

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 155/2024 R.G. ESEC.**

promosso da

in danno della signora

-----

**Giudice dell'Esecuzione**

**Cons. Dott.ssa M. ATTOLLINO**

**RELAZIONE TECNICA**

**LOTTO UNICO**

**C.T.U. ing. Ester LAGIOIA**

ing. ester lagioia

**STUDIO DI PROGETTAZIONE EDILE E CONSULENZA**

via f. curzio,51 – cell. 349/3808548 – 70021acquaviva d. fonti (ba)  
email: [esterlagioia@libero.it](mailto:esterlagioia@libero.it) – pec: [ester.lagioia6314@pec.ordingbari.it](mailto:ester.lagioia6314@pec.ordingbari.it)

c. fisc. lgastr70h49a662p - p.iva 06096340721

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## SOMMARIO

1. PREMESSA
2. OPERAZIONI PERITALI
3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567
4. IDENTIFICAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO
  - 5.1 CARATTERISTICHE PARTICOLARI
6. STATO DEGLI IMMOBILI
  - 6.1 CARATTERISTICHE EX ART. 10 D.P.R. 633/1972
7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
8. VERIFICA SUSSISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
9. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI
  - 9.1 STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE
10. RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO
11. VINCOLI ED ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA
12. DETERMINAZIONE VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI
  - 12.1 STIMA COMPARATIVA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI
  - 12.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
13. DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI
14. CONCLUSIONI

## 1. PREMESSA

A seguito della nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio, giusta ordinanza del 3/07/2024, la scrivente ing. Ester Lagioia, con studio in Acquaviva delle Fonti alla via F. Curzio 51, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Prov. di Bari al n° 6314 e a quello dei consulenti tecnici d'ufficio al n. 2103, procedeva mediante sottoscrizione del 08/07/2024 all' "Atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico" con relativo deposito telematico mediante PCT.

## 2. OPERAZIONI PERITALI

In data 5 settembre 2024, il Custode giudiziario, Avv. Giuseppe Caramia, fissava il sopralluogo. All'appuntamento, erano presenti oltre la scrivente ed il custode giudiziario, l'avv. Ettore Gorini per il creditore procedente, assieme al tecnico di parte, ing. Ugo De Corato.

Nel corso del sopralluogo, la scrivente C.T.U. ha proceduto all'ispezione dei luoghi, sia interna che esterna, rilevandone le caratteristiche e la qualità degli immobili da periziare ed ha eseguito opportuni rilievi metrici e fotografici (All. 1).

A conclusione delle indagini e sulla scorta della documentazione reperita e delle note pervenute, la sottoscritta C.T.U. relaziona quanto segue.

## 3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In ossequio al mandato ricevuto, esaminati gli atti della procedura, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. In particolare il creditore ha optato per il deposito del certificato ipotecario speciale come presente negli atti di causa.

Detta certificazione, si è constatato, risale sino all'atto di acquisto dei suoli su

cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento, trascritto in data antecedente ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento stesso. Si è rilevato, altresì che, all'interno della certificazione notarile sono indicati i dati catastali nonché storici del cespite.

#### 4. IDENTIFICAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI



Il compendio immobiliare oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare si compone di un **appartamento** al primo piano, scala "A" interno 5, con porta di ingresso di fronte a chi percorre il ballatoio condominiale, a sua volta posto di fronte a chi sale le scale, a cui si aggiunge il sovrastante **lastrico solare di proprietà**, e di un **box auto** ubicato al piano interrato del complesso edilizio e precisamente il secondo a destra di chi scende dalla rampa e percorre la seconda corsia di manovra posta da destra.

Come accertato, gli immobili risultano interamente intestati alla sig.ra -----  
----- e residente in Monopoli, con acquisizione della piena proprietà dei beni in oggetto, in regime di separazione dei beni, per Atto di compravendita del 03/03/2010 Rep. 125088/37885 stipulato dal Notaio

in Monopoli, dott. Roberto Carino e trascritto all'Ufficio Provinciale di Bari al n.

13949 R.G. e n. 9231 R.P. (All.2).

Gli immobili oggetto di pignoramento, come da verifica effettuata presso il N.C.E.U. di Bari in data 21/11/2024, risultano attualmente censiti con i seguenti identificativi (All. 3):

**appartamento:** via Fra' Girolamo Ippolito n. 23 piano 1-2 interno 5 scala A riportato al foglio 10 - particella 1293 sub. 18 - A/3 - cl.7 - vani 6,5 - rendita euro 604,25;

**box auto:** via Fra' Girolamo Ippolito n.23 piano S1, riportato in catasto al foglio 10 - particella 1293 sub 28 - interno 2 - C/6, mq. 26 - rendita euro 55,05.

