

TRIBUNALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 13/2024

Su ricorso della

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in danno della

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA

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



TRIBUNALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RG. 13/2024

Su ricorso della

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in danno della

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA

AFFIDAMENTO INCARICHI E QUESITI

Il sottoscritto Dott. Ing. Gabriele GEMMA, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.6312, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al n.2099, iscritto all'Albo dei Mediatori Professionali del Ministero della Giustizia, Valutatore Immobiliare Certificato con profilo Avanzato n. IMQ-VI-1511001, come previsto dalla norma UNI 11558/2014 premette:

- che ha ricevuto nomina quale Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice Dott.ssa Chiara Cutolo alla causa indicata in epigrafe, con giuramento del 05/03/2024;



- che il giorno 05/03/2024 accettava l'incarico di C.T.U. e 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 con lettera raccomandata A/R, convocava le parti interessate, per il giorno 04 aprile 2024 alle ore 10:30, presso l'immobile in Monopoli (BA), alla via Baione n°64, con preghiera di far sì 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 congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Tiziana di Coste, ha avuto la presenza della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che occupa l'immobile, 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 11:40 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 di tipo civile, sita in Monopoli (BA), alla via Baione n°64 scala C, piano secondo e catastalmente al fg.10, particella 99, sub. 41, cat. A/2, vani 5,5 unitamente al box auto al piano interrato con numero interno 39, fg.10, particella 99, sub. 146, cat. C/6 e locale cantinola al piano interrato con numero interno 6, fg.10, particella 99, sub. 113, cat. C/2.

Dalle visure catastali risulta, comunque, quanto segue:

Unità immobiliare nel vigente catasto fabbricati del Comune di Monopoli (BA), in ditta alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni, al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Nuda proprietà 1/1, identificata al fg.10, particella 99, sub. 41, cat. A/2, vani 5,5, classe 3, rendita 568,10 €, unitamente al box auto al piano interrato con numero



interno 39, fg.10, particella 99, sub. 146, cat. C/6 e locale cantinola al piano interrato con numero interno 6, fg.10, particella 99, sub. 113, cat. C/2.

Sul bene risulta, pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari in data xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a favore della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e ivi residente xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sul diritto di Nuda proprietà 1/1, dell'immobile sito in Monopoli (BA), alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, piano xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e catastalmente al fg.10, particella 99, sub. 41, cat. A/2, vani 5,5 unitamente al box auto al piano interrato con numero interno 39, fg.10, particella 99, sub. 146, cat. C/6 e locale cantinola al piano interrato con numero interno 6, fg.10, particella 99, sub. 113, cat. C/2.

Non risultano, inoltre, contratti di locazione registrati, ma l'appartamento è occupato dall'esecutata.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato risulta regolarmente edificato nel Comune di Monopoli giusta Concessione Edilizia Prot. n° 19826, Pratica n° 6457 del 19/01/1990 e successive concessione edilizia di Proroga prot. n. 22485/92 dell'11/01/1993 e concessione edilizia prot. n° 582/94 pratica n° 12333 del 3/10/1995 dichiarato abitabile/usabile il 22/07/1996 e che successivamente quanto oggetto del presente atto non è stato



oggetto di ulteriori interventi edilizi e/o di mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto il preventivo rilascio di licenze, autorizzazioni, concessioni o permessi di costruire.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

Lotto unico:

Abitazione di tipo civile, sita in Monopoli (BA), alla via Baione n°64 scala C, piano secondo e catastalmente al fg.10, particella 99, sub. 41, cat. A/2, vani 5,5 unitamente al box auto al piano interrato con numero interno 39, fg.10, particella 99, sub. 146, cat. C/6 e locale cantinola al piano interrato con numero interno 6, fg.10, particella 99, sub. 113, cat. C/2.

E' ubicata in una zona semi-centrale di Monopoli in contesto urbano mediamente popolato, con presenza nelle vicinanze di tutti i servizi necessari e di nessuna fonte di contaminazione.

L'accesso all'abitazione è in una strada a lunga percorrenza, dove vi è la possibilità di parcheggiare auto e la viabilità nell'intorno è elevata specialmente nelle ore di tipico traffico cittadino.

