

TRIBUNALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 402/2023

Su ricorso di
CHEBANCA
in danno del sig.

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. : Dott. Ing. Gabriele GEMMA

prestava il giuramento secondo la nuova formula di rito;

- che nello stesso giorno il C.T.U. scaricava on line la documentazione depositata all'atto del ricorso;
- che veniva disposto che il C.T.U. effettuasse ulteriori accertamenti, come riportato nel decreto di fissazione di udienza.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Silvia Maurogiovanni con lettera raccomandata A/R, convocava le parti interessate, sia per il giorno 16/01/2024 alle ore 11:00 infruttuosamente, che per il giorno 1/02/2024 alle ore 10:30, presso l'immobile in Monopoli (BA), alla Contrada Ciporrelli n°395, con preghiera di far si che si potesse accedere nelle unità immobiliari oggetto della procedura ed in tutte le parti comuni.

In tale data sono regolarmente iniziate le operazioni peritali, ed il Sottoscritto insieme al Custode Giudiziario Avv. Silvia Maurogiovanni, ha avuto la presenza del sig. [REDACTED] quale esecutato e del figlio [REDACTED] mentre per parte attrice nessuno si è presentato.

Nel corso delle stesse, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alle misurazioni e alle ricognizioni delle caratteristiche interne ed esterne degli immobili, alle qualità e alla loro consistenza, al rilievo fotografico e a quant'altro necessario per l'espletamento dell'incarico.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 11:30 della stessa

giornata.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Dalla documentazione ipotecaria e catastale, dagli accertamenti esperiti presso gli uffici del N.C.E.U. di Bari, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, nonché dai sopralluoghi effettuati, si è constatato che le unità immobiliari, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, che formano oggetto della presente consulenza, sono i seguenti:

Lotto unico:

Abitazione in villino, sita in Monopoli (BA), alla Contrada Ciporrelli n°395, piano T/S1 e catastalmente al fg.81, particella 199, sub. 1, cat. A/7, vani 6, oltre terreno pertinenziale al fg.81, particelle 38, 193 e 202.

Dalle visure catastali risulta, comunque, quanto segue:

Unità immobiliare nel vigente catasto fabbricati del Comune di Monopoli (BA), in ditta al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime: bene personale, identificata al Foglio 81, particella 199, subalterno 1, alla Contrada Ciporrelli n°395, piano T/S1, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 135 m² escluse aree scoperte 121 m², Rendita Catastale Euro 542,28;

Alla villetta vanno aggiunti i terreni pertinenziali:

fg.81, particelle 38, di 256 mq in qualità ULIVETO 3 Classe.

fg.81, particelle 193, di 116 mq in qualità SEMINATIVO 2 Classe.

fg.81, particelle 202, di 8 mq in qualità SEMINATIVO/ARB. 3 Classe.

Sui beni risulta, pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari in data 20/10/2023 al n.49486 del registro generale e n. 37701 del registro particolare, a favore di Che Banca S.p.A. sede Milano c.f. 10359360152, contro sig. [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] dell'immobile sito in Monopoli (BA), alla Contrada Ciporrelli n°395, piano T/S1 e catastalmente al fg.81, particella 199, sub. 1, cat. A/7, vani 6, oltre terreno pertinenziale al fg.81, particelle 38, 193 e 202.

Non risultano, inoltre, contratti di locazione registrati, ma l'appartamento è occupato dal proprietario ed esecutato sig. [REDACTED].

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato risulta regolarmente edificato nel Comune di Monopoli giusta Concessione Edilizia n°9831 del 30 gennaio 1990 prot. n°4449/88 e successive concessioni edilizie in variante n°10840 del 10 dicembre 1991 prot. n°24969/90 per modifiche prospettiche, ampliamento veranda, ricostruzione locale e forno.

Vi sono ancora per ulteriori opere in ampliamento concessioni edilizie in variante n°1167 del 31 luglio 1998 prot. n°12811/86 ed ancora una DIA del 26/11/2007 pratica n°9711 e prot. 45868 ed una

DIA in sanatoria del 25/06/2008 pratica n°2008/098 e prot. 1872/UT.

Risulta, inoltre, che sia stato rilasciato l'attestato di Agibilità del 15/01/2008 prot. 2006.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

Lotto unico:

Abitazione in villino, sita in Monopoli (BA), alla Contrada Ciporrelli n°395, piano T/S1 e catastalmente al fg.81, particella 199, sub. 1, cat. A/7, vani 6, oltre terreno pertinenziale al fg.81, particelle 38, 193 e 202.

