

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



**FASCICOLETTO SEPARATO INERENTE IL LOTTO N. 9 DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 462/2020 R.G.E. PROMOSSA DAL FALLIMENTO DELLA BETON PREFABBRICATI IN LIQUIDAZIONE S.R.L. CONTRO XXXXX.**

**I) - DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO N. 9**  
**- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**



L'immobile da valutare è costituito dal diritto dell'intero usufrutto di un appartamento signorile sito nel Comune di Monopoli (BA), alla Via John Kennedy, numero civico, 10, scala B, al piano rialzato, contraddistinto con il numero di interno 3, con accesso dalla porta posta di fronte a destra per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale.



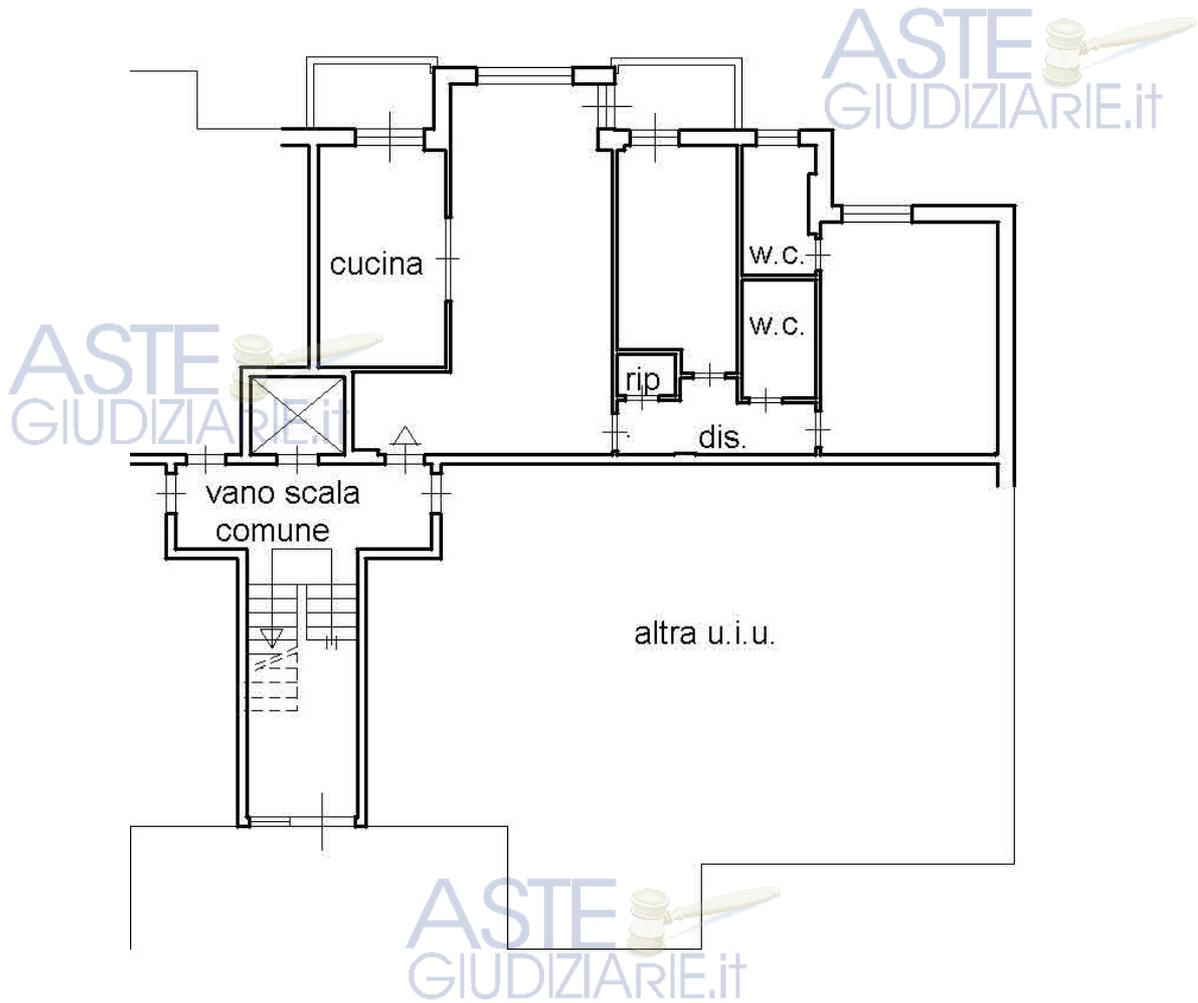
L'immobile è ubicato in zona centrale/centro Murattiano del Comune di Monopoli, Codice di Zona B1, microzona catastale 1, in una zona urbanizzata sia a livello primario che a livello secondario.



