altro necessario alla stesura della perizia.

Concluso il sopralluogo, il sottoscritto faceva richiesta, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari, delle visure catastali e copia delle planimetrie.



Il sottoscritto CTU, prima di espletare l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Presidente, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma del codice civile ed è risultato che:

- il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva; detta certificazione riporta la provenienza dell'immobile nel precedente ventennio;
- il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e storico;
- i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile;
- il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- l'esecutato risulta celibe e si allega il certificato di stato libero.

Il sottoscritto CTU procede ora alla redazione della consulenza tecnica.

LOTTO 1

Appartamento sito in Monopoli alla via Arenazza, n° 114/B

" Individuazione e descrizione del bene oggetto di perizia, dati catastali, coerenze, provenienza ecc. "

Oggetto di stima è un appartamento posto al piano primo sito in una zona semi-centrale del Comune di Monopoli (Ba).

Il fabbricato si eleva per tre piani fuori terra, più terrazzo e si compone di un corpo scala con ascensore.

L'edificio ha la copertura a terrazzo piano ed è dotato di balconi e di finestre con affaccio sul cortile interno.

La sua struttura è realizzata con telai in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e murature di tompagno in mattoni forati.

La finitura esterna del fabbricato è costituita da intonaco liscio.

Nel complesso l'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione.