Dalle verifiche effettuate, considerata la natura degli immobili, la consistenza e l'ubicazione, si ritiene che le due unità debbano costituire ai fini della vendita un lotto unico.



## 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

I beni in oggetto sono ubicati a Monopoli comune del sud-est barese e fanno parte di un edificio a destinazione residenziale/commerciale costituito da un piano interrato con box-auto, cantine e locali deposito, un piano terra con locali commerciali, un primo piano composto da sette unità abitative distribuite secondo uno schema a ballatoio e servite da due corpi scale ed un lastrico solare che risulta essere suddiviso ed assegnato a ciascun appartamento sottostante.

L'appartamento con relativo box di pertinenza si trova in zona semiperiferica a sud-est tra il centro cittadino e viale Aldo Moro, una delle arterie principali che da nord a sud circonvalla l'intero paese, e precisamente al civico 23 di via Frà Girolamo Ippolito in zona di espansione a sud del tratto ferroviario, a circa 350 metri dalla stazione dei treni.



L'intero complesso edilizio risulta edificato in conformità dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Monopoli e precisamente in forza di PdC prot. n.10722 Pratica n.43/2007 e n.10740 prat. n.15773 del 22/03/2007; PdC prot. n.23877

del 21/06/2007, prat. n. 70/2007; PdC n.120/2008 del 22/07/2008, prat. n.97/2008-PdC; D.I.A. – Prot. n.45420/09 del 22/09/2009- pratica n. 518/2009- D.I.A. a seguito dei quali è stato dichiarato agibile in data 25 marzo 2010 protocollo n.013745 (All. 4 – Titoli Abilitativi).

Urbanisticamente, il lotto su cui insiste l'immobile ricade in Zona omogenea "Aree per servizi di interesse collettivo" art. 22 (All. 5):

*"Riguardano le parti di città esistente edificate con continuità, che presentano un sufficiente livello di qualità urbana e ambientale, tale da non richiedere radicali interventi di riqualificazione urbana, ma, in generale, interventi di manutenzione qualitativa del patrimonio edilizio esistente, oltre che un sostanziale adeguamento della disponibilità di aree per attrezzature e servizi pubblici. Comprendono inoltre aree già interessate da fenomeni di insediamento diffuso di carattere periurbano nei pressi della città esistente che necessitano di essere consolidati e qualificati. Gli interventi previsti sono, di norma, quelli del Recupero edilizio e della Nuova costruzione, con esclusione degli interventi di Trasformazione urbanistica".*



## 5.1 CARATTERISTICHE PARTICOLARI

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di una palazzina a due livelli fuori terra ed uno interrato che ospita, oltre i locali ad uso commerciale/terziario a piano terra sette appartamenti con pertinente lastrico solare. Il complesso è caratterizzato da un'ampia area antistante a parcheggio che la divide dalla viabilità principale. Tutte le unità abitative godono di un doppio affaccio, uno prospiciente via Frà Girolamo Ippolito caratterizzato da grandi logge corrispondenti a ciascuna unità che definiscono l'intero prospetto principale e l'altro sul cortile interno condominiale dove il prospetto è segnato dalla presenza dei lunghi ballatoi di distribuzione che si dipartono dai corpi scala. Il fabbricato di cui fanno parte le unità pignorate (All.1 foto, 1 ÷ 7) è realizzato secondo una tipologia strutturale a gabbia composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e tamponature e tramezzi realizzati in laterizio.

Esternamente, l'immobile si presenta rivestito con pitture di tipo plastico e rivestimento a piano terra in mattoni di ceramica effetto bocciardato. I parapetti dei balconi sono realizzati in cemento a faccia-vista che sorreggono un corrimano metallico. L'immobile si caratterizza per la presenza, in corrispondenza della zona antistante di ciascun lastrico solare, degli elementi strutturali (travi e pilastri) che si elevano a formare una sorta di pergola (foto 1). Dal civico 23, attraversando l'androne comune (foto 5-6), si arriva al vano scala retrostante. Salendo e percorrendo un lungo ballatoio a destra (foto 7), si arriva ad un portoncino in anticorodal marrone che di fatto delimita, includendo parte del ballatoio condominiale, la zona d'accesso all'appartamento (foto 8-9). Nello specifico, il compendio oggetto di pignoramento è composto come di seguito riportato.