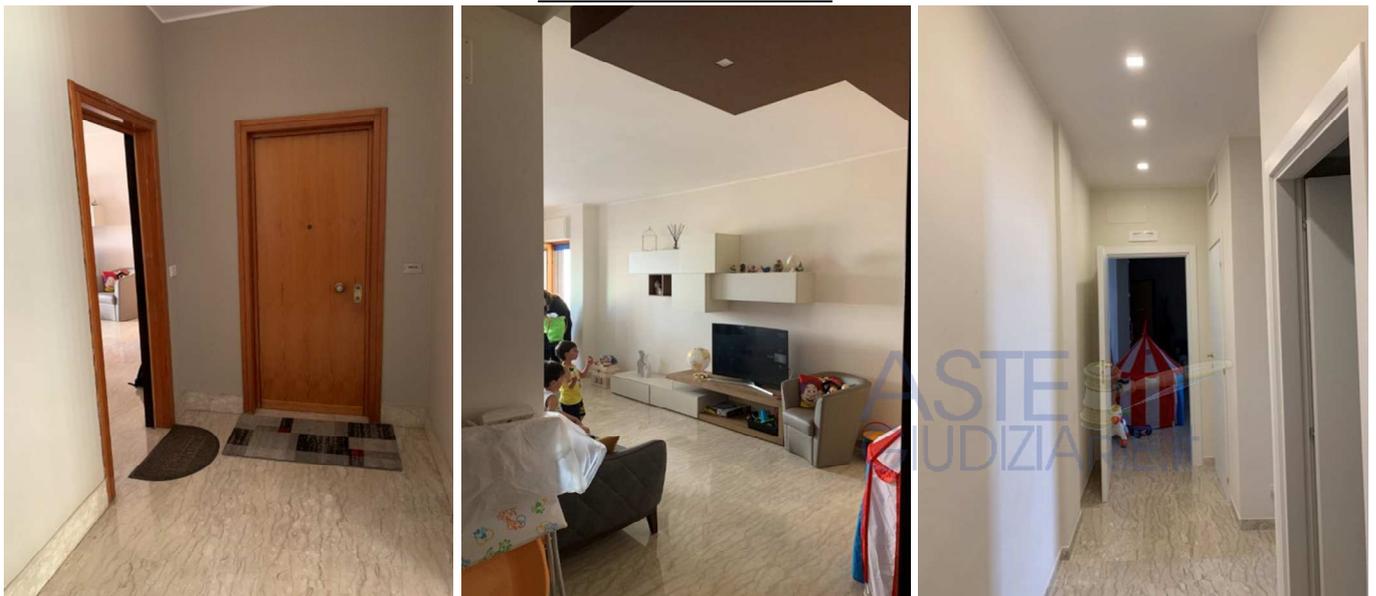
**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -**  
**CAUSA CIVILE N. 462/2020 R.G.E.**







STRALCIO CATASTALE





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 462/2020 R.G.E.**

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

**STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO**

**VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI**

**Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it**

**C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 462/2020 R.G.E.**



**-RILIEVI DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE:** dalle misurazioni effettuate si è calcolato che l'immobile in oggetto possiede le seguenti superfici:

DESTINAZIONE D'USO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE NETTA (Mq)	CONDIZIONI
Vani utili	Nord-Ovest	<b>87,15</b>	discrete
balconi	Ovest	<b>6,30</b>	discrete

Facendo riferimento al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, si precisa che per il computo della <<superficie commerciale>> si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 e dei muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc. )