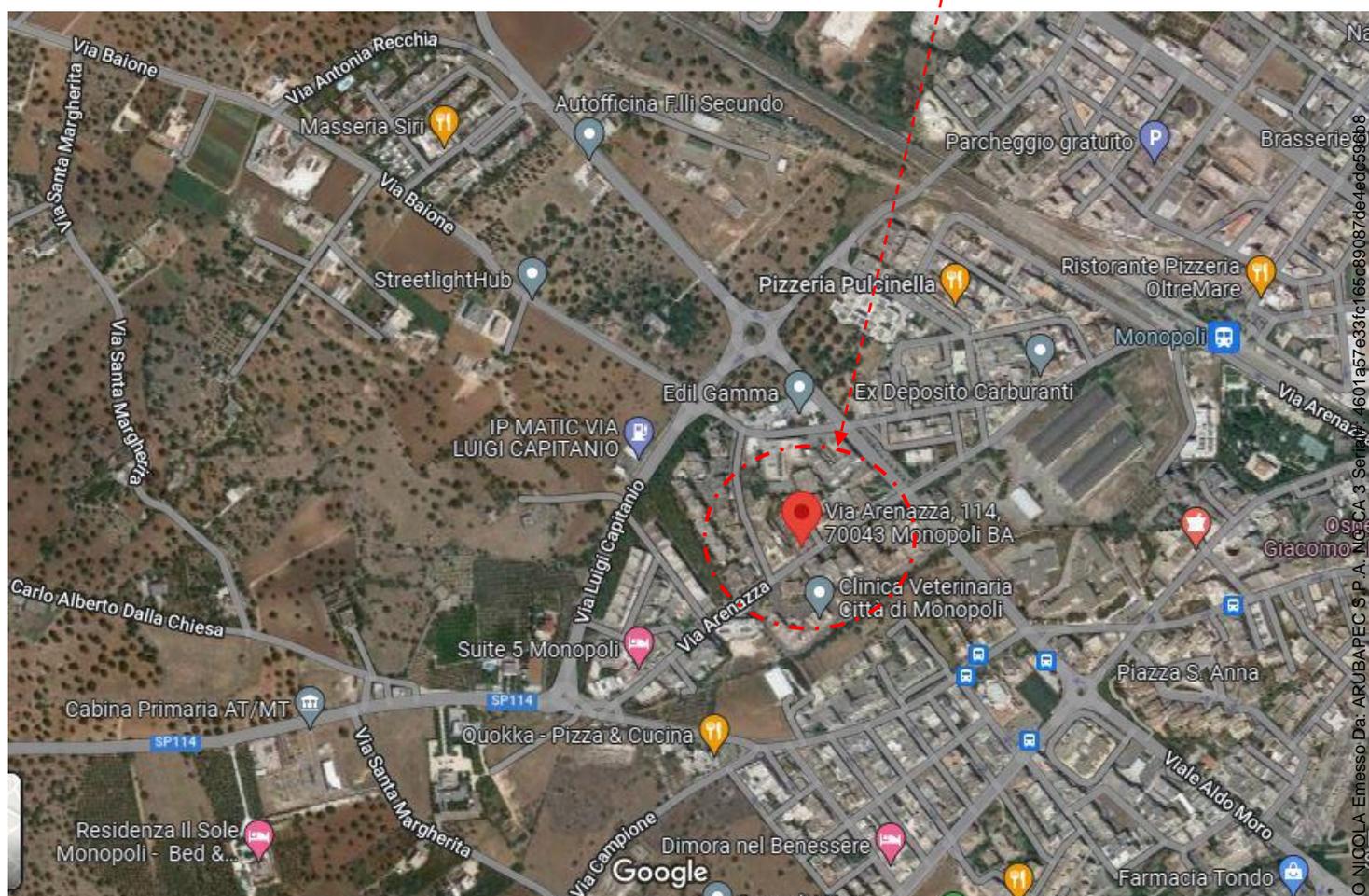
Ubicazione

L'immobile sito a Monopoli, in via Arenazza, n°114/B confina con ballatoio comune, rampa scale, altro appartamento allo stesso piano ed area scoperta condominiale da tre lati:

- a Nord con stessa ditta;
- a Sud con stessa ditta;
- ad Est con stessa ditta;
- ad Ovest con stessa ditta.

Immobilie sito a Monopoli (Ba), in via
Arenazza, n°114/B

Identificazione dell'immobile



Appartamento Piano Primo

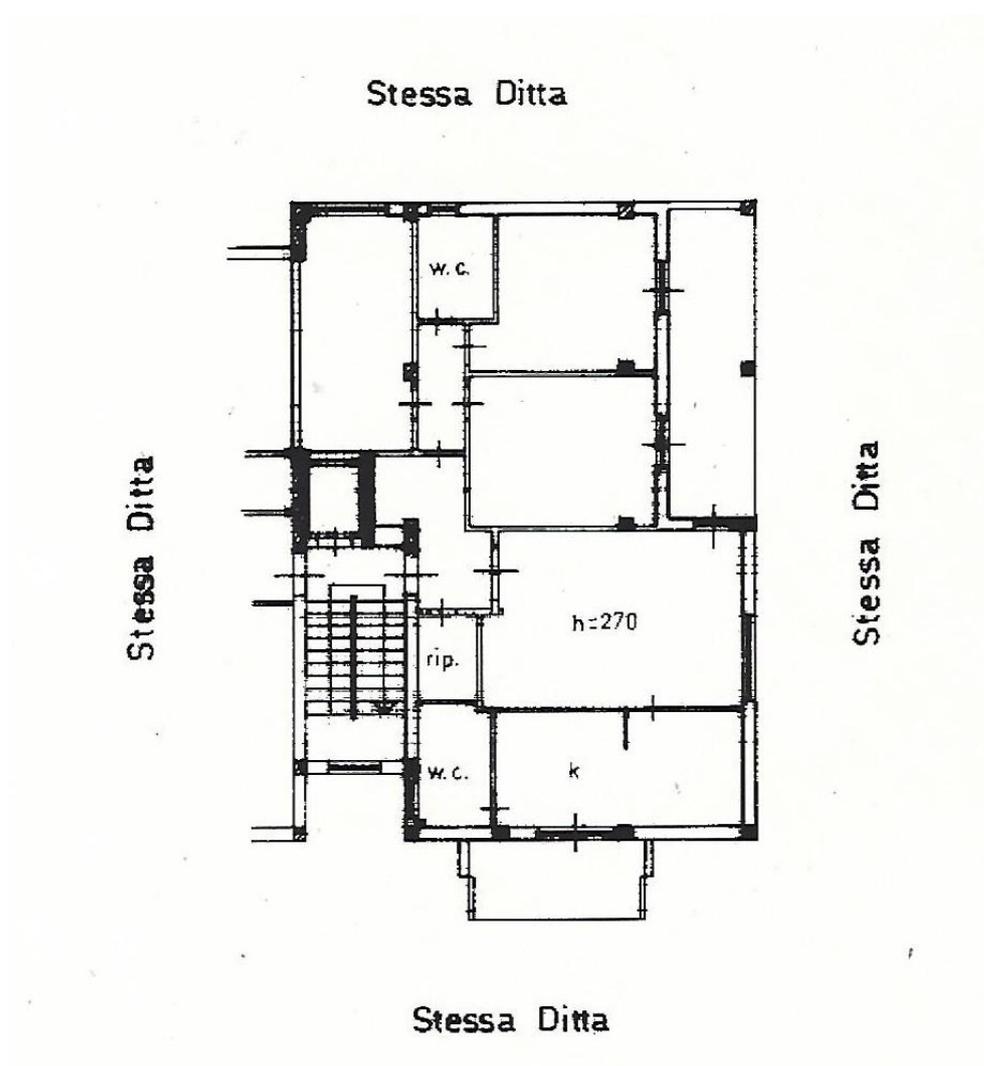
L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento sito al piano primo, con porta di ingresso in legno posizionata frontalmente, subito dopo aver percorso la scala interna. All'entrata dell'immobile è presente un ingresso dal quale è possibile accedere tramite un piccolo corridoio a tutti i vani. Frontalmente al corridoio si accede ad salotto dal quale è possibile accedere alla cucina ed ad un primo bagno. Dal vano ingresso-corridoio a sinistra, invece, è possibile accedere a due camere da letto per bambini; in fondo al corridoio è presente la camera da letto matrimoniale ed un altro bagno. Si evidenzia che per detto immobile, costruito nel 1993, la eventuale vendita non comporterà l'aggravio dell'imposta IVA in quanto il bene è di proprietà di una persona fisica.