E' ubicata in una zona suburbana di Monopoli in contesto urbano scarsamente popolato, con presenza nelle vicinanze di pochi servizi necessari, ma di nessuna fonte di contaminazione.

L'abitazione è in contrada Ciporrelli vicino alla Contrada Antonelli e nella zona interna verso Castellana Grotte.

L'accesso all'abitazione è in una strada a scarsa percorrenza, dove vi è la possibilità di parcheggiare auto e la viabilità nell'intorno è limitata.

L'abitazione in questione è sita in Monopoli ed è composta da una struttura portante che all'esterno è rivestita parzialmente con pietra a faccia vista in basso e per il resto è tinteggiata.

Mediocre dal punto di vista commerciale l'appetibilità degli immobili, di costruzione non molto datata e con finiture di media qualità, ma regolarmente mantenuti.

L'appartamento è organizzato con soggiorno/pranzo all'ingresso, camera da letto matrimoniale, cameretta, altro vano sottopalcato e bagno, oltre cantinola sottoposta.

L'immobile è inoltre dotato di ampio porticato coperto che si estende su due lati della struttura.

Dal punto di vista condominiale, indagini effettuate hanno rilevato la totale indipendenza della villetta.

CARATTERISTICHE TECNICHE

Tipo di costruzione:	Fabbricato indipendente ad uso residenziale;
Contesto:	Suburbano;
Contesto Demografico:	Scarsamente popolato;
Validità nella localizzazione:	Mediocrè;
Presenza di servizi:	Non tutto il necessario;
Stato della costruzione:	Buona;
Fondazioni:	Continue;
Strutture e solai:	Portante;
Copertura:	Piana e praticabile;
Prospetti esterni:	Faccia vista e tinteggiatura;
Serramenti esterni:	Legno;
Serramenti interni:	Legno;
Pavimenti:	Gres porcellanato;
Pareti e Rivestimenti:	Tinteggiatura;

Porta di Accesso: Diretto;
Servizi: uno igienico;
Impianto idrico: Funzionante;
Impianto elettrico: Funzionante;
Impianto di riscaldamento: Autonomo.

DATI METRICI

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva, hanno accertato i seguenti dati di consistenza:

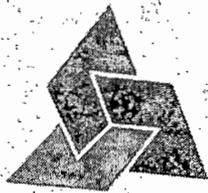
Superficie Abitazione	121,00 mq
Superficie area scoperta	<u>46,67 mq</u>
Superficie totale tra coperto e scoperto	167,67 mq

La superficie vendibile deve essere calcolata sommando le superficie dell'appartamento al 30% della superficie dell'area scoperta, per cui:

$$(121,00) \text{ mq} + (46,67 * 30\%) = \\ 121,00 \text{ mq} + 14,00 \text{ mq} = 135,00 \text{ mq}.$$

Alla superficie commerciale ricavata andrebbe aggiunto il valore agricolo dei terreni che però in questo caso si possono ritenere pertinentziali visto che tutte le villette considerate come comparabili hanno nell'intorno del terreno.

Dalla planimetria si può meglio valutare la consistenza e la distribuzione degli spazi, in supporto delle riprese fotografiche



G E M M A
• Studio di Ingegneria •
Dott. Ing. Gabriele Gemma



effettuate durante le operazioni peritali.

Lo stato complessivo della struttura è mediocre ed attualmente risulta essere occupata dal proprietario esecutato.

QUADRO SINOTTICO DEL VENTENNIO

Le trascrizioni e le iscrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sono le seguenti:

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:

Abitazione in villino, sita in Monopoli (BA), alla Contrada Ciporrelli n°395, piano T/S1 e catastalmente al fg.81, particella 199, sub. 1, cat. A/7, vani 6, oltre terreno pertinenziale al fg.81, particelle 38, 193 e 202.

INTESTAZIONE:

Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime:
bene personale.