<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>SUPERFICIE LORDA (Mq)</b>	<b>COEFF.</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)</b>
Vani utili	100	1,00	100,00
Balconi	6,30	0,25	1,58
		<b>Sommano</b>	<b>101,58</b>

Che si arrotondano a **Mq 102.**

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale vendibile (SCV) dell'immobile in oggetto è pari a complessivi **Mq 102.**

### **CARATTERISTICHE E RIFINITURE ESTERNE DELL'IMMOBILE**

#### **STRUTTURA**

In elevazione : in cemento armato

Solai : piani in latero cemento ed a volta

Copertura : piana

#### **ESTETICA ESTERNA**

Prospetto : rivestimento plastico spatolato

### **CATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE DELL'APPARTAMENTO**

#### **PAVIMENTI**

Vani utili : segati di marmo

Balconi : piastrelle in ceramica

#### **INTONACI**

Pareti : intonaco civile

Soffitti : intonaco civile

Finiture : idropittura sintetica

#### **INFISSI**

Infissi interni : in legno

Infissi esterni : in legno e vetro camera con tapparelle e grate metalliche

Porta d'ingresso : blindata

### **CUCINA**

Pavimento : segati di marmo

Rivestimento : rivestimento in pietra e idropittura

### **BAGNI**

Pavimento : piastrelle in ceramica

Rivestimento : piastrelle in ceramica monocottura e idropittura

Sanitari : vasi igienico, lavabi, bidet, vasca e piatto doccia

### **IMPIANTI**

Raffrescamento : presente

Idrico-fognante : allacciato alla rete urbana

Gas : allacciato alla rete urbana

Elettrico : monofase sottotraccia

Allarme : presente

Luci d'emergenza : presenti

- **CONFINI:** l'immobile in oggetto confina: a **Nord** con altra unità immobiliare di cui alla particella 2495 del foglio di mappa 11, ad **Est** con vano scala ed altro appartamento al piano, a **Sud** con vano ascensore ed altro appartamento al piano, ad **Ovest** con area scoperta di cui alla particella 5006 del foglio di mappa 11, salvo altri.

- **DATI CATASTALI:** l'immobile in oggetto risulta censito nel **catasto fabbricati** del comune censuario di Monopoli, in ditta xxxx, usufruttuario per 1000/1000 ed Alba Stefano, nudo proprietario per 1/1, al **foglio di mappa 11, particella 4804, subalterno 3**, via John Kennedy, n. 10, piano T, interno 3, scala B, categoria A/2, classe 1, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 105, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 103, rendita catastale € 411,87.

Dal confronto della planimetria catastale in atti con l'attuale situazione dei luoghi, si rilevano alcune difformità consistenti nella presenza di un ripostiglio in alluminio su di un balcone ed in locali discrasie

metriche.

- **VETUSTA'**: l'immobile in oggetto è stato edificato negli anni 1977-1983.

- **STATO DI CONSERVAZIONE**: complessivamente possiamo definire buono lo stato di conservazione e manutenzione interna dell'immobile. Le rifiniture interne sono di buon livello.

Non è stato possibile acquisire copia delle dichiarazioni di conformità ex dm 37/2008, degli impianti, i quali devono conseguentemente ritenersi non adeguati alle vigenti disposizioni legislative.

Non risulta prodotto il libretto degli impianti termici

Ai sensi della Legge 90/2013, l'unità immobiliare in oggetto va dotata, a cura e spese dell'aggiudicatario e previo adeguamento degli impianti, di Attestato di Prestazione Energetica.

-**LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA**:

l'immobile in oggetto, secondo le ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Monopoli, dove è stata protocollata apposita istanza di accesso agli atti, sulla base della documentazione messa a disposizione per la visione dai tecnici comunali incaricati, risulta essere stato edificato in virtù di concessione edilizia N. 20291 rilasciata dal Sindaco del Comune di Monopoli in data 13.12.1976, di successiva concessione edilizia in variante N. 3148 rilasciata in data 07.07.1977 (pratica n. 2937), di successiva concessione edilizia in variante N. 3123 rilasciata in data 16.05.1978 (Pratica n. 3580).