- **Appartamento** (All. 6) suddiviso in:

1. Zona di accesso antistante l'unità abitativa che comprende un piccolo atrio di pertinenza di circa 11 mq contiguo al corrispondente ballatoio condominiale coperto con una pagoda in plexiglass e ossatura metallica (foto 9);
2. ingresso/soggiorno di mq 24,00 (foto 10) con porta d'ingresso e porta-finestra in affaccio sull'atrio di accesso;
3. cucina aperta sulla zona soggiorno con porta finestra in affaccio sulla loggia prospiciente via privata Frà G. Ippolito di mq 11,00 circa (foto 11);
4. corridoio zona notte di mq 10,20 (foto 12-13-14) che include una zona attrezzata a cabina armadio di circa 4,90 mq ;
5. camera 1, con finestra in affaccio sulla loggia prospiciente la viabilità pubblica, di mq 8,30 (foto 15);
6. camera 2, con porta finestra in affaccio su loggia, di mq 12,02 (foto 16);
7. camera da letto matrimoniale in affaccio su ballatoio di mq 13,00 (foto 17);
8. Bagno di mq 7,35 illuminato ed aerato naturalmente (foto 18);
9. W.C. illuminato ed aerato naturalmente mediante luce legale, di mq 5,49 (foto 19);
10. loggia su fronte principale di mq 28,25 circa (foto 20-21);

L'unità abitativa, che sviluppa una superficie utile interna di circa 92 mq, con altezza pari a 2,70 metri, si presenta in buono stato di conservazione con pavimenti in parquet a listoni in tutta l'abitazione e pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nella cucina e nei servizi. L'intero alloggio presenta le pareti finite ad intonaco con pitturazione in tinte chiare ed elementi decorativi a soffitto realizzati in cartongesso. Gli infissi interni sono in legno tamburato di

colore bianco; la porta d'ingresso all'appartamento è di tipo blindato con finitura in legno. Gli infissi esterni sono in rovere tinto mogano con vetro camera. Il sistema di oscuramento esterno è garantito da tapparelle in pvc di colore bianco. Completa l'appartamento, il lastrico solare di proprietà esclusiva a cui si accede direttamente dal piano a mezzo scala a chiocciola che insiste sulla loggia ed è coperta in sommità con un torrino in muratura attraverso il quale si accede direttamente sul lastrico solare (All. 7) che risulta completamente pavimentato con piastrelle di ceramica (foto 22-23).

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto termico con corpi radianti in alluminio collegato a caldaia a condensazione e di impianto idrico completo di acqua calda sanitaria. Inoltre, gli impianti sfruttano fonti rinnovabili del tipo hp aria-acqua (impianto fotovoltaico) e solare termico per la produzione di acqua calda.

- **Box-auto** (All. 8):

ubicato al piano interrato accessibile mediante vano scale ed ascensore, nonché mediante rampa carrabile con accesso da strada laterale ed aree di manovra condominiali. In particolare, il box-auto oggetto di procedura si raggiunge svoltando a sinistra per chi scende le scale e a destra per chi scende la rampa. Si tratta di un unico vano con pareti rifinite ad intonaco e pavimentazione di ceramica antisdrucciolo, dotato di impianto elettrico ed avente superficie utile di circa 26 mq con altezza netta pari a metri 3,95 tale da aver consentito, ma senza autorizzazione, la realizzazione di un soppalco a struttura metallica posto ad un'altezza di circa 2 metri dal pavimento ed esteso per 14,40 mq. Vale la pena tener presente che pur trattandosi di un soppalco non abitabile e dunque di superficie accessoria, l'opera non può essere considerata intervento minore poiché supera le dimensioni consentite, per cui al fine di regolarizzare la situazione sarà necessario presentare un permesso

di costruire in sanatoria o, in alternativa, provvedere alla rimozione dello stesso (foto 24-25).

## **6. STATO DEGLI IMMOBILI**

L'unità abitativa esaminata risulta in ottime condizioni conservative, sia per quanto concerne le parti murarie e le finiture interne sia per quanto riguarda gli impianti.