PROVENIENZA CATASTALE E IPOTECARIA

L'immobile innanzi descritto è pervenuto all'esecutato [REDACTED]
[REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà, bene personale degli immobili Monopoli Foglio 81 Particella 199 Sub.1, Monopoli Foglio 81 Particella 193 Particella 202 Particella 38, è pervenuta per atto di divisione del 08/02/2019 Numero di repertorio 2195/1800 Notaio VINCIGUERRA FRANCESCO Sede PUTIGNANO (BA) trascritto il

20/02/2019 nn. 7094/4973 da comproprietà con [REDACTED]
[REDACTED] a [REDACTED] (BA) Codice
fiscale [REDACTED]

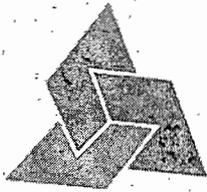
All'esecutato [REDACTED] la quota pari
a 1/2 di piena proprietà ciascuno, degli immobili Monopoli Foglio 81
Particella 199 Sub. 1, Particella 193 Particella 202 Particella 38, è
pervenuta per successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] (A) Codice fiscale
[REDACTED] deceduta [REDACTED] registrata il 0710612018
al Numero di repertorio 2558/9990 BARI, trascritta 11 04/0612019 ai
NN. 25442/18367 Eredità devoluta al fratello e alla sorella per
testamento olografo pubblicato il 22/03/2018 reg. a Bari il 05/04/20 18.

* Risulta trascritta in data 2010212019 ai nn. 709314972 accettazione
tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] Nata il
3 [REDACTED]

[REDACTED] la parte degli eredi sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED] ascente da atto Notaio Vinciguerra Francesco Sede
PUTIGNANO (BA) del 08/02/2019.

Tale immobile era pervenuto a [REDACTED] la quota
dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli
immobili in Monopoli Foglio 81 Particella 199 Sub. 1, Monopoli Foglio
81 Particella 193 Particella 202 Particella 38, è pervenuta per atto di
compravendita, Jel.2510612007 Numero di repertorio 118077/33622
Notaio CARINO ROBERTO Sede MONOPOLI (BA) trascritto ai nn.



G E M M A
• Studio di Ingegneria •
Dott. Ing. Gabriele Gemma

ASTE
GIUDIZIARIE.it

38044/24348 da potere di [REDACTED] Nato a [REDACTED].

A [REDACTED] gli immobili di cui sopra. pervennero per atto di donazione accettata del 19110/1978 Notaio Corrado Magarelli di Castellana Grotte, trascritto ai nn. 29015126691 da potere di [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] che si riservava l'usufrutto per sé e dopo di sé a favore del marito [REDACTED] nato a [REDACTED]

ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO EMERGONO I SEGUENTI ALTRI ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Formalità:

1. ISCRIZIONE NN. 37586/7546 del 10/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA NASCCNTC da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 04/08/2009 Numero di repertorio 3326/1180 Notaio SINESI GAIA Sede BARI A favore di CHEBANCA! S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 10359360152 contro [REDACTED] Nata [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale € 128.000,00 Totale € 192.000,00 Durata 30 anni Grava su Monopoli Foglio 81 Particella 199 Sub. 1, Monopoli Foglio 81 Particella 193 Particella 202 Particella 38.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico • via Don Luigi Sturzo, 20/22 • 70019 Triggiano (BA)
tel. e fax 080 4033986 e-mail: studio.gemma@alice.it

2. TRASCRIZIONE NN. 26366/19983 del 30/05/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 1610512023 Numero di repertorio 366912023 emesso da UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Sede BARI A favore di [REDACTED] [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] W (Richiedente: [REDACTED] [REDACTED] X AVV.TO TAMMA VIA CALEFATI BARI), [REDACTED] [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED] [REDACTED] X AVV.TO [REDACTED] VIA CALEFATI BARI), contro [REDACTED] A di POLIGNANO A MARE codice fiscale [REDACTED] V, Grava su Monopoli Foglio 81 Particella 199 Sub. 1, Polignano A Mare Foglio 23 Particella 1620 Sub.2.
3. TRASCRIZIONE NN. 49486/37701 del 20/10/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Numero di repertorio 8071 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI Sede BARI A favore di CHEBANCA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 10359360152 (Richiedente: STUDIO LEGALE NARDOZZI TONIELLI VIALE R. MARGMRITA, 39 MILANO), contro [REDACTED] A Nato a [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Grava su Monopoli Foglio 8 I Particella 199 Sub. 1, Monopoli Foglio 81 Particella 193, Particella 202, Particella 38.