I lavori di costruzione ebbero inizio in data 21.01.1977 e furono ultimati in data 10.05.1983.

Il certificato di collaudo statico, eseguito dall'Ing. Nicola Agrusti, risulta vistato dal Genio Civile di Bari al N. 155/7 del 19.05.1978.

L'autorizzazione di usabilità, agibilità ed abitabilità, risulta rilasciata dal Sindaco del Comune di Monopoli in data 01.12.1979, Prot. N. 21530.

Il tutto come meglio e in dettaglio precisato nelle suddette pratiche edilizia agli atti del Comune di Monopoli ed a cui integralmente ci si riporta.

Dal confronto delle planimetrie allegare alle suindicate pratiche edilizia con l'attuale situazione dei luoghi, si rilevano alcune difformità consistenti: in una diversa distribuzione interna, variazioni delle forometrie dei prospetti ed in alcune discrasie metriche.

Quanto alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario dei rilevati abusi edilizi, si evidenzia che gli stessi potranno ad opinione dello scrivente, essere sanati ai sensi dell'articolo 36 e del comma 5 dell'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Nel giudizio di stima che segue si è comunque tenuto conto dell'attuale situazione urbanistica del predetto immobile e delle spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la demolizione delle citate opere abusive e la conseguente regolarizzazione urbanistica e catastale, decrementando opportunamente i prezzi unitari di una percentuale **Ku=2%**.

**- STATO DI POSSESSO DEL BENE**

L'immobile in esame, per quanto constatato nel corso delle operazioni peritali, risulta occupato dal nudo proprietario Sig. Alba Stefano.

Con posta elettronica certificata in data 06.06.2021, allo stato attuale rimasta priva di riscontro, lo scrivente c.t.u. ha peraltro richiesto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, accesso agli atti finalizzato a conoscere ed acquisire copia di eventuali contratti di locazione e/o comodato in essere.

**- DIVISIBILITA':** l'immobile in questione non è convenientemente divisibile.

**- PROVENIENZA:** dall'esame delle certificazioni ipotecarie in atti si desume che l'immobile in oggetto è pervenuto in nuda proprietà al Sig. xxxxx nato a Monopoli il 20.09.1978, in virtù di atto di donazione in data 07.10.1996 a rogito Dr. Roberto Carino notaio in Monopoli, repertorio 88406, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 25.10.1996 ai nn. 29521/22146 da parte del Sig. xxxx nato a Monopoli il 24.11.1946 che si è riservato l'usufrutto vita sua natural durante, al quale era pervenuto per averlo edificato a propria cura e spese su di un suolo pervenutogli nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento di cui trattasi.

**- REGIME PATRIMONIALE**

Dall'esame della certificazione ipotecaria in atti e dei titoli di provenienza, si desume che il Sig. xxxx nato a Monopoli il 24.11.1946, trovasi in regime di separazione dei beni.

**ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

**-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** non desumibili dall'esame delle certificazioni ipotecarie in atti.

**-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** dall'esame delle certificazioni ipotecarie in atti risultano:

1) Nota di trascrizione d'obbligo edilizio pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 26.01.2017, ai nn. 2581/2296, a favore del **Comune di Monopoli** contro il signori **xxxxx**, nato a Monopoli il 24.11.1946;

Dall'esame delle pratiche edilizie risulta comunque:

- che con convenzione edilizia in data 11.12.1976 a rogito Dr. Giovanni Licata quale Segretario Generale del Comune di Monopoli, tra il Sindaco pro tempore del Comune di Monopoli ed il Sig. xxxxx, al fine del rilascio della licenza edilizia per la costruzione di n. 4 fabbricati nell'area di Via Fiume di proprietà del Sig. Alba Domenico, licenza approvata dalla C.E.C. del Comune di Monopoli nella tornata del 03.12.1976, veniva stipulata convenzione edilizia con la quale il Sig. xxxxxx si impegnava: -a installare n. 3 organi illuminanti; -ad effettuare gli allacciamenti alle reti pubbliche; -a provvedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione;
- che con atto per notar Roberto Carino di Monopoli in data 20.12.1983, repertorio 30700, raccolta 4737 risulta asservimento delle aree previste e destinate a parcheggio, in relazione all'obbligo di cui all'art. 18 della Legge 06.08.1967, n. 765.

