
TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 447/2023 R.G.E.

Creditore Procedente:

Debitrice Esecutata:

Giudice dell'Esecuzione: Pres. Dott. Antonio RUFFINO

ELABORATO PERITALE

Esperto: Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI

n. 2696 O.A.P.P.C. della Provincia di Bari
n. 528 Albo C.T.U del Tribunale di Bari



Indice

Premessa	3
1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita	6
2. Completezza della documentazione ex art. 567	6
3. Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini	7
Corrispondenza catastale	
Cronistoria dei dati catastali	
Confini	
4. Descrizione dei beni pignorati	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Attestato di Prestazione Energetica	
Stato conservativo dell'immobile	
5. Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA	12
6. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico	12
7. Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità	14
8. Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica	14
9. Stato di possesso e di occupazione degli immobili	14
10. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	15
11. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	15
12. Vincoli e oneri condominiali	16
13. Provenienza ventennale	16
14. Determinazione del valore di stima	17
15. Conclusioni	22
Elenco allegati	23



Premessa

Con provvedimento di nomina del 13/02/2024, il **G.E. Pres. Dott. Antonio RUFFINO** nominava lo **scrivente Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI**, con studio in Monopoli al Largo Fontanelle n° 2, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n° 2696 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 528, Esperto nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 447/2023 R.G.E..

Il provvedimento veniva notificato allo scrivente dalla Cancelleria competente a mezzo P.e.c. in data 16/02/2024.

Lo scopo dell'incarico è quello di procedere alla stima dei beni pignorati effettuando i seguenti ulteriori accertamenti così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria** ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso*



di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato APE od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;



14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

*(si veda l'**Allegato n°1**: Certificazioni Servizi Demografici - Certificato di residenza [REDACTED] rilasciato in data 26/02/2024)*

Con riferimento agli accertamenti richiesti ed eseguiti lo scrivente redige la presente relazione di stima.



1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita

Dall'atto di pignoramento immobiliare risulta sottoposta ad esecuzione forzata la nuda proprietà dei seguenti beni immobili in capo alla debitrice [REDACTED] così come individuati e descritti:

- a. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Monopoli (BA) con accesso dal Vico Acquaviva n. 25,** piano terra, censito presso il Catasto Fabbricati al Foglio 11, P.Illa 851, Sub. 2, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza Vani 1, Sup. catastale 28 m², rendita € 43,38;
- b. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Monopoli (BA) con accesso dal Vico Acquaviva n. 33,** piano primo, censito presso il Catasto Fabbricati al Foglio 11, P.Illa 851, Sub. 8, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza Vani 3, Sup. catastale 57 m², rendita € 133,25.

Al fine di agevolare l'eventuale vendita giudiziaria degli immobili pignorati, si individua un unico lotto per la vendita così specificato:

LOTTO UNICO

NUDA PROPRIETA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI MONOPOLI (BA) con accesso dal Vico Acquaviva nn. 25 e 33, ubicato all'interno di un palazzotto nel centro storico cittadino, complessivamente composto da due unità abitative al piano terra tra loro comunicanti, individuate presso il N.C.E.U. come di seguito specificato:

- a. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Monopoli (BA) con accesso dal Vico Acquaviva n. 25,** piano terra, censito presso il Catasto Fabbricati al Foglio 11, P.Illa 851, Sub. 2, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza Vani 1, Sup. catastale 28 m², rendita € 43,38;
- b. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Monopoli (BA) con accesso dal Vico Acquaviva n. 33,** piano terra, censito presso il Catasto Fabbricati al Foglio 11, P.Illa 851, Sub. 8, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza Vani 3, Sup. catastale 57 m², rendita € 133,25.

2. Completezza della documentazione ex art. 567

Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Con riferimento ai beni pignorati, si evidenzia quanto segue:

- il certificato notarile risale ad atti di provenienza derivativi trascritti in data antecedente ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento;
- non risultano depositati gli estratti catastali dei beni.



3. Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini

a. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Monopoli (BA) con accesso dal Vico Acquaviva n. 25, piano terra, censito presso il Catasto Fabbricati al Foglio 11, P.Ila 851, Sub. 2, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza Vani 1, Sup. catastale 28 m², rendita € 43,38.