STIMA DEI BENI

L'aspetto economico ritenuto più idoneo per la valutazione degli immobili in esame, considerata anche la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'immobile in narrativa descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito "sintetico comparativo", facendo riferimento agli Standard, "best practices" o procedure valutative riconosciute quali: gli International Valuation Standard, gli European Valuation Standard, il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, le Linee Guida ABI per la per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Preliminarmente si è proceduto ad acquisire, presso locali operatori di mercato, agenzie immobiliari, tecnici liberi professionisti, nonché presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio nella zona, informazioni circa l'andamento dei prezzi praticati al tempo dell'esproprio, per immobili in condizioni simili a quelli in esame.

I dati rilevati sul mercato locale sono stati altresì confrontati con dati sufficientemente oggettivi desunti da annunci commerciali riportati su periodici del settore, che possono essere ritenuti, in ragione della loro importanza, rilevatori dell'andamento di mercato.

E' necessario iniziare con il condividere cosa si intende per Valore di Mercato di un immobile, definizione non direttamente presente nel nostro ordinamento, salvo ricondurla al Valore di comune commercio o al Valore normale. Per disporre di una definizione condivisa è necessario quindi riferirsi agli Standard sopra citati.

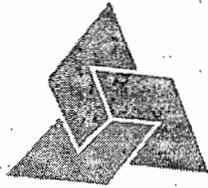
La definizione è riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 - S.1) per cui:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Risulta evidente che il Valore di mercato non è il prezzo di acquisto, né tanto meno il prezzo imposto di base d'asta, in quanto quest'ultimo deve contenere in se gli elementi tipici che distinguono un'asta o un esproprio, da una trattativa privata e diretta fra due soggetti non condizionati, con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ciò nonostante non si può prescindere dal determinare il Valore di Mercato così come universalmente condiviso e da cui derivare per analisi comparativa, il giusto prezzo di base d'asta.

La determinazione del Valore di Mercato si attua attraverso l'analisi del principio economico estimativo di riferimento degli



G. E. M. M. A.
• Studio di Ingegneria •
Dott. Ing. Gabriele Gemma

standard di valutazione richiamati:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (segmento di mercato).

I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci: Market Approach (o metodo del confronto di mercato), Income Approach (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri), Cost Approach (o metodo dei costi).

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject) oltre all'analisi dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia

determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e, quindi, valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e, quindi, valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è così spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

La stima comparativa, legata alle attuali condizioni di mercato, sarà

eseguita assumendo come parametro di confronto il metro quadro di superficie ed avendo a disposizione immobili di confronto si utilizzerà una stima Monoparametrica che è del metodo Market Approach, il procedimento che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Si useranno quindi le caratteristiche seguenti:

- Data (DAT): La data è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m².

Lotto unico:

Abitazione in villino, sita in Monopoli (BA), alla Contrada Ciporrelli n°395, piano T/S1 e catastalmente al fg.81, particella 199, sub. 1, cat. A/7, vani 6, oltre terreno pertinenziale al fg.81, particelle 38, 193 e 202.

Dal raffronto dei dati rilevati sul mercato per immobili simili a quello trattato, si è potuto riscontrare un prezzo unitario variabile in

un intervallo compreso tra € 550,00 ed € 950,00 al mq per superficie commerciale, considerando l'area coperta al 30% del valore. Per conferma sono stati ricercati immobili venduti nell'intorno e si è trovato:

A - Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 07/2022 al prezzo di 100.000,00 €, ubicato nel comune di Monopoli (BA), CONTRADA CIPORRELLI 689, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 98 mapp. 174 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 178,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 03/2021 al prezzo di 110.000,00 €, ubicato nel comune di Monopoli (BA), CONTRADA BALICE 284/1, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 80 mapp. 67 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 124,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 06/2022 al prezzo di 115.000,00 €, ubicato nel comune di Monopoli (BA), CONTRADA BALICE NC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 80 mapp. 263 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 123,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Tabella dei dati:

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale €	100 000,00	110 000,00	115 000,00	---
Data giorno/mese/anno	07/2022	03/2021	06/2022	04/2024
Superficie commerciale m ²	178,00	124,00	123,00	135,00

Prezzi corretti per data:

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(DAT)] = 0,03$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

1. Comparabile A = $100.000,00 * (-0,03) / 12 = -83,33$ €/ mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a $100.000,00 + (-83,33 * (-21)) = 101 777,78$ €

2. Comparabile B = $110.000,00 * (-0,03) / 12 = -91,67$ €/ mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a $110.000,00 + (-91,67 * (-38)) = 113 443,61$ €

3. Comparabile C = $115.000,00 * (-0,03) / 12 = -95,83$ €/ mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a $115.000,00 + (-95,83 * (-22)) = 117 140,28$ €

Prezzi medi:

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Comparabile A	101 777,78	178,00	571,79
Comparabile B	113 443,61	124,00	914,87
Comparabile C	117 140,28	123,00	952,36
Prezzo medio calcolato Somma Prezzi/Somma Superfici	332 361,67	425,00	782,03

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (782,03 €/m²) per la superficie commerciale (135,00 m²) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 105.573,71 €.