**-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** non sussistenti.

**-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** dall'esame dall'atto di donazione in data 07.10.1996 a rogito Dr. Roberto Carino di repertorio 88406 in si desume che:" .. *quanto sopra descritto viene donato nella stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione, azione, accessione, adiacenza*

e pertinenza, servitù attive e passive, con tutti i locali e spazi in comunione, diritti ed obblighi come per legge o quali risultano dalle eventuali norme condominiali o dai titoli di provenienza .....”

L'immobile in oggetto dovrà inoltre intendersi trasferito a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni accessorio, accessione, adiacenza, dipendenza, pertinenza, uso, diritto, ragione, azione, servitù attive e passive così come legalmente esistenti e come posseduto, fisso ed infisso e con tutte le precisazioni, vincoli ed oneri di cui ai titoli di provenienza, a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

**-Esistenza di un usufrutto:** non risultante dall'esame della certificazione ipotecaria in atti.

**- ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, FORMALITA', GRAVAMI IPOTECARI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

**-Iscrizioni e trascrizioni:** dall'esame della documentazione ipocatastale in atti, si desume che sull'immobile in oggetto, censiti in catasto fabbricati al **foglio di mappa 11, particella 4804, subalterno 3**, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale. Sentenza di condanna pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 24.07.2014 ai nn. 25597/3067, a **favore di xxxx**, nata a Grumo Appula (BA) il 31.03.1977 **contro** i signori **xxxx**, nato a Monopoli il 24.11.1946 e **xxxx**, nata a Monopoli il 25.03.1949 e contro altri soggetti, in virtù di atto giudiziario della Corte di Appello di Bari del 15.04.2013, repertorio n. 146.

2) Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale. Sentenza di condanna pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 24.07.2014 ai nn. 25597/3068, a **favore di xxxxx**, nata a Grumo Appula (BA) il 23.07.1982 **contro** i signori **xxxx**, nato a Monopoli il 24.11.1946 e **xxxx**, nata a Monopoli il 25.03.1949 e contro altri soggetti, in virtù di atto giudiziario della Corte di Appello di Bari del 15.04.2013, repertorio n. 146.

3) Nota di iscrizione di ipoteca legale pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia

del Territorio di Bari in data 16.09.2014 ai nn. 30417/3734, a favore di **Equitalia Sud S.p.a.** contro i signori **xxxx**, nato a Monopoli il 24.11.1946 relativamente al diritto di usufrutto sui suddetti immobili, derivante a ruolo art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973.

4) Nota di trascrizione di sequestro conservativo pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 24.01.2017, ai nn. 2730/2036, a favore del **Fallimento della xxx prefabbricati in liquidazione S.r.l.**, con sede in Napoli, contro i signori **xxxx**, nato a Monopoli il 24.11.1946 e **xxxx**, nata a Monopoli il 25.03.1949 e contro altri soggetti, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bari del 13.01.2017, repertorio n. 863;

5) Nota di trascrizione di sentenza di condanna definitiva pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 24.12.2020, ai nn. 53226/7921, a favore del **Fallimento della xxx prefabbricati in liquidazione S.r.l.**, con sede in Napoli, contro i signori **xxxxx**, nato a Monopoli il 24.11.1946 e **xxxxx**, nata a Monopoli il 25.03.1949 e contro altri soggetti, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bari del 06.11.2020, repertorio n. 3420;

**ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.**

**-Difformità urbanistico - catastali - difformità urbanistico-edilizie - difformità catastali:** ci si riporta a quanto sopra relazionato.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE**

**-Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) -Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute -Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile acquisire tali informazioni e conoscere il nominativo dell'amministratore di condominio.