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastae	Rendita	
1	11	851	2		A/5	3	1 vani	Totale: 28 m² Totale:eslu se aree scoperte**: 28 m²	Euro 43,38	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/12/2015 Pratica n.BA0428894 in atti dal 29/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 181471.1/2015)
Indirizzo			VICO ACQUAVIVA n. 25 Piano T							
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1									(8) Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni	
2									(8) Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni	
3									(2) Nuda proprietà 1000/1000	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, così come visionati al momento dell'accesso effettuato in data 20/03/2024, e la planimetria catastale attuale (datata al 23/11/1942) presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Territorio si segnala la presenza di alcune difformità. In particolare, si evidenzia:

- differente distribuzione interna;
- il vano porta di collegamento con l'unità al Fg. 11, P.Ila 851, Sub. 8 (ricompresa nella presente procedura esecutiva immobiliare) non risulta graficizzato;
- la finestra prospiciente Vico Acquaviva non risulta graficizzata.

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi delle visure storiche catastali estratte dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Territorio, con riferimento al bene immobile oggetto di procedura è possibile estrarre la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 29/12/2015
CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 11 P.Ila 851 Sub 2



Vico Acquaviva n. 25 al piano terra, cat. A/5, classe 3, vani 1, superficie catastale 28 m², rendita di Euro 43,38

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/12/2015 Pratica n. BA0428894 in atti dal 29/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 181471.1/2015).

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 11 P.Ila 851 Sub 2

Vico Acquaviva n. 25 al piano terra, cat. A/5, classe 3, vani 1, superficie catastale 28 m², rendita di Euro 43,38

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 11 P.Ila 851 Sub 2

Vico Acquaviva n. 25 al piano terra, cat. A/5, classe 3, vani 1, rendita di L. 84.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 11 P.Ila 851 Sub 2

Vico Acquaviva n. 25 al piano terra, cat. A/5, classe 3, vani 1, rendita di L. 80

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini

Dalle indagini catastali si evidenzia che l'immobile confina, nell'insieme, con stessa ditta Fg. 11, P.Ila 851, Sub. 8), Vico Acquaviva, salvo altri.

(Si veda l'**Allegato n°2: Documentazione catastale: 2/a Visura storica per immobile - Foglio 11, P.Ila 851, Sub. 2; 2/b Planimetria catastale Foglio 11, P.Ila 851 Sub. 2; 2/e Estratto di mappa catastale Foglio 11 con individuazione della particella 851).**

* * * * *

b. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Monopoli (BA) con accesso dal Vico Acquaviva n. 33, piano terra, censito presso il Catasto Fabbricati al Foglio 11, P.Ila 851, Sub. 8, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza Vani 3, Sup. catastale 57 m², rendita € 133,25.

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastae	Rendita	
1	11	851	8		A/4	2	3 vani	Totale: 57 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 57 m ²	Euro 133,25	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/12/2015 Pratica n. BA0428898 in atti dal 29/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 181475.1/2015)



Indirizzo		VICO ACQUAVIVA n. 33 Piano 1	
INTESTATI			
N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni
2			(8) Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni
3			(2) Nuda proprietà 1000/1000

Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto risulta ubicata al piano terra rispetto al Vico Acquaviva dal quale trova accesso dal civico 33, mentre risulta ubicata al piano primo rispetto alla Via San Domenico sulla quale gode di affaccio su balcone.

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, così come visionati al momento dell'accesso effettuato in data 20/03/2024, e la planimetria catastale attuale (datata al 23/11/1942) presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Territorio, si segnala la presenza di alcune difformità. In particolare, si evidenzia:

- differente distribuzione interna;
- il vano porta di collegamento con l'unità al Fg. 11, P.Ila 851, Sub. 2 (ricompresa nella presente procedura esecutiva immobiliare) non risulta graficizzato;
- il vano porta di collegamento con l'unità al Fg. 11, P.Ila 1085, Sub. 1 (estranea alla presente procedura esecutiva immobiliare) non risulta graficizzato.

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi delle visure storiche catastali estratte dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Territorio, con riferimento al bene immobile oggetto di procedura è possibile estrarre la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 29/12/2015
CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 11 P.Ila 851 Sub 8
Vico Acquaviva n. 33 al piano primo, cat. A/4, classe 2, vani 3, superficie catastale 57 m², rendita di Euro 133,25
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/12/2015 Pratica n. BA0428898 in atti dal 29/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 181475.1/2015).
- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015
CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 11 P.Ila 851 Sub 8
Vico Acquaviva n. 33 al piano primo, cat. A/4, classe 2, vani 3, superficie catastale 57 m², rendita di Euro 133,25
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992
CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 11 P.Ila 851 Sub 8
Vico Acquaviva n. 33 al piano primo, cat. A/4, classe 2, vani 3, rendita di L. 258.000
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 11 P.Ila 851 Sub 8



Vico Acquaviva n. 33 al piano primo, cat. A/4, classe 2, vani 3, rendita di L. 234
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini

Dalle indagini catastali si evidenzia che l'immobile confina, nell'insieme, con proprietà [REDACTED] [REDACTED] (Fg. 11, P.Ila 1085, Sub.1), stessa ditta (Fg. 11, P.Ila 851, Sub. 2), Vico Acquaviva, Via San Domenico, salvo altri.