La struttura in questione è sita in Monopoli, sulla via Baione al n°64 ed è composta da una struttura intelaiata in latero cemento.

All'esterno è rivestita parzialmente con pietra a faccia vista in basso e per il resto è tinteggiata ed attualmente le facciate esterne sono in manutenzione straordinaria.

Buona dal punto di vista commerciale l'appetibilità degli immobili,



di costruzione mediamente recente e con finiture di media qualità, ma regolarmente mantenuti.

L'appartamento è organizzato con soggiorno all'ingresso, camera da letto matrimoniale, cameretta, ampia cucina abitabile e due bagni.

L'immobile è inoltre dotato di due balconi di cui uno lungo e uno più piccolino.

CARATTERISTICHE TECNICHE

Tipo di costruzione:	Fabbricato ad uso residenziale;
Contesto:	Semi Centrale;
Contesto Demografico:	Mediamente popolato;
Validità nella localizzazione:	Buona;
Presenza di servizi:	Tutto il necessario;
Stato della costruzione:	In manutenzione;
Fondazioni:	Continue;
Strutture e solai:	Intelaiata in latero cemento;
Copertura:	Piana e praticabile;
Prospetti esterni:	Tinteggiatura;
Serramenti esterni:	Alluminio;
Serramenti interni:	Legno;
Pavimenti:	Gres porcellanato;
Pareti e Rivestimenti:	Tinteggiatura;
Porta di Accesso:	Diretto;
Servizi:	Due igienici;



Impianto idrico: Funzionante;
Impianto elettrico: Funzionante;
Impianto di riscaldamento: Autonomo.

DATI METRICI

Si fa presente che è stato deciso di considerare un solo lotto unico perché i comparabili utilizzati hanno tutti la caratteristica di avere come pertinenza all'abitazione sia la cantinola che il box.

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

Superficie appartamento	99,00 mq
Superficie balconi	20,00 mq
Superficie box	20,00 mq
Superficie cantinola	<u>11,00 mq</u>
Superficie totale tra coperto e scoperto	150,00 mq

La superficie vendibile deve essere calcolata sommando le superficie dell'appartamento al 30% della superficie dei balconi e al 50% del valore di cantina e box, per cui:

$$(99,00) \text{ mq} + (20,00 * 30\%) + (31,00 * 50\%) = \\ 99,00 \text{ mq} + 6,00 \text{ mq} + 15,50 \text{ mq} = \mathbf{120,50 \text{ mq.}}$$

Dalla planimetria si può meglio valutare la consistenza e la distribuzione degli spazi, in supporto delle riprese fotografiche effettuate durante le operazioni peritali.



Lo stato complessivo della struttura è mediocre ed attualmente risulta essere occupata dalla esecutata.

QUADRO SINOTTICO DEL VENTENNIO

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

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:

Abitazione di tipo civile, sita in Monopoli (BA), alla via Baione n°64 scala C, piano secondo e catastalmente al fg.10, particella 99, sub. 41, cat. A/2, vani 5,5 unitamente al box auto al piano interrato con numero interno 39, fg.10, particella 99, sub. 146, cat. C/6 e locale cantinola al piano interrato con numero interno 6, fg.10, particella 99, sub. 113, cat. C/2.

INTESTAZIONE:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei
beni, al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei
beni, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Nuda proprietà 1/1

PROVENIENZA CATASTALE E IPOTECARIA

1) Gli immobili sono stati edificati a cure e spese del signor
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, su suolo
edificabile a lui pervenuto in virtù di atto di vendita a rogito del notaio



Cesare Cerasi già di Monopoli del 31 luglio 1982 registrato a Bari nei termini ed ivi trascritto il 7 agosto 1987 ai nn.26735/20781.

2) Con atto a rogito del notaio Cesare Cerasi già di Monopoli del 12 gennaio 1986 registrato a Bari nei termini ed ivi trascritto il 18 gennaio 1996 ai nn.2117/1821, il signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, trasferiva ai coniugi in regime di comunione legale dei beni xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la piena proprietà degli immobili siti in Monopoli alla via Baione angolo Viale Aldo Moro, e riportati in Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 10 particella 99 - sub.41 (appartamento) e - sub.146 (il box-auto).