**-Eventuali cause in corso:** non desumibili dall'esame delle certificazioni ipotecarie in atti.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E PREZZO A BASE D'ASTA NELL'IPOTESI IN CUI GLI EVENTUALI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO**

**LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**



Il sottoscritto C.T.U.,

- Considerate le caratteristiche del bene immobile oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la sua natura, i suoi accessi e le sue pertinenze;
- Verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle rifiniture;
- Avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- Esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- Considerata la situazione urbanistica dell'immobile e l'attuale stato dei luoghi;
- Dopo indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche simili, consultata la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi, nonché il portale internet "borsinoimmobiliare.it" ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto comune;

Intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale utilizzando il "il *metodo di stima sintetico comparativo*", tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo recentemente alienati nel predetto comune di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento,



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -**  
**CAUSA CIVILE N. 462/2020 R.G.E.**



in senso positivo o negativo;

- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti sintetico comparativi giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

**-Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:**

Dalle indagini di mercato eseguite ricercando tramite il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari, dati comparabili sintetico comparativi, ovvero dati di vendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima (il subject), sono scaturiti i seguenti campioni:

**CAMPIONE A:** atto di compravendita in data 22.10.2019 per notar Francesco Vinciguerra, repertorio 4787, raccolta 3812, trascritto a Bari il 26.10.2021 ai nn. 51831/38546, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un appartamento ad uso abitativo sito in Monopoli alla Via Vecchia Ospedale, n. 9, di superficie catastale totale pari a mq 88, censita in catasto al foglio 11, particella 4292, sub 28. Il prezzo dichiarato per la suddetta vendita è stato pari ad € 157.500,00) ai cui corrisponde un valore unitario di **€/Mq 1.789,77.**



**CAMPIONE B:** atto di compravendita in data 09.11.2021 per notar Arcangelo Rinaldi, repertorio 111011, raccolta 47210, trascritto a Bari il 15.11.2021 ai nn. 55321/41162, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un appartamento per civile abitazione sito in Monopoli alla Via Arenazza, n. 7, scala E, quarto

piano, di superficie catastale totale pari a mq 94, censito in catasto al foglio 11, particella 6848, sub 27. Il prezzo dichiarato per la suddetta vendita è stato pari ad € 220.000,00) ai cui corrisponde un valore unitario di €/Mq 2.340,43.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CAMPIONE C:** atto di compravendita in data 15.07.2021 per notar Arcangelo Rinaldi, repertorio 110474, raccolta 46784, trascritto a Bari il 23.07.2021 ai nn. 37465/27794, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un appartamento per civile sito in Monopoli alla Via Arenazza, n. 7, di superficie catastale totale pari a mq 84, censito in catasto al foglio 11, particella 6848, sub 7 ed un box auto di superficie catastale totale pari a mq 17, censito in catasto al foglio 11, particella 6848, sub 62. Il prezzo dichiarato per la suddetta vendita è stato pari ad € 200.000,00 di cui € 183.306,06 riferiti all'appartamento ed € 16.693,04 (€2.182,21\*mq 17x0,45) riferito al box auto, a cui corrisponde per l'appartamento un valore unitario di €/Mq 2.182,22.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### LOCALIZZAZIONE DEI TRE COMPARABILI E DEL SUBJECT



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**EXTRADATO:** Consultando la Banca dati dell' Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di Consultando la Banca dati dell' Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona in zona centrale/centro Murattiano del Comune di Monopoli, Codice di Zona B1, microzona catastale 1 , (2° semestre 2020) si desumono per abitazioni civili in ottime condizioni, valori variabili tra €/mq 1.850,00 e €/mq 2.200,00 da cui, mediando, si ottiene il valore **L1a = €/mq 1.050,00**, da cui, mediando, si ottiene il valore **L1a = €/mq 2.025,00**.

**EXTRADATO:** Consultando il portale internet "borsinoimmobiliare.it" sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona centro murattiano del Comune di Monopoli, si desumono per abitazioni in prima fascia stato, valori variabili tra €/mq 1.593,12,00 e €/mq 1.977,22 da cui, mediando, si ottiene il valore **L2a = €/mq 1.785,17**.