Il tutto si può evincere dalla planimetria allegata e dalle foto:



Planimetria depositata in catasto: Fg 10 Part 733 Sub 21

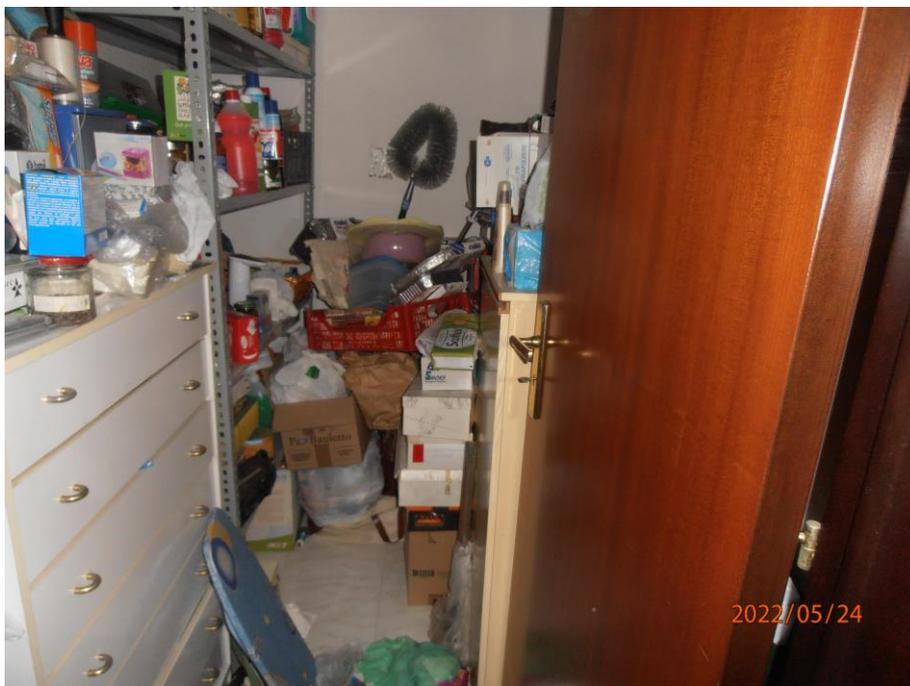
Pianta Piano Primo



Foto









Finiture

Dall'analisi delle finiture interne dell'appartamento risulta che i materiali utilizzati per rivestire i pavimenti sono costituiti da pavimento in mattonelle, uniforme per tutta l'abitazione, ad eccezione del vano bagno dove è in ceramica e si differenzia per dimensioni e disegno.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore rosso e arancione, ad eccezione delle pareti del bagno e di una parte della cucina, le quali sono anche rivestite in ceramica.

Le porte interne sono realizzate in legno e gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con vetro camera.

Nel complesso l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione.

Impianti

L'appartamento è provvisto dei seguenti impianti: produzione di acqua calda sanitaria, impianto idrico sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, telefonico e televisivo.

L'impianto idrico è provvisto di serbatoio di accumulo condominiale. È presente l'impianto di riscaldamento e l'impianto fogna. Per l'illuminazione artificiale sono utilizzati in tutti gli ambienti punti luce a soffitto.

Gli impianti presentano un buon livello di manutenzione e non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità.



Dati Catastali

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Bari e delle visure aggiornate alla data del 06 marzo 2020, il cespite nel N.C.E.U. è così identificato:

Foglio N. 10 Particella N. 733, Sub 21 Catg. A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 671,39

Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo, l'abitazione, ubicata in Monopoli (Ba) in via Arenazza, n°114/b, risulta di proprietà dei signori nato a (Le) il e nata a il e deceduta in data come riportato nel certificato di morte, pertanto l'abitazione risultava occupata dal sig., proprietario per 1/2.

