

TRIBUNALE DI BARI

-2^ SEZIONE CIVILE-

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE Dott.ssa Chiara CUTOLO

Causa R.G.Es. n°467/2024

C.T.U. Geom. Elio G.Gismondi

-PERIZIA DI STIMA-

li, 24/06/2025

il C.T.U.

Geom. Elio Gaetano Gismondi

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**BENE LOTTO 1**

A) UNITA' IMMOBILIARE;

A1-TIPOLOGIA: Appartamento;

A2-UBICAZIONE: via Vecchia Ospedale, n°54 Monopoli;

A3- ACCESSI: da via Vecchia Ospedale, n°54;

A4-CONFINI: via Vecchia Ospedale, vano scala e
ascensore, due appartamenti su piano;

A5-DATI CATASTALI: fg.11/p.11a 4823/sub.16 -Cat.A/3,
rendita Euro 387,34;

Intestato a , proprietà per $\frac{1}{2}$ a cui va aggiunta la
quota di $\frac{1}{2}$ dell'altro comproprietario, (in regime
di comunione di beni) Deve essere effettuata voltura
catastale, previa richiesta successione agli uffici
dell'Agenzia delle Entrate (ho già indicato fasi e
costi nella relazione tecnica illustrativa);

A6- PERTINENZE E ACCESSORI: balcone a livello piano
e posto auto scoperto nel cortile condominiale a
piano terra;

A7- MILLESIMI DI PROPRIETA': 39,10+0,59 (posto auto
scoperto).

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE 'A'

Il bene oggetto di stima è una unità
residenziale, tipologia appartamento, inserito in un

fabbricato condominiale con due corpi di fabbrica e relative scale (A e B) di accesso agli appartamenti con quattro piani fuori terra con appartamenti nei sovrastanti piani con locali deposito a piano seminterrato. La stessa è ubicata nel Comune di Monopoli, ricadente in zona semicentrale.

Si accede dal cortile interno condominiale, previo accesso da via Vecchia Ospedale (*vedere foto n°1-2*).

La costruzione è risultata regolata da Concessione Edilizia prot.n°2529/80 -pratica n.4862 del 24/07/1980 e variante prot.n.13639/82 - pratica n.6181 del 03/09/82 e variante n°1067 del 30/06/81 , con Abitabilità prot.n°21791/82 del 30/09/82 (*vedere copia atto di compravendita del 27/10/82 pag.4, righe n.1-8 e copie rilasciate dall'Ente comunale*).

L'unità immobiliare si compone di tre vani principali, ed accessori con cucina, bagno, ripostiglio, ingresso-disimpegno centrale e pertinenziale balcone di affaccio sul cortile cond.le e con posto auto scoperto nel cortile cond.le (*vedere foto nn°3-4-5-6-7-8-9-10-11*).

L'altezza interna dell'unità è di mt 2,76.

Rifinita con pavimenti in ceramica, pareti e soffitti dei vani intonacati a civile e dipintati

con colori tenui chiari, rivestimenti in ceramica nel bagno e pareti della cucina, infissi interni con porte in legno tamburate con mostre, contro-mostre, maniglie, serrature, infissi esterni in anticorodal 1^ generazione, con tapparelle in doghe plastificate Presenti impianti tecnologici con: idrico-fognante e sanitari nel bagno (lavabo, bidet, vaso, piatto doccia) in cucina lavabo; termico autonomo con radiatori a parete nei vani, caldaia a gas con allaccio all'ente erogatore; elettrico con prese e interruttori a parete, punti luce nei vani, salvavita con allaccio al contatore ed allaccio all'Ente erogatore; impianto di allarme sonoro e video-citofono (vedere foto nn°12-13-14-15-16).