(Si veda l'Allegato n°2: Documentazione catastale: 2/c Visura storica per immobile - Foglio 11, P.Ila 851, Sub. 8; 2/d Planimetria catastale Foglio 11, P.Ila 851 Sub. 8; 2/e Estratto di mappa catastale Foglio 11 con individuazione della particella 851).

4. Descrizione dei beni pignorati

Oggetto di valutazione di stima è un compendio immobiliare a destinazione abitativa ubicato nel Comune di Monopoli (Ba), composto da due unità adiacenti e tra loro collegate aventi rispettivamente accesso dal Vico Acquaviva civici 25 e 33, in un ambito urbano consolidato caratterizzato dalla presenza di un'edilizia per uso abitativo, turistico-ricettivo e commerciale.

Il Comune di Monopoli, avente una popolazione residente di circa 50.000 abitanti, è ubicato all'interno della Città Metropolitana di Bari in direzione sud - est dal Comune capoluogo ed in particolare confina con i Comuni di Polignano a Mare, Alberobello e Castellana Grotte appartenenti al territorio metropolitano di Bari e con il Comune di Fasano appartenente alla Provincia di Brindisi.

L'ubicazione dei beni immobili, posti in linea d'aria a circa 70 m dalla Cattedrale intitolata a Maria SS. della Madia, a circa 180 m dalla piazza principale intitolata a Vittorio Emanuele II, nonché a circa 230 m dal porto antico, li vede inseriti in un contesto di grande interesse storico-culturale ed economico.

Nel complesso, trattasi di due unità ubicate al piano terra rispetto al Vico Acquaviva dal quale hanno accesso, con un affaccio su balcone sulla Via San Domenico rispetto alla quale risultano essere al piano primo a seguito del naturale declivio dell'area.

Allo stato dei luoghi, gli immobili risultano tra loro comunicanti attraverso un vano porta aperto nella muratura di confine tra gli stessi. E' altresì presente un'ulteriore apertura che li collega ad un'altra unità (individuata al Fg. 11, P.Ila 1085, Sub. 1) non ricompresa nella presente procedura esecutiva immobiliare.

Gli immobili sviluppano, allo stato dei luoghi, le seguenti superfici:

- l'Unità immobiliare al **Fg. 11, P.Ila 851, Sub. 2** presenta una superficie commerciale complessiva pari a 28,00 m² circa ed una superficie utile complessiva pari a 19,50 m² circa;
- l'Unità immobiliare al **Fg. 11, P.Ila 851, Sub. 8** presenta una superficie commerciale complessiva pari a 57,00 m² circa ed una superficie utile complessiva pari a 43,70 m² circa, oltre ad un balcone avente superficie pari a 1,80 m².

Nello specifico, le unità immobiliari risultano composte dai seguenti ambienti:



Unità immobiliare al Fg. 11, P.Ila 851, Sub. 2

Vano	Superficie Utile	Altezza
Vano (V)	15,25 m ²	1,90- 2,80 m
Antibagno (Awc)	1,45 m ²	1,90- 2,80 m
Locale igienico (Wc)	2,80 m ²	1,90- 2,80 m

Unità immobiliare al Fg. 11, P.Ila 851, Sub. 8

Vano	Superficie Utile	Altezza
Vano 1 (V1)	3,70 m ²	1,60 - 2,20 m
Vano 1 (V1)	14,25 m ²	1,60 - 2,20 m
Vano 1 (V1)	7,60 m ²	2,00 – 2,40 m
Vano 1 (V1)	13,75 m ²	2,20 – 2,70 m
Vano 1 (V1)	4,40 m ²	Max 2,50 m
Balcone (B)	1,80 m ²	- - -

Caratteristiche costruttive prevalenti

La tecnologia costruttiva che caratterizza gli immobili oggetto di stima è costituita da struttura di fondazione ed in elevazione in muratura portante e da struttura di orizzontamento con volte. Le murature portanti presentano uno spessore di circa 40/50 cm. Le murature divisorie interne hanno uno spessore di 10 cm circa.

Le finiture interne relativamente ai paramenti murari ed all'intradosso solaio sono realizzate con intonaco civile, in discreto stato di conservazione generale. Le pareti sono rivestite, per un'altezza di circa 160 cm da terra e lungo tutto il perimetro di ogni vano, da piastrelle in ceramica.

Inoltre tutti gli ambienti sono dotati di pavimentazione costituita da piastrelle in gres ceramico.