Spese condominiali

Il sig. ha una situazione debitoria nei confronti del Condominio di via Arenazza, n° 114, come di seguito riportato:

BOLLETTE D'URSO-MELLA INSOLUTE

ANNO	CONDOMINIO	TRIBUTI AQP	TOTALE
2016	219,14	0	219,14
2017	587,58	0	587,58
2018	463,66	153,53	617,19
2019	1294,23	270,85	1565,08
2020	1274,33	159,18	1433,51
2021	738,89	185,48	924,37
2022 (fino a Luglio)	389,96	123,4	513,36
		TOTALE	5860,23



Lo scrivente CTU, ai fini della procedura, dichiara di considerare solamente gli ultimi due anni, pertanto le cifre da tenere in considerazione sono quelle relative all'anno 2021 e all'anno 2022, pertanto, la cifra totale è pari a € 1.437,73

Determinazione della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare è stata determinata con il criterio della "superficie commerciale", espresso dalla norma UNI EN 15733-2011, tenendo conto di opportuni fattori correttivi, appropriati alle condizioni del fabbricato.

Abitazione sita a Monopoli (Ba) in via Arenazza, n°114/B

Fg. 10, P.lla 733, Sub 21			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF. PONDER.	SUP. COMMERCIALE
	<i>mq</i>	<i>%</i>	<i>mq</i>
<i>Appartamento</i>	<i>125,00</i>	<i>100</i>	<i>125,00</i>
<i>Balconi</i>	<i>23,00</i>	<i>30</i>	<i>7,00</i>
<i>Superficie commerciale totale</i>			<i>132,00</i>

Regolarità edilizia urbanistica e catastale

Secondo indagini effettuate, l'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare è stata realizzata nell'anno 1990 con le seguenti licenze:

- C.E n° 13277/90 del 09/05/1990;
- Variante 29428 del 23/06/1993.



Provenienza dei Beni

In ordine al ventennio preso in esame e fino alla data del 28/08/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutato nato a (.....) il, l'immobile in oggetto è pervenuto per acquisto fattone con atto del 07/07/1993, notaio Magarelli di Castellana Grotte, rep. 142895, raccolta n. 200047.1/1993.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari riferiti al Sig. si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/1993- Registro Particolare 18135 - Registro Generale 23278 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA.
- ISCRIZIONE CONTRO DEL 15/07/1993-Registro Particolare 2855-Registro Generale 23279 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2020-Registro Particolare 29270-Registro Generale 41446 Pubblico Ufficiale UNEP. CORTE DI APPELLO Repertorio 5933/2020 del 13/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Monopoli (Ba).

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/1993- Registro Particolare 18135 - Registro Generale 23278 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA.
- ISCRIZIONE CONTRO DEL 15/07/1993-Registro Particolare 2855-Registro Generale 23279 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.



- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2020-Registro Particolare 29270-Registro Generale 41446 Pubblico Ufficiale UNEP. CORTE DI APPELLO Repertorio 5933/2020 del 13/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Monopoli (Ba).

Critero di stima

Il procedimento di stima adottato per la valutazione dell'appartamento oggetto di causa è del tipo sintetico comparativo e utilizza, come parametro tecnico planimetrico, la superficie commerciale; quest'ultima viene calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

Il valore medio unitario "ideale" di mercato, ossia il più probabile valore unitario di mercato di immobili, si ottiene prendendo in considerazione l'ordinario stato di conservazione, l'ubicazione nella stessa zona, il confronto con edifici della stessa epoca e della medesima tipologia costruttiva, le articolazioni strutturali, le finiture interne ed esterne e le dotazioni impiantistiche.

Tale stima è prodotta sulla base dei prezzi indicati dalla Camera di Commercio, dei prezzi di mercato correnti, delle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari e i mediatori locali e di quanto desunto dalla rivista specializzata "il Consulente Immobiliare".

Il valore medio unitario "ideale" di mercato viene successivamente particularizzato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in studio, che si differenziano da quelle ordinarie di riferimento.

Stima Appartamento sito a Monopoli (Ba) in via Arenazza, n° 114/B (Fg. 10, P.lla 733 Sub 21)

Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, praticato per compravendite di unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, è compreso tra gli estremi di €/mq 1.450,00 e €/mq 1.850,00 con un valore medio, statisticamente accettabile, pari a €/mq 1.650,00.