In definitiva quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, a cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$La = (\text{€/mq } 1.789,77 + \text{€/mq } 2.340,43 + \text{€/mq } 2.182,22) / 3 = \text{€/mq } 2.104,14$$

#### **-TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO**

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore. Tali parametri per l'immobile in questione sono nello specifico i seguenti:

**Stato di conservazione:** -buono stato: Kc= 1,00

**Coefficiente di piano:** -piano rialzato : Kp= 0,90

**Luminosità:** -mediamente luminoso: Kl= 1,00

**Esposizione e vista:** -mista: Ke= 1,00

**Edificio:** oltre 40 anni-normale stato: Ka= 1,00

**Riscaldamento:** - presente : Kr= 1,05

**Stato locativo:** -si assume libero: Kg= 1,00

#### **-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.**

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e

conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

$$\mathbf{K_a \text{ tot.} = K_c \times K_p \times K_l \times K_e \times K_a \times K_r = 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 = 0,945}$$

#### **-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'immobile in questione il valore unitario di: €/mq 2.104,14 x 0,945= **€/mq 1.988,41**

Che si arrotondano ad **€/mq 2.000,00**

**ASTE GIUDIZIARIE.it** \* \* \*

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di €/mq 2.000,00 valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

$$\text{€/mq } 2.000,00 \times Mq \text{ } 101 = \text{€ } \mathbf{202.000,00 \#}$$

#### **-ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:**

- Riduzione per tener conto del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e per le conseguenti spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale, e per le eventuali preliminari verifiche statiche e ripristini dei luoghi, nonché per la eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi: **Ku= 2% → € 4.040,00 #**

**IL VALORE COMMERCIALE** dell'immobile in questione si stima pertanto pari ad:

$$202.000,00 - \text{€ } 4.040,00 = \text{€ } \mathbf{197.960,00 \#}$$

#### **VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO**

Ai fini della determinazione del valore monetario del diritto di usufrutto riservato vita sua natural durante al debitore Sig. xxxxx nato a Monopoli il 24.11., sarà dallo scrivente C.T.U. determinato, facendo riferimento alle tabelle di calcolo dell'usufrutto.

Considerato che il Sig. xxxxx è nato a Monopoli il 24.11.1946, il valore del diritto di usufrutto si calcolerà pertanto moltiplicando il valore dell'immobile in questione per il tasso di interesse legale che a partire dal 01.01.2021 è del **0,01 %**.

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

Il valore così determinato va moltiplicato poi con uno dei coefficienti risultanti “dalle tabelle di sopravvivenza” di cui alla tabella C allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta delle successioni e donazioni in data 31.10.1990, n. 346 e successive modifiche, che tengono conto, nella fissazione del predetto coefficiente, dell'età del beneficiario.

Nel caso specifico, considerato:

che il valore dell'immobile in questione è pari ad € **197.960,00 #**

- che l'età del beneficiario dell'usufrutto Sig. **xxxxx** nato a Monopoli il 24.11.1946 è di anni 75;

Avremo che il valore del diritto di usufrutto si otterrà:

moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse:

€ 197.960,00 x 0,01 % = 19,796

moltiplicando quindi l'annualità così ottenuta per il coefficiente che corrisponde all'età del beneficiario:

19,796 x 3500 = € 69.286,00

**Il valore del diritto di usufrutto di pertinenza del Sig. xxxxx sarà quindi pari ad € 69.286,00**

Il valore della **nuda proprietà** sarà invece dato dalla differenza tra il valore commerciale ed il valore del diritto di abitazione come sopra determinato:

€ 197.960,00 - € 69.286,00 = € **128.674,00 #**

- Riduzione forfetaria (richiesta dai quesiti conferiti) per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute: **Ko = 15% → € 10.392,90#**

**IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA** del diritto di usufrutto dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad: € 69.286,00 - € 10.392,90 = **58.893,10 #**

**Che si arrotondano ad € 59.000,00**

**(diconsi Euro cinquantanovemila/00).**

\* \* \*

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

**Bari lì 25 novembre 2021**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Dott. Ing. Ugo De Corato**



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -**  
**CAUSA CIVILE N. 462/2020 R.G.E.**