



Tribunale Civile e Penale di Bari

Ufficio esecuzioni immobiliari



Esecuzione Immobiliare n. 505/2024 R.G.E.

G.E. Marisa ATTOLLINO



DESCRIZIONE RIASSUNTIVA DEL LOTTO OGGETTO DI ESECUZIONE



Esperto stimatore: Ing. Tonia IPPOLITO

Via Vecchia Sant'Antonio, 12

70043 – Monopoli (Ba)

tonia.ippolito7896@pec.ordingbari.it

P.I. 06560970722

C.F. PPL TNO 75R54 F376X



Monopoli, 20 maggio 2025



1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Tonia IPPOLITO, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 7896, con recapito professionale in Monopoli (Ba) alla Via Vecchia Sant'Antonio n. 12, iscritta all'Albo del Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2555, ha ricevuto, in data 16.01.2025, nomina come esperto stimatore, relativamente alla procedura di esecuzione immobiliare n. 505/2024 del R.G.E.. In data 27.01.2025 la sottoscritta ha inviato a mezzo pec l'accettazione dell'incarico, ricevendo, il 28.01.2025, esito positivo in merito alla conferma dal tribunale.

2. DATI DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto dell'esecuzione e della stima, è costituito da un'abitazione sita nel centro storico del Comune di Monopoli (Ba), a piano terra e seminterrato, con ingresso da Via Cimino n. 52 e da Vico Alba n. 12 ed è identificata catastalmente al Foglio 11, particella 1166 sub 4 graffata con la particella 1167 sub 4 (ex particella 1166 sub 1 e particella 1167 sub3), categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 102,00 mq, rendita Euro 387,34.

Il lotto è unico.

3. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare, facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, è sita a piano terra e seminterrato, nel centro antico del Comune di Monopoli (Ba), ed è indipendente, avendo due accessi esclusivi, posti rispettivamente su Via Cimino n. 52 - 58 (foglio 11 particella 1167 sub 4) e su Vico Alba n. 12 (foglio 11 particella 1166 sub 4).

Di seguito si riporta la descrizione dell'unità, così come visionata e fotografata dal sottoscritto in data 18.02.2025.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura. Gli orizzontamenti dell'unità di interesse sono a volta in tufo intonacate.

La configurazione planimetrica dell'abitazione è poligonale ed irregolare, a causa dell'andamento non lineare delle murature esterne che lo delimitano e dei diversi spessori delle stesse.

La distribuzione interna è così composta:

L'ingresso principale è posto su Vico Alba n. 12 ed è sottoposto alla quota stradale di circa 98 cm, infatti, immediatamente dopo aver superato il portone di accesso, si scendono due gradini e si arriva alla quota di una zona destinata a soggiorno, di superficie pari a circa 7,85 mq e altezza media 2,00 m, da questo spazio, scendendo altri tre gradini, si giunge all'ambiente cucina/pranzo, che ha una superficie di circa 23,30 mq, al netto degli spazi occupati dalle scale, e altezza media 2,65 m. Di fronte alla parete ove è ubicata la cucina, vi è una piccola lavanderia/bagno di servizio, di circa 2,20 mq. Le zone appena descritte,

come visibile dalla planimetria allegata, sono parte di un unico vano, con quote di calpestio differenti e voltato a botte. Esso costituiva l'originaria particella 1167 sub 3 adesso sub 4. Ad esclusione del portone di ingresso, il vano non possiede altre aperture verso l'esterno.

Dalla innanzi descritta zona cucina, rasente il muro della lavanderia, dipartono altri sei gradini a salire, che mettono in comunicazione l'attuale particella 1167 sub 4 con la particella 1166 sub 4, ex sub 1, il cui piano di calpestio interno invece, si trova alla stessa quota del piano stradale.