Valori Effettivi Di Stima

Lo scrivente, come anticipato, per passare dai valori medi di stima degli immobili in oggetto ai valori effettivi (V_{si}), utilizzerà alcuni coefficienti che permettono di valutare le caratteristiche specifiche degli immobili in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo. I coefficienti sono:

- **Coefficiente di ubicazione (C_u):** tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere;
- **Coefficiente di vetustà e tipologia (C_v):** tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, sempre in relazione alla media del quartiere;
- **Coefficiente di funzionalità (C_f):** tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
- **Coefficiente di qualità (C_q):** tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
- **Coefficiente di manutenzione (C_m):** tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore finale di ciascuna unità immobiliare si eseguirà in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra $-0,5$ e $+0,5$, in modo che si può oscillare, appunto, tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più $0,5$ per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard.

Per fare un esempio, se una quotazione unitaria ha un campo di oscillazione compreso tra $1.500,00 \div 2.500,00$ €/mq, il valore medio risulta pari a $2.000,00$ €/mq e la fascia di oscillazione è pari a $1.000,00$ €/mq.



Se al valore medio si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo della detta fascia, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore massimo:

$$2.000,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 1.500,00 \text{ €/mq}$$

$$2.000,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 2.500,00 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando, appunto, un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, secondo la seguente formula:

$$V = V_m + C \times (V_{max} - V_{min}) \quad \text{con } -0,5 \leq C \leq +0,5$$

Il coefficiente C da inserire nella formula è la media dei diversi coefficienti sopra descritti.

Nell'ipotesi che vi siano fattori particolari specifici che giustifichino per un immobile quotazioni unitarie inferiori o superiori a quelli medi del mercato, si utilizzeranno, giustificandoli, valori dei coefficienti superiori o inferiori al range sopra specificato.

Ove ciò non risultasse sufficiente a fornire una quotazione unitaria realistica del bene in esame, si correggerà ulteriormente, dopo questa prima correzione, il valore trovato con il conteggio sopra descritto, per adeguarlo alle condizioni specifiche dell'immobile in esame.

APPARTAMENTO SITO IN VIA ARENAZZA, N°114/B- MONOPOLI (BA)

Coefficiente di ubicazione C_u

L'immobile è ubicato in una zona semi-centrale del Comune di Monopoli. Si ritiene, pertanto, di assegnare al coefficiente di ubicazione un valore positivo, in quanto la posizione si valuta migliore rispetto alla media delle zone E3, ossia $C_u = +0,3$.



Coefficiente di vetustà e tipologia C_v

L'immobile è datato di discreta fattura, è in discrete condizioni di conservazione, ha una struttura portante solida e di forma regolare.

Lo scrivente ritiene di assegnare anche per questo coefficiente un valore positivo: $C_v = +0,3$

Coefficiente di funzionalità C_f

L'immobile dispone di vani regolari ed una disposizione interna razionale.

Le superfici vetrate sono nella norma.

In base a tali considerazioni, si assegna al coefficiente il valore positivo $C_f = +0,3$

Coefficiente di qualità C_q

Pavimenti, rivestimenti, infissi e finiture sono allo stato attuale di discreta qualità; pertanto, per questo coefficiente, si attribuisce un valore di: $C_q = +0,3$

Coefficiente di manutenzione C_m

La condizione manutentiva dell'unità immobiliare è sufficiente, per cui, per questo coefficiente si ritiene di utilizzare un valore positivo: $C_m = +0,3$

Il valore medio dei cinque coefficienti è pari a:

$$C_1 = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (0,3 + 0,3 + 0,3 + 0,3 + 0,3) / 5 = +0,3$$

Il valore unitario effettivo di stima risulta, pertanto, pari a:

$$V_{unit} = [1.650 + 0,30 \times (1.850,00 - 1.450,00)] = 1.770,00 \text{ €/mq}$$



Ai fini del calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto dell'intera superficie lorda coperta, comprensiva per intero dei muri tramezzi e dei muri di compagno perimetrali, pertanto, la superficie commerciale è risultata pari a mq 132,00.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato sia pari a: mq 132,00 x 1.770,00 €/mq = € 233.640,00.

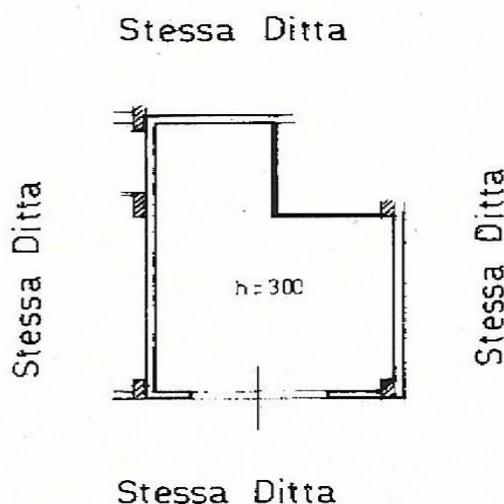
LOTTO 2

Unità Immobiliare (Box Auto al piano interrato) Fg. 10 P.lla 733 Sub. 30

Il box auto al piano interrato è raggiungibile dopo aver superato un cancello zincato che immette in una rampa che conduce al piano interrato. Il box in oggetto è raggiungibile a piedi anche percorrendo il vano scala.