Nel locale igienico (pertinenziale all'immobile individuato al Fg. 11, P.Ila 851, Sub. 2) sono presenti rispettivamente gli elementi sanitari quali un lavabo da appoggio e un water con cassetta di scarico esterna, oltre ad un angolo doccia. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio inox.

Le porte di accesso agli immobili sono, rispettivamente, in alluminio anticorodal, per l'accesso dal civico 25, ed in legno massello per l'accesso dal civico 33.

I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in alluminio anticorodal con vetro.

Le uniche porte interne installate sono del tipo a soffietto e sono individuabili nell'antibagno e nel locale igienico.

La dotazione impiantistica.

Sono presenti nell'abitazione:

- Impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte su canaline esterne;
- Impianto idrico fognante collegato alla pubblica rete cittadina.



Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'unità immobiliare individuata al Fg. 11, P.IIa 851, Sub. 2 con accesso dal Vico Acquaviva n. 25 risulta avere classificazione energetica "E" come da Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 23/05/2024 [REDACTED].

* * * * *

L'unità immobiliare individuata al Fg. 11, P.IIa 851, Sub. 8 con accesso dal Vico Acquaviva n. 33 risulta avere classificazione energetica "F" come da Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 23/05/2024 [REDACTED].

Stato conservativo degli immobili

Sulla base delle verifiche eseguite nel corso dell'accesso effettuato in data 20/03/2024, si evidenzia che gli immobili necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per adeguarli alla destinazione d'uso abitativa.

(si veda l'**Allegato n°3**: elaborati grafici: Tavola unica - Rilievo architettonico degli immobili ad uso abitativo siti nel Comune di Monopoli (Ba), con accessi dal Vico Acquaviva n. 25-33 - scala 1:100; si veda l'**Allegato n°4**: Documentazione fotografica; si veda l'**Allegato n°5**: Attestato di prestazione energetica – 5/a APE unità immobiliare al Fg. 11, P.IIa 851, Sub. 2 a firma [REDACTED]; 5/b APE unità immobiliare al Fg. 11, P.IIa 851, Sub. 8 a firma [REDACTED]).

5. Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA

Rientrano nel campo di applicazione dell'Iva tutte le operazioni per le quali sussistono contemporaneamente i requisiti soggettivo, oggettivo e territoriale. Nel caso di specie si ritiene che non ricorrano i presupposti per l'assoggettabilità della vendita dei beni al regime IVA, ai sensi del D.P.R. 633/1972 e SS.MM.II..

6. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Dalle verifiche operate dal funzionario della III Area Organizzativa – Edilizia Privata del Comune di Monopoli, con riferimento alle unità immobiliari oggetto di stima non è stata rinvenuta la presenza di pratiche edilizie.

Si precisa che gli immobili *de quo* sono ricompresi nel tessuto storico del Comune di Monopoli la cui edificazione, pertanto, ha origini remote antecedenti al 01/09/1967. Difatti, come dimostrato dalle planimetrie catastali depositate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari – Territorio ed allegate al presente elaborato peritale, il loro deposito è avvenuto in data 23/11/1942.

Tutto ciò premesso, constatata l'assenza della documentazione urbanistico-amministrativa presso gli



archivi della III Area Organizzativa – Edilizia Privata del Comune di Monopoli, ai fini della verifica della legittimità delle unità immobiliari si ritiene di poter richiamare il Decreto Legge n. 76 del 16/07/2020, cosiddetto “Decreto semplificazioni” che ha modificato l’art. 9 bis del DPR 380/2001:

“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.”

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, salvo diverso avviso da parte degli organi della P.A., che ricorrano le condizioni affinché venga assunto per stato legittimo *quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto* risalenti, per entrambe le unità, al 23/11/1942.

Pertanto, attraverso il confronto tra lo stato dei luoghi, accertato dallo scrivente e rappresentato graficamente in allegato alla presente relazione, e le planimetrie catastali di primo impianto, **si è constatata la presenza di alcune difformità.**

In particolare, le unità immobiliari in oggetto risultano, ad oggi, tra loro fisicamente collegate mediante l'apertura di un vano porta eseguito nella muratura portante. A ciò va aggiunto che l'unità immobiliare al Foglio 11 P.IIa 851 Sub. 8 (con accesso dal Vico Acquaviva 33 ed oggetto di procedura) risulta collegata mediante l'apertura di un vano porta eseguito nella muratura portante di confine con l'unità immobiliare al Foglio 11 P.IIa 1085 Sub. 1 (con accesso dal Largo Vescovado 12 ed estranea alla presente procedura).

Va inoltre segnalata l'esecuzione, per entrambi gli immobili oggetto di stima, di variazioni distributive interne che hanno determinato la realizzazione di un servizio igienico con antibagno all'interno dell'immobile identificato al Foglio 11 P.IIa 851 Sub. 2 e la rimozione del locale igienico originariamente presente nell'immobile identificato al Foglio 11 P.IIa 851 Sub. 8.