Degli immobili in oggetto, solo l'appartamento risulta occupato da terzi in base a regolare contratto di affitto ad uso transitorio della durata di mesi 18 dal 15/05/2021 al 14/11/2022 stipulato in data antecedente al pignoramento e prorogato con la clausola 4+4 (All. 9). Si sottolinea, che il canone di locazione non risulta congruo rispetto alle quotazioni correnti praticate nella zona e che lo stesso, considerate le caratteristiche dell'immobile e limitatamente alla sola abitazione, per ritenersi congruo, potrebbe essere fissato a 600 €.

L'appartamento risulta occupato da beni mobili di proprietà dell'affittuario che attualmente vi abita con la famiglia.

Diversamente, il box auto è nella piena disponibilità dell'esecutata che lo utilizza per scopi personali.

### **6.1 CARATTERISTICHE EX ART. 10 DPR 633/1972**

Considerata l'attuale destinazione degli immobili in oggetto, ai sensi art. 10 DPR 633/1972 non sussiste "...la possibilità di esercizio dell'opzione Iva essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino"

## **7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Dal punto di vista urbanistico, gli immobili, corrispondenti al sub.18 ed al sub

28 della particella 1293 del foglio 10 del comune di Monopoli, risultano REGOLARI in quanto costruiti in forza di Permesso di Costruire prot. n.10722 Pratica n.43/2007 e n.10740 prat. n.15773 del 22/03/2007; Permesso di Costruire prot. n.23877 del 21/06/2007, prat. n. 70/2007; Permesso di Costruire n.120/2008 del 22/07/2008, prat. n.97/2008-PdC; D.I.A. – Prot. n.45420/09 del 22/09/2009- pratica n. 518/2009-D.I.A. a seguito dei quali è stato dichiarato agibile in data 25 marzo 2010 protocollo n.013745 (All. 4 – Titoli Abilitativi). Uniche difformità rilevate si riferiscono alla realizzazione di una veranda a vetri che definisce un volume accessorio sulla loggia e alla area del ballatoio corrispondente al fronte interno dell'abitazione che, di fatto, risulta completamente chiusa con vetrate ad intelaiatura di alluminio ed annessa all'atrio che da progetto avrebbe dovuto essere scoperto ma che realmente risulta coperto con una struttura a pagoda in vetro con telaio in metallo. Al fine di garantire la conformità al progetto, le sopra citate strutture dovranno essere rimosse. Si dovrà provvedere inoltre alla rimozione del soppalco realizzato nel box-auto senza alcuna autorizzazione; in alternativa potrà essere richiesto un titolo abilitativo in sanatoria.

La documentazione reperita presso gli Uffici Provinciali del Catasto Edilizio Urbano, allegata alla presente relazione, conferma la coerenza con i dati catastali riportati inoltre, mostra come gli immobili di via Frà Girolamo Ippolito 23 conservino, sostanzialmente, l'originale distribuzione interna.

#### **8. VERIFICA SUSSISTENZA APE**

In riferimento all'unità abitativa, risulta essere stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) in data 15/05/2021 (All. 10). Si sottolinea che l'immobile è in classe energetica D raggiunto grazie all'installazione di fonti energetiche rinnovabili che ha reso l'edificio mediamente performante.

## 9. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Come già detto, l'appartamento è occupato da terzi mentre il box auto è nella disponibilità dell'esecutata che risulta essere proprietaria per l'intera quota.

Non risulta la presenza di oneri gravanti sui beni oggetto di procedura.

Gli immobili non risultano di interesse storico artistico e non sono assoggettati ai vincoli di cui alla Legge 1° giugno 1936 n. 1089.

Le unità rientrano in uno stabile indipendente composto da più appartamenti, locali commerciali, depositi e box-auto distribuiti su più livelli. Pertanto, almeno per quanto concerne la manutenzione delle parti esterne, deve evidenziarsi la natura condominiale dello stabile.

Al momento della presente stima, si è accertata la presenza di spese condominiali scadute e insolute sia a carico dell'esecutata sia a carico dell'affittuario per un totale di 761,04 Euro (All. 11).