3) Con atto a rogito del notaio Cesare Cerasi già di Monopoli del 21 dicembre 2006 rep.52136 racc.16193 registrato a Bari nei termini ed ivi trascritto il 3 gennaio 2007 ai nn.567/498, il signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Trasferiva ai coniugi. in regime di comunione legale dei beni xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la piena proprietà del locale deposito sito in Monopoli al viale Aldo Moro, e riportato in Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 10 particella 99 sub.113.

4) Successivamente i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e



xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, donavano alla figlia xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la nuda proprietà degli immobili di cui al foglio 10 p.la 99 sub.41-146 e 113, con atto di donazione a rogito del notalo Maria Paola Cuomo di Monopoli del 24 luglio 2017 rep.5317 racc.4351, registrato a Bari nei termini ed ivi trascritto il primo agosto 2017 ai nn.33230/23466.

Con la donazione che si trascrive i donanti si sono riservati il diritto reale di abitazione vita natural durante e con reciproco diritto di accrescimento. Le parti rinunziano alla ipoteca legale.

Annotazioni: Annotazione presentata il 20/04/2021 Servizio di P.I. di Bari Registro particolare n.222 Registro generale n.18695 Tipo di atto: 0717 - Inefficacia Parziale.

Annotamento di Inefficacia parziale in data 20 aprile 2021 ai nn.18695/2222, nascente da atto di inefficacia parziale emesso dal Tribunale di Bari in data 29 gennaio 2021 rep.341 a favore dl (come nella formalità originaria) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro (come nella formalità originaria) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

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

Formalità:



Risultano a carico degli immobili sopra descritti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- DOMAIDA GTUDIZIÀLE trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Bari - servizio di pubblicità Immobiliare in data 21 febbraio 2018 ai nn.7412/5486 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sugli immobili di cui al foglio 10 p.lla 99 sub.41; foglio 10 p.lla 99 sub.146; foglio 10 p.lla 99 sub'113 e nascente da domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Bari del 24 gennaio 2018 rep.1006.
- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE, Annotata presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 aprila 2021 ai nn.18695,/2222 ed a margine della trascrizione di donazione, trascritta Presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data primo agosto 2017 ai nn.33230/23466 e nascente da atto di inefficacia parziale emesso dal Tribunale di Bari - in data 29 gennaio 2021 rep.341, a favore di (come nella formalità originaria) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro (come nella formalità originarla) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.



- PIGNORAMENTO (già sopra citato) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1 gennaio 2024 ai nn.1116/878 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sul diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, sugli immobili come sopra descritti, nascente da atto emesso dal Pubblico Ufficiale UNEP-CORTE D'APPELLO di BARI in data 18/12/2023 rep. 10801.

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 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 di tipo civile, sita in Monopoli (BA), alla via Baione n°64 scala C, piano secondo e catastalmente al fg.10, particella 99, sub. 41, cat. A/2, vani 5,5 unitamente al box auto al piano interrato con numero interno 39, fg.10, particella 99, sub. 146, cat. C/6 e locale cantinola al piano interrato con numero interno 6, fg.10, particella 99, sub. 113, cat. C/2.

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 € 1.350,00 ed € 1.800,00 al mq per superficie commerciale, considerando i balconi al 30% del valore e cantine e box al 50% del valore.

Il lotto è stato considerato unico perché gli immobili nell'intorno e i comparabili utilizzati hanno tutti la caratteristica di avere come pertinenza all'abitazione sia la cantinola che il box.

Per conferma sono stati ricercati immobili venduti nell'intorno e si è trovato:

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 08/2022 al prezzo di 252.000,00 €, ubicato nel comune di Monopoli (BA), Via Baione 66/B, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 1215 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata



nella visura catastale) di mq 179,50 (misurata ai sensi dell'All.C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2022 al prezzo di 215.000,00 €, ubicato nel comune di Monopoli (BA), Via Baione, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 99 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 120,12 (misurata ai sensi dell'All.C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 10/2020 al prezzo di 190.000,00 €, ubicato nel comune di Monopoli (BA), Via Arenazza, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 11 mapp. 5315 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 136,62 (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 €	252 000,00	215 000,00	190 000,00	----
Data giorno/mese/anno	01/08/2022	01/06/2022	01/10/2020	20/06/2024