Il box oggetto di procedura presenta una pianta regolare e superficie utile di circa 30 mq. Le pareti, compreso il soffitto, sono intonacate e tinteggiate di colore bianco; l'ingresso è chiuso da una serranda avente una larghezza di 3 m.

Planimetria: Fg. 10 P.lla 733 Sub. 30



FOTO



STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. Nicola Losacco
Via Duca degli Abruzzi, n° 55
70019 TRIGGLIANO (BA)
P.IVA 06882220723
C.F. LSCNCL78M19A662R





Finiture

Dall'analisi delle finiture interne del locale adibito a box risulta che il pavimento è costituito da mattoni di cemento e tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco.

Nel complesso il box si presenta in buono stato di manutenzione.

Impianti

Il box è provvisto dell'impianto elettrico, che si trova in buono stato di manutenzione.



Dati Catastali

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Bari e delle visure aggiornate alla data del 22 Febbraio 2021 il cespite nel N.C.E.U. è così identificato:

- Foglio N. 10 Particella N. 733, Sub 30 Catg. C/6, Classe 5, Consistenza 30 mq, Rendita € 86,76;

Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo il box auto, ubicato in Monopoli (Ba), in Via Arenazza, n°114/B, piano S1, risulta di proprietà dei signori nato a (..) il e nata ail,deceduta in data come riportato nel certificato di morte, pertanto, risultava occupato dal sig., proprietario per 1/2.

Determinazione della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare è stata determinata con il criterio della "superficie commerciale", espresso dalla norma UNI EN 15733-2011, tenendo conto di opportuni fattori correttivi, appropriati alle condizioni del box auto.

Box Auto sito a Monopoli in via Arenazza, n° 114/B piano Interrato

Foglio 10 P.lla 733 Sub. 30			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF. PONDER.	SUP. COMMERCIALE
	mq.	%	mq.
Box Auto	30,00	100	30,00
Superficie commerciale totale			30,00



Regolarità edilizia urbanistica e catastale

Secondo indagini effettuate, l'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare è stata realizzata nell'anno 1990 con le seguenti licenze:

- C.E n° 13277/90 del 09/05/1990;
- Variante 29428 del 23/06/1993.

Provenienza dei Beni

In ordine al ventennio preso in esame e fino alla data del 28/08/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutato nato a (...) il, l'immobile in oggetto è pervenuto per acquisto fattone con atto del 07/07/1993, notaio Magarelli di Castellana Grotte, rep. 142895, raccolta n. 200047.1/1993.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari riferiti al Sig. si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/1993- Registro Particolare 18135 - Registro Generale 23278 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA.
- ISCRIZIONE CONTRO DEL 15/07/1993-Registro Particolare 2855-Registro Generale 23279 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2020-Registro Particolare 29270-Registro Generale 41446 Pubblico Ufficiale UNEP. CORTE DI APPELLO Repertorio 5933/2020 del 13/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Monopoli (Ba).



Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

- *TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/1993- Registro Particolare 18135 - Registro Generale 23278 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA.*
- *ISCRIZIONE CONTRO DEL 15/07/1993-Registro Particolare 2855-Registro Generale 23279 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2020-Registro Particolare 29270-Registro Generale 41446 Pubblico Ufficiale UNEP. CORTE DI APPELLO Repertorio 5933/2020 del 13/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Monopoli (Ba).*

Criterio di stima

Il procedimento di stima adottato per la valutazione dell'immobile oggetto di causa (nel caso di specie un box) è del tipo sintetico comparativo e utilizza, come parametro tecnico planimetrico, la superficie commerciale; quest'ultima viene calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

Il valore medio unitario "ideale" di mercato, ossia il più probabile valore unitario di mercato di immobili, si ottiene prendendo in considerazione l'ordinario stato di conservazione, l'ubicazione nella stessa zona, il confronto con edifici della stessa epoca e della medesima tipologia costruttiva, le articolazioni strutturali, le finiture interne ed esterne e le dotazioni impiantistiche.

Tale stima è prodotta sulla base dei prezzi indicati dalla Camera di Commercio, dei prezzi di mercato correnti, delle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari e i mediatori locali e di quanto desunto dalla rivista specializzata "il Consulente Immobiliare".