SUPERFICIE COPERTA	Appartamento mq 97,00	mq 97,00
SUPERFICIE PERTINENZE	Balcone Posto auto scoperto	mq 16,58 mq 11,40
SUP.COMMERCIALE	Sup.Cop. Unità Abitativa + 30% Sup.Pertinenze	mq 105,00
ESPOSIZIONE	Sud	
STATO DI MANUTENZIONE	Buono	

Stato di possesso dell'immobile è risultato pari a 1/2 di quota parte, atteso che non è stata effettuata la voltura catastale e preventivamente la

successione, come già indicato nella relazione illustrativa e nella presente a pag.2 - p.A5.

- non risultano difformità urbanistico-catastali; difformità urbanistico-edilizie e catastali, tenendo presente i documenti in atti con la planimetria relativa catastale.

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione.

Si precisa che il bene non è divisibile in quanto trattasi di unità immobiliare ben definita in riferimento a quanto progettato e realizzato e che la vendita immobiliare non è soggetta ad iva.

BENE LOTTO 2

B)UNITA' IMMOBILIARE;

B1-TIPOLOGIA: Locale Deposito;

B2-UBICAZIONE: via Vecchia Ospedale, n°54 Monopoli,int.11;

B3- ACCESSI: rampa interna al lotto previo accesso dalla via Vecchia Ospedale;

B4-CONFINI: corridoio-disimpegno centrale, altri locali su piano;

B5-DATI CATASTALI: fg.11/p.11a 4823/sub.36 - Cat.C/2,classe 4^,rendita Euro 43,02;

Intestato a , proprietà per $\frac{1}{2}$ più $\frac{1}{2}$ dell'altro comproprietario, (in regime di comunione di beni). Vale anche in questo caso quanto già indicato alla precedente pag.2 - p.A5;

B6- PERTINENZE E ACCESSORI: nessuno;

B7- MILLESIMI DI PROPRIETA': 4,35/1000.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE 'B'

Il bene oggetto di stima è una unità tipologia locale deposito, inserito in fabbricato condominiale con quattro piani fuori terra, con due corpi di fabbrica uniti con distinti accessi civico nn°52-54 e piano seminterrato con locali deposito di accesso da rampa carrabile e corridoio-disimpegno (vedere foto n°17-18). La costruzione è risultata regolata da Concessione Edilizia prot.n°2529/80 - pratica n.4862 del 24/07/1980 e variante prot.n.13639/82 - pratica n.6181 del 03/09/82 e variante n°1067 del 30/06/81, con Abitabilità prot.n°21791/82 del 30/09/82 (vedere copia atto di compravendita del 27/10/82 pag.4, rigo nn.1-8 e copie documenti dell'Ente comunale). La stessa è ubicata nel Comune di Monopoli, ricadente nella zona semicentrale.

L'altezza interna dell'unità è di mt 3,15.

Rifinita con pavimenti in marmette, pareti e soffitti dei vani intonacati a civile, dipinti con colori tenui chiari, serranda elettrica per l'accesso e finestra retrostante, attualmente occupata da mobili della proprietà (vedere foto nn°19-20).

Presente impianto elettrico con presa e interruttore a parete, punto luce, con allaccio al contatore ed allaccio all'Ente erogatore.

SUPERFICIE COPERTA	Locale deposito mq 20,00	mq 20,00
SUPERFICIE PERTINENZE		mq 0,00
SUP.COMMERCIALE		mq 20,00
ESPOSIZIONE	Sud	
STATO DI MANUTENZIONE	Non buono	

Stato di possesso dell'immobile è risultato pari a 1/2 di quota parte, atteso, che non è stata effettuata la voltura catastale e preventivamente la successione, come già indicato nella relazione illustrativa e nella presente a pag.6 - p.B5.

Si precisa che il bene non è divisibile in quanto trattasi di unità immobiliare ben definita in riferimento a quanto progettato e realizzato e che la vendita immobiliare non è soggetta ad iva.