Per quel che concerne i vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli relativamente agli immobili oggetto di procedimento, da un'analisi più dettagliata emerge quanto segue:

*Per la originaria consistenza, al fine della edificazione di quanto (pizzato Zona 4 Residenziale" è stata oggetto di:*

1) atto d'obbligo a favore delle Ferrovie dello Stato autenticato nelle firme dal notaio Roberto Carino di Monopoli in data 29/12/1995, Rep. n. 86303, registrato a Bari il 10/01/1996 al numero 168, trascritto a Bari il 03/01/1996 al numero 124/85 cui ha fatto seguito atto di revoca autenticato nelle firme dal medesimo notaio Roberto Carino di Monopoli in data 20/06/2003 Rep. n. 105870, registrato a Bari il 07/07/2003 al numero 2780, trascritto a Bari il 21/07/2003 al numero 34570/24381;

2) convenzione di lottizzazione a rogito notaio Roberto Carino di Monopoli in data 7/01/1997, Rep. N. 89210, registrata a Bari il 27/01/1997 al numero 572, trascritta a Bari il 15/06/1997 al numero 19290/14862;

3) convenzione di lottizzazione a rogito notaio Federico Lojodice di Bari del 19/02/1997 registrata a Bari il 27/02/1997 al n. 1522, trascritto a Bari il 27/02/1997 al n. 6871/5392;

4) atto unilaterale d'obbligo ex Lege Regionale 56/80 e di destinazione ad edilizia convenzionata pubblica autenticato nelle firme dal notaio Roberto Carino di Monopoli in data 7/01/1997 e dal notaio Federico Lojodice di Bari in data 19/02/1997, Rep. numero 14434, registrato a Bari il 27/02/1997 al numero 797, trascritto a Bari il 13/03/1997 ai numeri 9175/7325, 9176/7326 e 9181/7331;

5) variante di lottizzazione autenticata nelle firme dal notaio Roberto Carino di Monopoli in data 31/07/2003, Rep. numero 106180, registrata a Bari il 12/08/2003 al numero 3474, trascritta a Bari il 11/08/2003 al numero 38718/27495;

6) variante di lottizzazione autenticata nelle firme dal notaio Roberto Carino di Monopoli in data 21-24-26-27/05/2004, Rep. numero 108511, registrata a Bari il 10/06/2004 al numero 2568 e trascritta a Bari il 11/06/2004 al numero 30133/20442;

*Per l'attuale consistenza, al fine dell'edificazione di un immobile destinato a centro di quartiere, è stata oggetto di:*

1) convenzione relativa alla sistemazione urbanistica-planivolumetrica, per la costruzione di un immobile destinato a centro di quartiere a rogito notaio

Roberto Carino di Monopoli in data 5/07/2006 registrato a Bari il 17/07/2006 al numero 10330, trascritto a Bari il 17/07/2006 al numero 39552/26873;

*Si precisa che in sede di lottizzazione il Comune ha imposto che gli obblighi derivanti dalla convenzione siano assunti dalle singole parti acquirenti; la parte acquirente dovrà rispettare gli obblighi di comportamento (ad esempio lasciare che tutte le strade private interne di lottizzazione, con annessi parcheggi di uso pubblico, restino di natura privata. ed aperte all'uso pubblico per la normale funzionalità del quartiere, e concorrere con gli altri condomini alla manutenzione e gestione); la parte venditrice dichiara che non vi sono obblighi di realizzare opere ancora da adempiere.*

2) atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal notaio Roberto Carino di Monopoli in data 7/02/2007 registrato a Bari il 19/02/2007 al numero 611 e trascritto a Bari il 20/02/2007 al numero 11291/7890;

3) atto di destinazione a parcheggio a rogito notaio Roberto Carino di Monopoli in data 30/12/2009, repertorio n.124709 raccolta n.37612, trascritto a Bari il 5/01/2010 al numero 234/172;

4) atto di cessione delle urbanizzazioni primarie e delle aree su cui insistono autenticato nelle firme dal notaio Roberto Carino di Monopoli in data 17/02/2010, repertorio n. 124979 raccolta n.37813, registrato a Bari il 24/02/2010 al numero 336 e trascritto a Bari il 24/02/2010 ai numeri 9381/6531.

#### **9.1 STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Le irregolarità riscontrate constano:

- chiusura, con vetrate sorrette da telai in metallo, di parte della loggia corrispondente al prospetto principale e del pianerottolo di accesso comprendendo il ballatoio condominiale corrispondente al prospetto interno;

- realizzazione di un soppalco a struttura metallica all'interno del box-auto. Pertanto, supponendo di voler preventivare la rimozione delle parti eccedenti, andrà quantificato il lavoro comprensivo di idoneo ponteggio e accatastamento dei materiali, compreso tutto quanto occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Quindi, ai fini della riduzione in pristino, si avranno i seguenti costi:

Rimozione verande e copertura:  $62,00 \text{ mq} \times 40,00 \text{ €/mq} = 2.480,00 \text{ €} + 10\%$   
(iva) = 2.728,00 €

rimozione soppalco box:  $6,20 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = 486,00 \text{ €} + 10\%$  (iva) =  
534,60 €

per un totale stimato di circa di 3.262,00 €.