Ciò trova parziale riscontro nelle verifiche dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre del 2023, riferiti alla zona ritenuta suburbana che riporta un valore ordinario di mercato per tale tipo di bene oscillante tra € 1.000,00 ed € 1.400,00 al mq. per superficie commerciale che risulta essere di poco superiore ma che non considera l'abbassamento dei prezzi che sta vivendo il mercato immobiliare.

Il valore di mercato stimato per l'immobile arrotondato risulta pertanto di 106.000,00 €.

Si consideri un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

106.000,00 € - 15% = € 90.100,00.

Per quanto riguarda l'IVA sull'acquisto di un immobile abitativo (e le sue pertinenze), occorre distinguere tra i casi in cui si applica l'IVA e quelli in cui si applica l'Imposta di Registro.

Le soluzioni alternative sono riassunte nella seguente tabella:

Venditore	Acquirente	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Privato	Senza agevolazioni "prima casa"		9%	50 euro	50 euro
	Con agevolazioni "prima casa"		2%	50 euro	50 euro

FORMALITA' DA CANCELLARE

In seguito alla vendita dell'immobile oggetto della seguente perizia si dovrà procedere alla cancellazione delle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni):

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari in data 20/10/2023 al n.49486 del registro generale e n. 37701 del registro particolare, a favore di Che Banca S.p.A. sede Milano c.f. 10359360152, contro sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED], dell'immobile [REDACTED]

sito in Monopoli (BA), alla Contrada Ciporrelli n°395, piano T/S1 e catastalmente al fg.81, particella 199, sub. 1, cat. A/7, vani 6, oltre terreno pertinenziale al fg.81, particelle 38, 193 e 202.

Ubicazione e dati catastali degli immobili pignorati:

Abitazione in villino, sita in Monopoli (BA), alla Contrada Ciporrelli n°395, piano T/S1 e catastalmente al fg.81, particella 199, sub. 1, cat. A/7, vani 6, oltre terreno pertinenziale al fg.81, particelle 38, 193 e 202.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato dei beni in esame è dato dai valori innanzi determinati:

Lotto unico: Abitazione in villino, sita in Monopoli (BA), alla Contrada Ciporrelli n°395, piano T/S1 e catastalmente al fg.81, particella 199, sub. 1, cat. A/7, vani 6, oltre terreno pertinenziale al fg.81, particelle 38, 193 e 202.

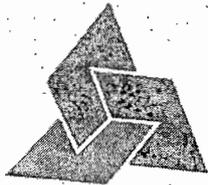
Valore complessivo = € 106.000,00

(Diconsi Euro centosei mila /00)

Valore decurtato del 15%* = € 90.100,00

(Diconsi Euro novantamila cento/00).

* Si consideri un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.



G E M M A
• Studio di Ingegneria •
Dott. Ing. Gabriele Gemma

ASTE
GIUDIZIARIE.it

È fondamentale precisare che trattasi di immobile assolutamente non divisibile essendo di piccole dimensioni e non separabile dai pertinenziali terreni adiacenti.

Per facilitare le operazioni di vendita, saranno allegare alla presente, le singole relazioni per il lotto unico indicato e che portano la dicitura "Schede di bando per vendita immobiliare" sia nella forma "normale" che con la "cancellazione dei dati sensibili".

Il sottoscritto ritiene di aver sufficientemente adempiuto all'incarico ricevuto, ringrazia della fiducia riposta e si dichiara a disposizione per ogni approfondimento e/o chiarimento che si ritenga necessario.

Si allegano alla presente:

1. Schede di bando per vendita immobiliare;
2. Verbale di accesso ed inizio operazioni peritali;
3. Rilievo fotografico (70 foto);
4. Visure Catastali storiche;
5. Planimetria Catastale;
6. Estratto catastale di mappa;
7. Localizzazione in mappa;
8. Localizzazione Satellitare;

La presente relazione consta di n°23 pagine, esclusi gli allegati.