BENE LOTTO 3

C) UNITA' IMMOBILIARE;

C1-TIPOLOGIA: Locale Deposito;

C2-UBICAZIONE: via Vecchia Ospedale, n°54 Monopoli,
int.19;

C3- ACCESSI: da via Vecchia Ospedale, n°54;

C4-CONFINI: corridoio-disimpegno centrale, altri
locali su piano;

C5-DATI CATASTALI: fg.11/p.11a 4823/sub.44 -Cat.C/2,
rendita Euro 48,08;

Intestato a , proprietà per $\frac{1}{2}$ a cui va aggiunto la
quota di $\frac{1}{2}$ dell'altro (in regime di comunione di
beni). Vale anche in questo caso quanto già indicato
alla precedente pag.2 - p.A5;

C6- PERTINENZE E ACCESSORI: nessuno;

C7- MILLESIMI DI PROPRIETA' : 4,81.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE 'C'

Il bene oggetto di stima è una unità
tipologia locale deposito, inserito in un fabbricato
condominiale con quattro piani fuori terra e con due
corpi di fabbrica uniti con due accessi e il piano
seminterrato con locali deposito di accesso da rampa
carrabile (vedere foto n°17-18).

La stessa è ubicata nel Comune di Monopoli,
ricadente in zona semicentrale.

L'altezza interna dell'unità è di mt 3,15.

Rifinita con pavimenti in marmette, pareti e
soffitti dei vani intonacati a civile e dipintati
con colori tenui chiari, serranda elettrica per
l'accesso (vedere foto nn°21-22).

Presente impianto elettrico con presa e interruttore
a parete, punto luce, con allaccio al contatore ed
allaccio all'Ente erogatore (vedere foto n°23).

SUPERFICIE COPERTA	Locale deposito mq 21,00	mq 21,00
SUPERFICIE PERTINENZE		mq 0,00
SUP.COMMERCIALE		mq 21,00
ESPOSIZIONE	Sud	
STATO DI MANUTENZIONE	Buono	

Stato di possesso dell'immobile è risultato
pari a 1/2 di quota parte, atteso, che non è stata
effettuata la voltura catastale e preventivamente la
successione, come già indicato nella relazione
illustrativa e nella presente a pag.8 - p.C5.

Si precisa che il bene non è divisibile in quanto
trattasi di unità immobiliare ben definita in

referimento a quanto progettato e realizzato e che la vendita immobiliare non è soggetta ad iva.

VALUTAZIONE

- Criteri di valutazione di stima -

Il procedimento di valutazione adottato è quello per comparazione beni simili per natura e consistenza, vetustà, ubicazione, esposizione, stato di conservazione e manutenzione.

Alla stima si è proceduto tenendo conto di tali caratteristiche intrinseche ed estrinseche e parametri interessati, con le opportune interpolazioni e medie aritmetiche relative.

- Fonti delle informazioni per la stima -

I valori sono stati individuati tramite l'Osservatorio Immobiliare Nazionale, distinto per Comuni, edito dall'Agenzia del Territorio e indagine di mercato per compravendite di beni simili.

Pertanto alla luce dell'indagine effettuata e dai dati ricavati si è potuto definire il più probabile valore di mercato che qui si riporta:

-Bene Lotto 1: Valore a mq € 2.150,00 x mq 105,00 =
Valore totale € 225.750,00; Abbattimento forfettario del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del

bene stesso - € 33.862,50 = € 192.000,00

(arrotondato per eccesso +€ 112,50).

-Bene Lotto 2: Valore a mq € 700,00* x mq 20,00 =

Valore totale € 14.000,0; Abbattimento forfettario

del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del

bene stesso - € 2.100,00 = € 11.900,00.

* = valore ridotto per stato non buono.

-Bene Lotto 3: Valore a mq € 850,00 x mq 21,00 =

Valore totale € 17.850,0; Abbattimento forfettario

del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del

bene stesso - € 2.677,00 = € 15.500,00 (arrotondato

per eccesso + € 327,00).

Lì, 24/06/2025

il C.T.U.

(Geom. Elio G. Gismondi)

N.B.=Si allegano rilievo planimetrico, visure

catastali attuali.