Il valore medio unitario "ideale" di mercato viene successivamente particolarezzato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in studio, che si differenziano da quelle ordinarie di riferimento.

Stima Box Auto sito a Monopoli (Ba) in via Arenazza, n° 114/B piano interrato

(Fg. 10, Part 733, Sub 30)

Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, praticato per compravendite di unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, è compreso tra gli estremi di €/mq. 690,00 e €/mq. 1.000,00 con un valore medio, statisticamente accettabile, pari a €/mq. 845,00.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto dell'intera superficie lorda coperta, comprensiva dei muri di tompagno perimetrali, pertanto, la superficie commerciale è risultata pari a Mq. 30,00. Ne consegue che il più probabile valore di mercato sia pari a: Mq. 30,00 x 825,00 €/mq. = € 25.350,00.

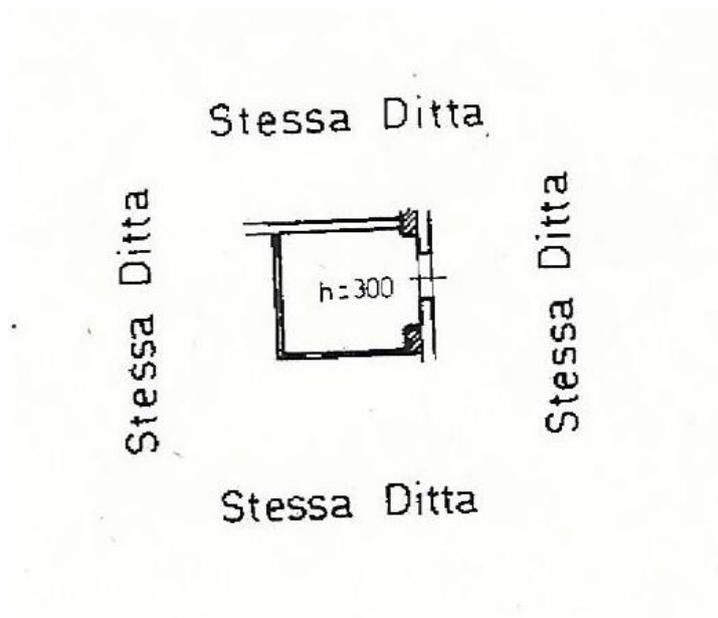
LOTTO 3

Unità Immobiliare (Cantina al piano interrato) Fg. 10 P.lla 733 Sub. 29

La cantinola sita al piano interrato è raggiungibile percorrendo la scala condominiale. Per accedervi bisogna passare attraverso una porta d'ingresso che immette in un corridoio comune a tutte le cantinole e box siti al piano interrato. Percorso il corridoio, si giunge all'ingresso del vano suddetto, che presenta una pianta rettangolare e una superficie commerciale di circa 4mq. Le pareti sono in muratura faccia vista, mentre il soffitto risulta intonacato e tinteggiato di colore bianco.



Planimetria: Fg. 10 P.lla 733 Sub. 29



Foto







Finiture

Dall'analisi delle finiture interne del locale adibito a cantinola risulta che il pavimento è costituito da mattoni di cemento e tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco.

Nel complesso la cantinola si presenta in discreto stato di manutenzione.

Impianti

La cantinola è provvista dell'impianto elettrico, che si trova in discreto stato di manutenzione .

Dati Catastali

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Bari e delle visure aggiornate alla data del 05 Febbraio 2018, il cespite nel N.C.E.U. è così identificato:

- **Foglio N. 10 Particella N. 733, Sub 29 Catg. C/2, Classe 7, Consistenza 4 mq, Rendita € 16,32;**



Intestato ai signori nato a (..) il e nata a il
 e risultava occupato dal sig., proprietari per 1/2.

Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo la cantinola, ubicata in Monopoli (Ba), in Via Arenazza, n°114/B, piano S1, risulta di proprietà dei signori nato a (...) il e nata a
 il, deceduta in data come riportato nel certificato di morte, pertanto, risultava occupata dal sig., proprietario per 1/2.

Determinazione della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare è stata determinata con il criterio della "superficie commerciale", espresso dalla norma UNI EN 15733-2011, tenendo conto di opportuni fattori correttivi, appropriati alle condizioni della cantinola.

Cantinola sita a Monopoli in via Arenazza, n° 114/B piano Interrato

Foglio 10 P.lla 733 Sub. 29			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF. PONDER.	SUP. COMMERCIALE
	mq.	%	mq.
Box Auto	4,00	100	4,00
Superficie commerciale totale			4,00



Regolarità edilizia urbanistica e catastale

Secondo indagini effettuate, l'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare è stata realizzata nell'anno 1990 con le seguenti licenze:

- C.E n° 13277/90 del 09/05/1990;
- Variante 29428 del 23/06/1993.