Triggiano, 14 aprile 2024

IL C.T.U.
Dott. Ing. Gabriele GEMMA

TRIBUNALE DI BARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 402/2023

Su ricorso di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
in danno del sig.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO:

Abitazione in villino, sita in Monopoli (BA), alla Contrada Ciporrelli n°395, piano T/S1 e catastalmente al fg.81, particella 199, sub. 1, cat. A/7, vani 6, oltre terreno pertinenziale al fg.81, particelle 38, 193 e 202:

Dalle visure catastali risulta, comunque, quanto segue:

Unità immobiliare nel vigente catasto fabbricati del Comune di Monopoli (BA), in ditta al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà per xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, identificata al Foglio 81, particella 199, subalterno 1, alla Contrada Ciporrelli n°395, piano T/S1, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 135 m² escluse aree scoperte 121 m², Rendita Catastale Euro 542,28;

Alla villetta vanno aggiunti i terreni pertinenziali:

fg.81, particelle 38, di 256 mq in qualità ULIVETO 3 Classe.

fg.81, particelle 193, di 116 mq in qualità SEMINATIVO 2 Classe.

fg.81, particelle 202, di 8 mq in qualità SEMINATIVO/ARB. 3 Classe.

Sui beni risulta, pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari in data 20/10/2023 al n.49486 del registro generale e n. 37701 del registro particolare, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx sede xxxxxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, dell'immobile sito in Monopoli (BA), alla Contrada Ciporrelli n°395, piano T/S1 e catastalmente al fg.81, particella 199, sub. 1, cat. A/7, vani 6, oltre terreno pertinenziale al fg.81, particelle 38, 193 e 202.

Non risultano, inoltre, contratti di locazione registrati, ma

l'appartamento è occupato dal proprietario ed esecutato sig. [redacted]

Il fabbricato risulta regolarmente edificato nel Comune di Monopoli giusta Concessione Edilizia n°9831 del 30 gennaio 1990 prot. n°4449/88 e successive concessioni edilizie in variante n°10840 del 10 dicembre 1991 prot. n°24969/90 per modifiche prospettiche, ampliamento veranda, ricostruzione locale e forno.

Vi sono ancora per ulteriori opere in ampliamento concessioni edilizie in variante n°1167 del 31 luglio 1998 prot. n°12811/86 ed ancora una DIA del 26/11/2007 pratica n°9711 e prot. 45868 ed una DIA in sanatoria del 25/06/2008 pratica n°2008/098 e prot. 1872/UT.

Risulta, inoltre, che sia stato rilasciato l'attestato di Agibilità del 15/01/2008 prot. 2006.

E' ubicata in una zona suburbana di Monopoli in contesto urbano scarsamente popolato, con presenza nelle vicinanze di pochi servizi necessari, ma di nessuna fonte di contaminazione.

L'abitazione è in contrada Ciporrelli vicino alla Contrada Antonelli e nella zona interna verso Castellana Grotte.

L'accesso all'abitazione è in una strada a scarsa percorrenza, dove vi è la possibilità di parcheggiare auto e la viabilità nell'intorno è limitata.

L'abitazione in questione è sita in Monopoli ed è composta da una struttura portante che all'esterno è rivestita parzialmente con pietra a faccia vista in basso e per il resto è tinteggiata.

Mediocre dal punto di vista commerciale l'appetibilità degli immobili, di costruzione non molto datata e con finiture di media qualità, ma regolarmente mantenuti.

L'appartamento è organizzato con soggiorno/pranzo all'ingresso, camera da letto matrimoniale, cameretta, altro vano soppalcato e bagno, oltre cantinola sottoposta.

L'immobile è inoltre dotato di ampio porticato coperto che si estende su due lati della struttura.

Dal punto di vista condominiale, indagini effettuate hanno rilevato la totale indipendenza della villetta.

Superficie commerciale appartamento

135,00 mq

Valore stimato del lotto:
Valore complessivo = € 106.000,00
(Diconsi Euro centosei mila /00)
Valore decurtato del 15%* = € 90.100,00
(Diconsi Euro novantamila cento/00).

* Si consideri un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

Triggiano, 15 aprile 2024

IL C.T.U.
Dott. Ing. Gabriele GEMMA