A questo punto, dal valore estrinseco dei beni immobili in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, vanno detratte le somme stimate per la riduzione in pristino.

Si fa presente che le somme calcolate, per quanto sopra riportato, devono necessariamente considerarsi di massima poiché la quantificazione potrebbe variare sulla base dell'esatto ammontare dei preventivi presentati dalle ditte interpellate per l'esecuzione delle opere di rimozione.

## 9.2 VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Ribadito il dato oggettivo che la parte eseguita risulta unica proprietaria degli immobili oggetto di procedura esecutiva, nel caso in cui si dovesse arrivare alla vendita, resteranno a carico dell'acquirente, in quanto considerati in decurtazione sul valore commerciale stimato, unicamente gli oneri per la rimozione delle verande realizzate sulle parti scoperte e del soppalco nel box-auto come quantificate al paragrafo precedente.

Per i vincoli si rimanda al paragrafo 9.

## 10. RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO

Dalla visura dalla certificazione Ipotecaria si evince che gli immobili sono censiti come segue:

- ✓ Catasto fabbricati di Monopoli (BA) **foglio 10 particella 1293 subalterno 18** - A/3 - cl.7 - vani 6,5 - rendita euro 604,25 - via Fra' Girolamo Ippolito n. 23 piano 1-2 interno 5 scala A in ditta a: -----  
----- piena proprietà 1/1; **foglio 10 particella 1293 subalterno 28** piano S1, interno 2 - C/6, mq. 26 - rendita euro 55,05, via Fra' Girolamo Ippolito n.23 in ditta a: -----  
-----piena proprietà 1/1.

### PROVENIENZA

Così come pervenuta detta unità immobiliare alla debitrice eseguita per atto di compravendita a rogito del notaio Roberto Carino del 03/03/2010, Rep. 125088/37885, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 22/03/2010 ai nn. 13949/9231, da potere del sig. -----  
-----, quale unico titolare dell'omonima ditta individuale avente P.IVA 00120370721.

Al predetto sig. ----- detto compendio immobiliare è pervenuto per edificazione fattane a proprie cure e spese su suolo mappale 1293 di are 24.98 derivante dal mappale 1288 di are 24.98, a sua volta derivante da frazionamento e fusione dei mappali 960, 1252 e 983, pervenuti fra maggior consistenza.

**- il mappale 983**

1) per acquisto fattone fra maggior consistenza da -----  
-----  
-----con atto a rogito notaio Alfredo Polito di Bari in data  
11/07/1995, trascritto a Bari il 20/07/1995 al numero 24128/18150;

2) a -----  
----- detto mappale era pervenuto fra maggior consistenza  
per successione legittima al rispettivo coniuge e genitore -----  
apertasi in Monopoli il 15/06/1988, registrata a Bari il 15/06/1988 (denuncia  
n.65 volume n. 1024), trascritta a Bari il 14/06/1994 al numero 19285/14504;

3) a ----- era pervenuto in data anteriore al ventennio.

**- il mappale 1252**

1) per acquisto fattone fra maggior consistenza da -----  
----- con atto a rogito notaio Roberto Carino di Monopoli in data  
10/05/2000, trascritto a Bari il 19/05/ 2000 al numero 17221/11871; con atto  
autenticato nelle firme dal notaio Roberto Carino di Monopoli in data  
19/11/2007, Rep. n.119054, Racc. n.34231, registrato a Bari il 23/11/2007 al  
numero 22873 ed annotato a Bari il 28 gennaio 2008 al numero 3797/687 è  
stato formulato assenso alla cancellazione parziale (solo mappale 1252) del  
riservato dominio derivante da detto atto;

2) a ----- era  
pervenuto con atti di donazione a rogito notaio Domenico Damascelli di Turi in  
data 20/04/2000 trascritti a Bari il 2/05/2000 ai numeri 14819/10262 e  
14820/10263;

3) a ----- era pervenuto in data anteriore al ventennio.