La scala appena indicata, immette in un disimpegno, dal quale si accede al bagno completo dell'abitazione e a due camere da letto. Il disimpegno ha una superficie di circa 7,75 mq e un'altezza media di 3,20 m, il bagno ha una superficie di 5,00 m e un'altezza media di anch'esso di 3,20 m. Le due camere da letto hanno rispettivamente una superficie di circa 9,50 mq e un'altezza media di 3,40 m (con una zona ribassata 1,00 x 2,07 m) e una superficie di circa 14,15 mq e un'altezza media di 3,15 m. Il bagno e le camere da letto costituiscono i tre vani originari e la copertura degli stessi è a volta a botte, una per ciascun ambiente, mentre il disimpegno è stato ricavato dalla realizzazione di tramezzature divisorie in cartongesso. Ad eccezione del disimpegno, tutti gli altri ambienti appena descritti, hanno una apertura verso l'esterno, e in particolare, sia il bagno sia la seconda camera da letto sopra indicata, possiedono delle porte finestre su Via Cimino, corrispondenti ai civici 52 e 58.

L'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione in epoca recente, infatti risulta completamente rinnovato. Come già anticipato non si hanno notizie di pratiche edilizie presentate nel periodo successivo all'acquisto, ma sia l'avvenuta presentazione di una nuova planimetria catastale in data 08.11.2011, successivamente alla data dell'atto di acquisto del 07.07.2010, sia lo stato dei luoghi, evidenziano la modifica della distribuzione degli spazi interni. Inoltre, è stata stralciata dalla planimetria catastale allegata all'atto, una scala avente accesso su Via Cimino, dal civico 54, che conduce evidentemente ai piani superiori del fabbricato e nulla ha a che vedere con l'unità oggetto di interesse.

Dunque, la superficie complessiva netta dell'abitazione è di circa 73,00 mq, mentre quella lorda è di circa 102,00 mq.

Lo stato attuale dell'immobile è buono, ben mantenuto, con le superfici murarie intonacate e tinteggiate di bianco, la pavimentazione è in gres effetto legno tipo parquet con fughe larghe, la parete immediatamente a destra di chi entra nel soggiorno è in pietra a faccia vista, così come l'arco a tutto sesto che separa la zona pranzo dalla cucina.

Le porte sono in legno di colore scuro, quella che dà accesso al disimpegno ha un inserto in vetro, mentre quella del bagno, della lavanderia e della camera da letto più piccola, sono scorrevoli a scomparsa.

Nella lavanderia, oltre alla lavatrice e al lavatoio, vi è anche un vaso igienico.

Il bagno, completo (lavabo, vaso, bidet e doccia), è anch'esso di epoca recente sia nella parte impiantistica (sistema idrico/fognante) sia nelle finiture, con rivestimenti integri su tutte le pareti e pezzi igienici moderni.

Gli infissi esterni sono in PVC effetto legno di colore scuro, con vetrocamera, schermati da persiane sempre in PVC dello stesso colore.

Vi sono un impianto termico alimentato da caldaia a gas a condensazione installata nel bagno più grande, con termosifoni in alluminio come terminali di erogazione del calore, posti in tutte le stanze e nel disimpegno. Inoltre vi sono dei condizionatori (caldo/freddo) nella cucina e nella camera da letto più ampia.

Gli unici segni di "degrado" visibili, sono dei distacchi di pittura sulle volte intonacate, in quasi tutti gli ambienti, non si leggono segni di umidità di risalita sulle pareti, per quanto è stato possibile vedere, vista la presenza di mobilio.

È stata accertata la presenza di difformità edilizie dovute alla diversa distribuzione di spazi interni, sanabile con una CILA, per un importo stimato di 2.500,00 Euro.

4. STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

La proprietà attualmente è occupata dal nucleo familiare dei proprietari.

5. VALORE DELL'IMMOBILE

Al fine della valutazione del valore dell'immobile, si riporta la determinazione della superficie commerciale, secondo i criteri stabiliti dal DPR n. 138/98.

Tabella 1 - Determinazione della superficie commerciale

IDENTIFICAZIONE DELLA SUPERFICIE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. OMOGENEIZZATA (mq)
ABITAZIONE	102,00	1,00	102,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE			102,00

A tale superficie si è ritenuto di non applicare alcun coefficiente correttivo considerando il livello di finitura del bene e le sue caratteristiche peculiari, dovute alla tipologia e all'ubicazione.

STIMA FINALE DELL'IMMOBILE

Il valore finale dell'immobile al netto dei costi preventivati per la legittimazione delle irregolarità e decurtato del 15% per l'assenza della garanzia per vizi, è pari:

186.370,00 € (centottantaseimilatrecentosettanta/00)

Ing. Tonia IPPOLITO