Superficie commerciale m ²	179,50	120,12	136,62	120,50
---------------------------------------	--------	--------	--------	---------------

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 = $252.000,00 \cdot (-0,03) / 12 = -210,00$ €/mese
da cui il relativo prezzo corretto pari a $252.000,00 + (-210,00 \cdot (-23)) = 256.823,00$ €
2. Comparabile B = $215.000,00 \cdot (-0,03) / 12 = -179,17$ €/mese
da cui il relativo prezzo corretto pari a $215.000,00 + (-179,17 \cdot (-25)) = 219.479,17$ €
3. Comparabile C = $190.000,00 \cdot (-0,03) / 12 = -158,33$ €/mese
da cui il relativo prezzo corretto pari a $190.000,00 + (-158,33 \cdot (-45)) = 197.167,22$ €

Prezzi medi:

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Comparabile A	256 823,00	179,50	1430,77



Comparabile B	219 479,17	120,12	1827,17
Comparabile C	197 167,22	136,62	1443,18
Prezzo medio calcolato Somma Prezzi/Somma Superfici	673 469,39	436,24	1 543,80

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (**1.543,80 €/m²**) per la superficie commerciale (**120,50 m²**) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 186.028,47 €.

Ciò trova riscontro anche nelle verifiche dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre del 2023, riferiti alla zona ritenuta semicentrale che riporta un valore ordinario di mercato per tale tipo di bene oscillante tra € 1.500,00 ed € 1.900,00 al mq. per superficie commerciale.

Il valore di mercato stimato per l'immobile arrotondato risulta pertanto di **186.000,00 €**.

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

$$186.000,00 \text{ €} - 15\% = \text{€ } 158.100,00.$$

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 08/01/2024 al n.1116/878, a favore della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e ivi residente in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sul diritto di Nuda proprietà 1/1.

Ubicazione e dati catastali degli immobili pignorati:

Abitazione di tipo civile, sita in Monopoli (BA), alla via Baione n°64 scala C, piano secondo e catastalmente al fg.10, particella 99, sub. 41, cat. A/2, vani 5,5 unitamente al box auto al piano interrato con numero interno 39, fg.10, particella 99, sub. 146, cat. C/6 e locale cantinola al



piano interrato con numero interno 6, fg.10, particella 99, sub. 113, cat. C/2.

CONCLUSIONI

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

Lotto unico: Abitazione di tipo civile, sita in Monopoli (BA), alla via Baione n°64 scala C, piano secondo e catastalmente al fg.10, particella 99, sub. 41, cat. A/2, vani 5,5 unitamente al box auto al piano interrato con numero interno 39, fg.10, particella 99, sub. 146, cat. C/6 e locale cantinola al piano interrato con numero interno 6, fg.10, particella 99, sub. 113, cat. C/2.

Valore complessivo = € 186.000,00

(Diconsi Euro cento ottantasei mila/00)

Valore decurtato del 15% * = € 158.100,00

(Diconsi Euro cento cinquantotto 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.

CALCOLO DELLA NUDA PROPRIETA' / USUFRUTTO

In seguito alla valutazione del valore degli immobili si procede al calcolo del valore della nuda proprietà e dell'usufrutto.

Intestatari:



- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Usufrutto 1/2 regime di comunione beni;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Nuda proprietà 1/1;

L'usufrutto si calcola sul più giovane dei due che è

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

L'età attuale è = 52 anni, 8 mesi e 15 giorni

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà € 158.100,00

Età dell'usufruttuario 52 anni

Tasso di interesse legale 2,50%

Coefficiente moltiplicatore 28

Valore dell'usufrutto € 110.670,00

Valore della nuda proprietà € 47.430,00

Quindi il valore calcolato della nuda proprietà è di **€ 47.430,00.**

Per facilitare le operazioni di vendita, saranno allegate 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 (46 foto);
4. Visure Catastali storiche;
5. Planimetrie Catastali;
6. Estratto catastale di mappa;
7. Localizzazione Satellitare;
8. Localizzazione con sovrapposizione catastali;
9. Banca dati Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate.

La presente relazione consta di n°25 pagine, esclusi gli allegati.

Triggiano, 25 giugno 2024

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