- **il mappale 960**

1) per acquisto fattone da ----- con atto a rogito notaio Biagio Franco Spano di Monopoli in data 4/12/2006 trascritto a Bari il 13/12/2006 ai numeri 60316/46747

2) a ----- era pervenuto in data anteriore al ventennio.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 10/01/2008 ai nn. 1303/194 a favore della Banca Monte Paschi di Siena spa, con sede in Siena, C.F. 00884060526, in danno di -----, a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Roberto Carino in data 9/01/2008, Rep. n. 119511, Raccolta n.34509, registrato a Bari il 10/01/2008 al numero 800, cui ha fatto seguito atto di erogazione e quietanza finale a rogito del notaio Roberto Carino in data 5/02/2010, Rep. n.124902, Raccolta n.37758, registrato a Bari il 22/02/2010 al numero 139; con detto atto il mutuo è stato ridotto da € 2.500.000,00 ad € 1.882.000,00 con conseguente riduzione dell'importo dell'ipoteca ad € 3.764.000,00 e liberazione degli immobili catastalmente individuati con i subalterni 9, 21, 34, 23, 27, 29, nonché della quota dei beni comuni non censibili e della intera area residuale mappali 1287, 1289 e 1291, nonché frazionato;

- Annotazione ad iscrizione frazionamento in quota eseguita in data 5/03/2010 ai nn. 11223/1476;

- Annotazione ad iscrizione riduzione di somma eseguita in data 5/03/2010 ai nn. 11225/1478;

- Annotazione ad iscrizione frazionamento in quota eseguita in data 11/06/2010 ai nn. 28585/3964;



1) ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 10/01/2008 ai nn. 1303/194 a favore della Banca Monte Paschi di Siena spa, con sede in Siena, C.F. 00884060526, in danno di -----;

2) Sequestro conservativo trascritto in data 21/09/2021 ai nn 45143/33591 in favore di \_\_\_\_\_ contro -----;

3) Ipoteca giudiziale eseguita in data 29/09/2021 ai nn. 46468/6628 per la somma di € 60.000,00 in favore di \_\_\_\_\_ contro -----.

## 12. DETERMINAZIONE VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta. Per definire l'aspetto economico è opportuno individuare l'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo.

Nel caso in discussione, la stima richiesta deve condurre, per mezzo di adeguate comparazioni con beni analoghi, alla determinazione del valore di mercato da intendersi quale prezzo che il bene assume nel libero mercato sulla base della valutazione attribuita all'oggetto di stima da ordinari venditori ed ordinari compratori.

Le metodologie utilizzate che conducono al valore di mercato di un bene sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia indiretta o analitica che opera indirettamente basando la stima sulla redditività del bene o sul suo costo di produzione;
- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, applicabile nel caso in cui si verifichi l'esistenza di condizioni a contorno, quali:
  - l'esistenza di beni simili;
  - la dinamicità del mercato immobiliare;

- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili all'oggetto di stima, risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo sintetico-comparativo. Esso prevede la determinazione del più probabile valore unitario di mercato (riferito al parametro economico €/m<sup>2</sup> di superficie commerciale) sulla base dei prezzi unitari scaturiti da compravendite di immobili aventi destinazione e caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione. Per questo, la posizione, il tipo di costruzione, la dimensione dell'immobile, le dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, costituiscono elementi importanti che concorrono a determinare il prezzo del bene.

A questo punto, calcolata la superficie lorda commerciale ragguagliata per le varie porzioni edilizie a diversa caratteristica costruttiva, sarà possibile esprimere il valore dell'immobile attraverso un unico dato di consistenza, immediatamente moltiplicabile per il valore unitario medio di mercato individuato.

### **12.1 STIMA COMPARATIVA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

Allo scopo di conoscere i prezzi effettivi di compravendita degli immobili si è condotta una rilevazione presso mediatori, agenzie di intermediazione, tecnici della zona e studi notarili.

Di preciso, sono stati acquisiti i dati rivenienti dalla compravendita di alcuni appartamenti ubicati in zone del paese paragonabili a quella in cui sono inseriti gli immobili oggetto di stima riferiti ai periodi richiesti.

I dati riportati nella tabella che segue, evidenziano una sostanziale analogia in termini di rapporto fra prezzo e superficie relativamente all'anno di costruzione.