Provenienza dei Beni

In ordine al ventennio preso in esame e fino alla data del 28/08/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutato nato a (....) il, l'immobile in oggetto è pervenuto per acquisto fattone con atto del 07/07/1993, notaio Magarelli di Castellana Grotte, rep. 142895, raccolta n. 200047.1/1993.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari riferiti al Sig. si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/1993- Registro Particolare 18135 - Registro Generale 23278 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA.
- ISCRIZIONE CONTRO DEL 15/07/1993-Registro Particolare 2855-Registro Generale 23279 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2020-Registro Particolare 29270-Registro Generale 41446 Pubblico Ufficiale UNEP. CORTE DI APPELLO Repertorio 5933/2020 del 13/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Monopoli (Ba).



Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

- *TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/1993- Registro Particolare 18135 - Registro Generale 23278 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA.*
- *ISCRIZIONE CONTRO DEL 15/07/1993-Registro Particolare 2855-Registro Generale 23279 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2020-Registro Particolare 29270-Registro Generale 41446 Pubblico Ufficiale UNEP. CORTE DI APPELLO Repertorio 5933/2020 del 13/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Monopoli (Ba).*

Criterio di stima

Il procedimento di stima adottato per la valutazione dell'immobile oggetto di causa (nel caso di specie un cantina) è del tipo sintetico comparativo e utilizza, come parametro tecnico planimetrico, la superficie commerciale; quest'ultima viene calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

Il valore medio unitario "ideale" di mercato, ossia il più probabile valore unitario di mercato di immobili, si ottiene prendendo in considerazione l'ordinario stato di conservazione, l'ubicazione nella stessa zona, il confronto con edifici della stessa epoca e della medesima tipologia costruttiva, le articolazioni strutturali, le finiture interne ed esterne e le dotazioni impiantistiche.

Tale stima è prodotta sulla base dei prezzi indicati dalla Camera di Commercio, dei prezzi di mercato correnti, delle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari e i mediatori locali e di quanto desunto dalla rivista specializzata "il Consulente Immobiliare".



Il valore medio unitario "ideale" di mercato viene successivamente particolarizzato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in studio, che si differenziano da quelle ordinarie di riferimento.

Stima Cantinola sita a Monopoli (Ba) in via Arenazza, n° 114/B piano interrato

(Fig. 10, Part 733, Sub 29)

Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, praticato per compravendite di unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, è compreso tra gli estremi di €/mq. 390,00 e €/mq. 500,00 con un valore medio, statisticamente accettabile, pari a €/mq. 445,00.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto dell'intera superficie lorda coperta, comprensiva dei muri di compagno perimetrali, pertanto, la superficie commerciale è risultata pari a Mq. 4,00. Ne consegue che il più probabile valore di mercato sia pari a: Mq. 4,00 x 445,00 €/mq. = € 1.780,00.

Il valore economico più probabile di mercato degli immobili stimati è dato dalla somma algebrica di ogni bene stimato e, come si evince dalla tabella allegata di seguito, ammonta a circa € 260.770,00.

Descrizione	Importo stimato
Lotto 1	233.640,00
Lotto 2	25.350,00
Lotto 3	1.780,00
Totale Valore Immobili	€ 260.770,00



STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. Nicola Losacco
Via Duca degli Abruzzi, n° 55
70019 TRIGGLIANO (BA)
P.IVA 06882220723
C.F. LSCNCL78M19A662R

Considerando la situazione debitoria nei confronti del condominio è prudentiale **destrarre la somma consistente in € 1.437,73**. Pertanto, da quanto sopra illustrato e calcolato, il probabile valore di mercato del bene in esame, da ritenersi in regime di libero mercato, è pari a **€ 259.332,27 (diconsi euro duecentocinquantanovemilatrecentotrentadue/27)**.

Lotto 1: Appartamento – Comune di Monopoli (Ba), via Arenazza, n°114, Catg. A/2, composto da 6,5 vani ed accessori (ingresso, cucina, soggiorno, tre vani letto, due bagni e relativi balconi). Prezzo base: € 232.202,27

Lotto 2: Locale Box - Comune di Monopoli (Ba), via Arenazza, n°114, per complessivi mq 30. Prezzo base € 25.350,00

Lotto 2: Cantinola - Comune di Monopoli (Ba), via Arenazza, n°114, per complessivi mq 4. Prezzo base € 1.780,00

Triggiano, 06 Settembre 2022

Firma

Dott. Ing. Nicola Losacco