Si precisa, infine, l'esecuzione di un vano finestra sulla facciata prospiciente Vico Acquaviva in corrispondenza del locale igienico realizzato nell'unità individuata al Sub. 2.

Dalle indagini svolte va evidenziato che le prefate unità immobiliari risultano utilizzate come laboratorio, a servizio di una vicina attività commerciale per la somministrazione di cibi e bevande, per il quale il [REDACTED] (attuale usufruttuario dei predetti beni immobili dal 27/05/1998) ottenne autorizzazione sanitaria n. 61 del 1988.

E' pertanto plausibile ritenere che l'origine delle prefate opere che hanno determinato l'attuale fusione distributiva e funzionale degli immobili (tra i quali è ricompresa anche l'unità al Foglio 11 P.IIa 1085 Sub. 1 estranea alla procedura) sia da collocare in tempi non recenti.



Ai fini della sanabilità degli interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio abilitativo, trova applicazione l'art. 36 del D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità urbanistica). Si tratta di una procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia che consente la sanatoria di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione di edifici esistenti, eseguiti in assenza di titolo edilizio abilitativo, oppure in totale difformità o con variazioni essenziali da questi ultimi. La condizione generale per il rilascio del permesso in sanatoria è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (deve di fatto esserci la "doppia conformità"). Nel caso in esame, con riferimento al vano finestra, tale procedura è altresì soggetta al preventivo accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli art. 167 e 181 del decreto legislativo n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), ed all'eventuale ottenimento del parere (a carattere vincolante) da parte dell'autorità competente in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio.

E' quindi opinione dello scrivente e fatta salva ogni diversa determinazione da parte degli organi della P.A. competenti in materia che, qualora ritenuti sanabili, i costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate all'interno degli immobili oggetto di procedura (apertura vano porta di collegamento su muratura portante, apertura vano finestra, fusione delle unità immobiliari (Subb. 2 e 8), realizzazione di nuovo servizio igienico e demolizione di tramezzi, possano essere complessivamente quantificati, con buona approssimazione, in € 10.000,00 comprensivi dei costi delle opere murarie di chiusura del vano porta di collegamento con l'unità individuata al Foglio 11 P.lla 1085 Sub. 1 (estranea alla presente procedura), degli oneri amministrativi, dei diritti di segreteria e del compenso al professionista incaricato per la istruzione delle pratiche edilizie, per le pratiche catastali, etc., il tutto fatto salvo eventuali ulteriori somme per interessi, sanzioni, more, etc., da calcolarsi a cura della P.A. al momento dell'istruttoria della pratica.

7. Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità

Dalle verifiche operate dal funzionario della III Area Organizzativa – Edilizia Privata del Comune di Monopoli, con riferimento alle unità immobiliari oggetto di stima non è stata rilevata la presenza di certificati di agibilità/abitabilità/usabilità o istanze atte a richiederne il rilascio.

8. Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione degli immobili oggetto di stima.

9. Stato di possesso e di occupazione degli immobili

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, i [REDACTED] titolari del diritto di usufrutto per la quota di 1/2 ciascuno delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva



immobiliare, cedevano detti beni in locazione ad uso commerciale alla società "██████████", giusta contratto stipulato in data 01/06/2021 e registrato in data 16/06/2021 presso l'Ufficio Territoriale di Bari al n. 010936 serie 3T.

Si precisa che oggetto della locazione risultano essere le unità immobiliari di cui ci si occupa (in catasto fabbricati al Foglio 11, p.lla 851, Subb. 2 e 8) unitamente all'adiacente (e comunicante con le precedenti) unità immobiliare con accesso dal Largo Vescovado 12 (in catasto fabbricati al Foglio 11, Plla 1085, Sub. 1) estranea alla presente procedura esecutiva.

La durata del contratto veniva stabilita in anni sei con decorrenza dal 01/06/2021 al 31/05/2027 con rinnovo automatico per ulteriori anni sei in caso di mancata disdetta da trasmettere a mezzo raccomandata A/R entro il termine di sei mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione veniva concordato in € 6.000,00 annui da versare in rate mensili anticipate di € 500,00. Inoltre, è previsto che il canone di locazione venga aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT.

(si veda l'Allegato n°6: copia fotostatica del contratto di locazione ad uso commerciale del 01/06/2021 registrato al n. 010936 serie 3T)

10. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma della Dott.ssa Maria LANDOLFO, notaio in Napoli (NA), prodotta agli atti dal creditore procedente, per gli immobili oggetto di pignoramento non si segnala la presenza di vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicare la piena proprietà o libera disponibilità.

11. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma della Dott.ssa Maria LANDOLFO, notaio in Napoli (NA), prodotta agli atti dal creditore procedente, sono stati individuati i seguenti vincoli e oneri giuridici gravanti sulle unità oggetto di pignoramento immobiliare e che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari in data 04/04/2018 Rep. 1533/2018**, iscritta ai nn. 1753/188 in data 16/01/2019 per la somma complessiva di € 43.199,93, di cui € 41.608,93 per capitale, a favore di ██████████, sede in ██████████ (C.F.: ██████████), in danno di ██████████, nato a ██████████ (██████) il ██████████ (C.F.: ██████████) e ██████████, nata a ██████████ (██████) il ██████████ (C.F.: ██████████), gravante sul diritto di nuda proprietà dei seguenti immobili in Monopoli:
 - a. **Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Monopoli (BA) con accesso dal Vico**



Acquaviva n. 25, piano terra, censito presso il Catasto Fabbricati al Foglio 11, P.Ila 851, Sub. 2, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza Vani 1, Sup. catastale 28 m², rendita € 43,38;

b. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Monopoli (BA) con accesso dal Vico Acquaviva n. 33, piano terra, censito presso il Catasto Fabbricati al Foglio 11, P.Ila 851, Sub. 8, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza Vani 3, Sup. catastale 57 m², rendita € 133,25.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da verbale di pignoramento immobili del **24/10/2023 Rep. 8844**, trascritto ai nn. 53932/41109 in data 14/11/2023 a favore di [REDACTED], [REDACTED], sede in [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in danno di [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), gravante sul diritto di nuda proprietà dei seguenti immobili in Monopoli:

a. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Monopoli (BA) con accesso dal Vico Acquaviva n. 25, piano terra, censito presso il Catasto Fabbricati al Foglio 11, P.Ila 851, Sub. 2, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza Vani 1, Sup. catastale 28 m², rendita € 43,38;

b. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Monopoli (BA) con accesso dal Vico Acquaviva n. 33, piano terra, censito presso il Catasto Fabbricati al Foglio 11, P.Ila 851, Sub. 8, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza Vani 3, Sup. catastale 57 m², rendita € 133,25.

12. Vincoli e oneri condominiali

Trattasi di unità immobiliare non appartenenti ad un complesso edilizio di tipo condominiale.

13. Provenienza ventennale

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma della Dott.ssa Maria LANDOLFO, notaio in Napoli (NA), prodotta agli atti dal creditore procedente, con riferimento alle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono stati individuati i seguenti passaggi di proprietà relativi al ventennio anteriori alla trascrizione del pignoramento:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1978 al 27/05/1998	[REDACTED] Nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (proprietà 1/2)	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED] Nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (proprietà 1/2)	Notaio Giovanni DE PROPRIIS	02/02/1978	---	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Dal 27/05/1998 ad oggi	Nato a () il (usufruttuario per la quota di 1/2) Nata a () il (usufruttuaria per la quota di 1/2) Nata a () il (nuda proprietà 1/1)	Bari	07/02/1978	3633	---
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	21/02/1978	2874	---
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto CARINO	27/05/1998	92977	21477
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	08/06/1998	17954	12991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	11/06/1998	6927	U

(Si veda l'**Allegato n°7**: Titoli di provenienza – Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita per notaio Carino Rep. 92977 del 27/05/1998)

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

14. Determinazione del valore di stima

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile è possibile determinarne il più probabile valore di mercato.

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita e, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Al fine di determinare il valore di mercato ordinario o normale si ritiene corretto applicare il metodo di **stima per confronto diretto o comparativa**.

Il criterio della stima per confronto diretto o comparativa si basa essenzialmente su queste fasi:

- **rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;**
- **individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;**
- **rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni**



presi a riferimento;

•stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;

•determinazione del valore di stima.

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato, tra cui le più importanti risultano:

Caratteristiche di posizione estrinseche

Rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro;
- salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti;
- efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose. E' importante in proposito far riferimento alla rumorosità notturna e diurna per effetto del flusso;
- panoramicità, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa;
- la presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, ecc.;
- ceto sociale della popolazione presente; zona signorile, media, popolare, mista ecc.;
- le categorie delle unità abitative presenti nella zona: ville, alloggi signorili, alloggi popolari ecc.;
- la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito;
- la densità edilizia della zona (bassa, media, alta);
- presenza di aree degradate nella zona.