Ubicazione	Anno di costruzione	Data della stipula	Rapporto Prezzo Superficie
fg. 10 part. 650 sub 16, Via Baione 15, p.1, cat. Catast. A/3.	1998/1999	Febbraio 2023	circa 2.100,00 €/mq
fg. 11 part. 2988 sub 23, Via Roma 2/b, p.S1, cat. Catast. C/6.	1996/1998	Novembre 2023	circa 760,00 €/mq
Fg. 11, part. 4432, sub. 27, via Marsala, 67 p.2, cat. A/2.	1967	Settembre 2024	circa 1.500,00 €/mq

Alla luce dei dati raccolti relativamente ad immobili paragonabili a quelli di stima e confrontati i dati con quelli forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e con le stime fornite dal Borsino Immobiliare della CCIAA di Bari, si è giunti ad identificare il valore dell'usato in zona compreso fra 1800,00 e 2.100,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche della zona, delle dotazioni infrastrutturali e commerciali e dei servizi presenti nonché della tipologia e dello stato di conservazione dell'immobile, delle caratteristiche di esposizione, luminosità, distribuzione e funzionalità interna delle varie unità e, ancora, dei prezzi di mercato attualmente praticati nella zona, si ritiene di poter assegnare, all'unità di cui trattasi, un valore pari ai 2.100,00 €/mq per la superficie residenziale e 650,00 €/mq per il box auto.

Va precisato che la classe energetica, di fatto, ha impattato positivamente sulla determinazione del valore dell'immobile. Infatti, diversi studi confermano che le case energeticamente più efficienti rispetto ad immobili appartenenti alle classi più energivore subiscono un incremento di valore che può variare tra il 10 ed il 30%.

## 12.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime vanno considerate sino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o altre unità

immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. A questo punto, la superficie commerciale interna, al lordo del 100% murature interne, incluse anche quelle perimetrali e dei muri comuni come sopra meglio specificato, è pari a:

	SUPERFICIE mq	COEFFICIENTE	MQ
Sup. omog. appartamento	110,00	1	110,00
Sup. omog. balconi/logge	28,27	0,30	4,56
Sup. omog. lastrico solare	138	0,30 sino a 25 m 0,10 la superficie restante	7,5 11,3
<b>TOTALE sup. residenziale</b>			<b>133,36</b>
Sup. omog. box-auto	28,80	1	28,80

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore ad essa attribuito si ottiene:

appartamento + lastrico solare

$$133,36 \quad x \quad 2.100,00 \quad \text{€/mq} \quad = \quad 280.056,00 \quad \text{Euro} \quad (\text{Euro}$$

**duecentoottantamilacinquantasei/00)**

Box-auto

$$28,80 \quad x \quad 650,00 \quad \text{€/mq} \quad = \quad 18.720,00 \quad \text{Euro} \quad (\text{Euro}$$

**diciottomilasettecentoventi/00)**

Al valore estrinseco del lotto immobiliare in oggetto, a meno di ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate al precedente §. 9.1, va detratta la somma pari a € 3.262,00 necessaria per la rimozione delle superfetazioni. Pertanto, si ottiene:

$$V = (298.776,00 - 3.262,00) \text{ €} = 295.514,00 \text{ Euro}$$

Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %, pari a:

$V_m = € 295.514,00 - 15\%V = € 251.186,90$  che in cifra tonda equivale a **€ 251.180,00 (duecentocinquantunomilacentottanta/00 Euro).**

Devono altresì segnalarsi spese condominiali e pagamenti arretrati, sia a carico dell'esecutata che a carico del locatario, di complessivi Euro 761,04

### **13. DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE**

Sebbene l'intera massa immobiliare stimata risulti suddivisa in due subalterni, non si ritiene possibile, sotto alcun profilo, procedere a vendite frazionate.

### **14. CONCLUSIONI**

La sottoscritta con la presente relazione ritiene di aver assolto il mandato conferitole, rimanendo a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

#### **ELENCO ALLEGATI:**

1. Documentazione fotografica;
2. Atto di provenienza;
3. Documentazione catastale;
4. Titoli abilitativi dell'immobile presenti presso l'UTC;
5. Estratto NTA del Comune di Monopoli;
6. Planimetria dello stato di fatto in scala 1/100 - appartamento;
7. Planimetria dello stato di fatto in scala 1/100 – lastrico solare;
8. Planimetria dello stato di fatto in scala 1/100 – box-auto;

- 9. Copia contratto di affitto
- 10. Attestato di prestazione energetica
- 11. Spese condominiali insolute



Acquaviva delle Fonti, 21/12/2024

Con osservanza  
Ing. Ester Lagioia