Caratteristiche di posizione intrinseche

Rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

- la sua destinazione d'uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato ecc.);
- la sua composizione, e disposizione degli ambienti interni, la presenza di logge o balconi o lastrici solari. Lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni;
- la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva;
- la presenza di barriere architettoniche;
- il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), nonché se prefabbricato o costruito interamente in opera;
- il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti; la verifica delle normative in merito;



- in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. Legge 46 del 5 Marzo 1990;
- la prospicienza rispetto a vie o piazze che caratterizzano la zona;
- altimetria (pianura, collina, montagna);
- ampiezza (dimensione economica dell'azienda);
- indirizzo produttivo;
- variabili sociali.

Caratteristiche tecniche

Rappresentano il grado di finitura del fabbricato:

- numero di unità abitative per piano, la grandezza media dei singoli vani, in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n. 190;
- il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti interni all'immobile (doppi ascensori, scale di sicurezza, condizionamento, tipo di riscaldamento ecc..);
- la presenza di box auto o garage, di pertinenza alle singole unità abitative e/o la presenza di vincoli pertinenziali con dette unità abitative;
- la presenza di portineria o custode.

Caratteristiche produttive

Sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare

- reddito da affitto;
- eventuale inesigibilità degli inquilini;
- vincoli storico, ambientale o altro.

Attraverso il servizio di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati" fornito dall'Agenzia delle Entrate, il quale consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, è stato possibile determinare il valore di compravendita di beni analoghi. In particolare per ogni atto di compravendita individuato, il servizio rende disponibile, nel rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti nella compravendita, le seguenti informazioni:

- **mese/anno** di stipula dell'atto di compravendita;
- **tipologia dell'atto** di compravendita;
- **numero degli immobili** compravenduti nell'atto;
- **corrispettivo dichiarato** per la compravendita risultante dal modello compilato per l'adempimento unico di trascrizione, voltura catastale e registrazione dell'atto;
- **comune, zona OMI, categoria catastale, consistenza/superficie catastale** di ogni unità immobiliare censita nel Catasto fabbricati compravenduta nell'atto.

La ricerca effettuata ha prodotto risultati per beni immobili compravenduti di recente, ubicati in un raggio non superiore a 100 m dal Vico Acquaviva in monopoli, riconducibili alla tipologia abitativa.



Pertanto sulla base delle verifiche effettuate, sono desumibili i seguenti dati di compravendita per beni immobili simili dal cui esito è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato di circa € 1.600,00 per metro quadrato di superficie:

ID	Tipologia	Categoria catastale	Zona OMI	Data di compravendita	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo dichiarato (€)	Prezzo unitario (€/m ²)
1	Residenziale	A/4	B/2	Marzo 2022	76	110.000,00	1.447,37
2	Residenziale	A/4	B/2	Luglio 2022	47	30.000,00	638,30
3	Residenziale	A/4 A/5	B/2	Luglio 2023	66 14	114.500,00	1.431,25
4	Residenziale	A/4	B/2	Settembre 2022	62	105.000,00	1.693,55
5	Residenziale	A/4	B/2	Ottobre 2023	75	149.000,00	1.986,66
6	Residenziale	A/4	B/2	Novembre 2023	47	110.000,00	2.340,42
7	Residenziale	A/4	B/2	Dicembre 2023	132	230.000,00	1.742,42
PREZZO MEDIO DICHIARATO							1.611,42

Questo valore ordinario "Vo" va incrementato o decrementato per adeguarlo alle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento di stima.

In relazione alle considerazioni innanzi esposte, allo stato di conservazione e manutenzione, si ritiene che il valore ordinario "Vo" possa essere decrementato del 20%:

$$V = 1.600,00 \text{ €/m}^2 - (1.600,00 \text{ €/m}^2 \times 20\%) = 1.600,00 \text{ €/m}^2 - 320,00 \text{ €/m}^2 = 1.280,00 \text{ €/m}^2$$

Dalla tabella che segue, è possibile dedurre le superfici commerciali cui assoggettare il valore unitario così trovato:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [m ²]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 11, P.LLA 851, Sub. 2			
Superficie lorda unità immobiliare	28,00	1,00	28,00
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 11, P.LLA 851, Sub. 8			
Superficie lorda unità immobiliare	57,00	1,00	57,00
Superficie pertinenze esterne di ornamento (balcone)	1,80	0,30	0,54
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO			85,54

Si noti che: i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dal "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" a cura dell'Agenzia del Territorio.

Il più probabile valore di stima dell'immobile, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario opportunamente adeguato e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$V = 1.280,00 \text{ €/m}^2 \times 85,54 \text{ m}^2 = 109.491,20 \text{ €}$$



Dalla stima sopra riportata dovrà essere decurtato il costo per la regolarizzazione catastale e degli illeciti edilizi quantificati, con buona approssimazione, in € 10.000,00.

Pertanto il valore della piena proprietà è quantificato come di seguito riportato:

$$V = 109.491,20 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = 99.491,20 \text{ € (per arrotondamento)}$$

Nel caso *de quo*, sarà necessario determinare il valore della nuda proprietà degli immobili in capo all'esecutata.

Si riporta la tabella con le percentuali di calcolo, ai fini fiscali, dell'usufrutto e della nuda proprietà, in vigore dal 1° gennaio 2024, a seguito dell'intervenuta variazione del tasso legale di interessi giusta decreto Ministero dell'Economia e Finanze 29 novembre 2023 (pubblicato nella G.U. n. 288 dell'11 dicembre 2023), percentuali calcolate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti approvato con decreto Ministero dell'Economia e Finanze 21 dicembre 2023 (pubblicato in G.U. n. 302 del 29 dicembre 2023). Nella Tabella, in relazione alle fasce di età dell'usufruttuario (anni già compiuti), vengono riportate le percentuali, rispetto al valore della piena proprietà, da riferire rispettivamente all'usufrutto ed alla nuda proprietà:

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	950,00	95,00	5,00
da 21 a 30	900,00	90,00	10,00
da 31 a 40	850,00	85,00	15,00
da 41 a 45	800,00	80,00	20,00
da 46 a 50	750,00	75,00	25,00
da 51 a 53	700,00	70,00	30,00
da 54 a 56	650,00	65,00	35,00
da 57 a 60	600,00	60,00	40,00
da 61 a 63	550,00	55,00	45,00
da 64 a 66	500,00	50,00	50,00
da 67 a 69	450,00	45,00	55,00
da 70 a 72	400,00	40,00	60,00
da 73 a 75	350,00	35,00	65,00
da 76 a 78	300,00	30,00	70,00
da 79 a 82	250,00	25,00	75,00
da 83 a 86	200,00	20,00	80,00
da 87 a 92	150,00	15,00	85,00
da 93 a 99	100,00	10,00	90,00



Considerando, pertanto, che l'età di entrambi gli usufruttuari è ricompresa nella fascia tra 73 e 75 anni, il valore della nuda proprietà dell'immobile in capo all'esecutata è dato dalla seguente formula:

$$\text{Valore dell'intera Nuda Proprietà} = \text{Valore della piena proprietà} \times \text{coefficiente relativo all'età} \\ 99.491,20 \text{ €} \times 65/100 = 64.623,78 \text{ €}$$

Tale valore, come da provvedimento del G.E., va ridotto forfettariamente del 15% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti:

$$V = 64.623,78 \text{ €} \times 0,85 = 54.930,21 \text{ €}$$

Valore che si ritiene di poter arrotondare a:

$$\mathbf{V = 55.000,00 \text{ €}}$$

(Euro cinquantacinquemila/00)

15. Conclusione

Sicuro di aver adempiuto al mandato ricevuto, sulla scorta della documentazione esaminata, facendo salvi eventuali errori materiali, rimette la presente relazione, restando a disposizione del Magistrato per quanto altro ritenuto eventualmente necessario. Tanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferire a completo espletamento dell'incarico affidatogli.

Con osservanza

Monopoli, 06/06/2024

In fede

Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI



Elenco allegati

Allegato n°1: Certificazioni Servizi Demografici

Certificato di residenza [REDACTED] rilasciato in data 26/02/2024;

Allegato n°2: Documentazione catastale:

2/a Visura storica per immobile - Foglio 11, P.IIa 851, Sub. 2;

2/b Planimetria catastale Foglio 11, P.IIa 851 Sub. 2;

2/c Visura storica per immobile - Foglio 11, P.IIa 851, Sub. 8;

2/d Planimetria catastale Foglio 11, P.IIa 851 Sub. 8;

2/e Estratto di mappa catastale Foglio 11 con individuazione della particella 851;

Allegato n°3: Elaborati grafici:

Rilievo architettonico degli immobili ad uso abitativo siti nel Comune di Monopoli (Ba), con accessi dal Vico Acquaviva n. 25-33 – scala 1:100;

Allegato n°4: Documentazione fotografica;

Allegato n°5: Attestato di prestazione energetica:

5/a APE unità immobiliare al Fg. 11, P.IIa 851, Sub. 2 a firma [REDACTED]

[REDACTED];

5/b APE unità immobiliare al Fg. 11, P.IIa 851, Sub. 8 a firma [REDACTED]

[REDACTED];

Allegato n°6: Copia fotostatica del contratto di locazione ad uso commerciale del 01/06/2021 registrato al n. 010936 serie 3T;

Allegato n°7: Titoli di provenienza:

Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita per notaio Carino Rep. 92977 del 27/05/1998.

