

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Ufficio Esecuzioni immobiliari

G.E. Dott.ssa Marisa ATTOLLINO

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

in danno di

[REDACTED]

N. 388/2022 R. Gen. Esec.



Premessa

Il sottoscritto Ing. Stefano DIANA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 5495, nominato dal G.E. Dott.ssa Marisa ATTOLLINO, quale Esperto Stimatore, nel procedimento indicato in epigrafe, ha prestato giuramento ed accettato l'incarico telematicamente il giorno 29 dicembre 2022.

Controlli preliminari.

- Esaminati gli atti della procedura esecutiva si precisa che:
- il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati;
- detta certificazione si estende fino ad un atto trascritto in data 26 ottobre 1972;
- i dati catastali attuali e storici sono stati verificati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (All_01 e All_05);
- non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, onde il sottoscritto ha provveduto all'immediata acquisizione dello stesso (All_02).

Accesso al bene e svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un sopralluogo (vedi All_03) presso i beni pignorati in data 27 febbraio 2023 ore 10:00, previa comunicazione, inviata a mezzo pec, del 20 Febbraio 2023 (ALL_18), in risposta alla pec inviata dall'esecutata in data 01 febbraio 2023, con la quale chiedeva di rinviare l'inizio delle operazioni, per problemi di salute di un membro della famiglia, e l'accesso all'immobile fissato per il giorno 3 febbraio 2023 indicato nella raccomandata A.R. del 19 gennaio 2023, a cura del custode giudiziario, Dott. CARNEVALE Giovanni.

Ivi giunto, trovava sul luogo i Signori [REDACTED] e [REDACTED], genitori dell'esecutata ed il nominato Custode Giudiziario del bene, Dott. Giovanni CARNEVALE. In tale circostanza il sottoscritto eseguiva i rilievi visivi, metrici e fotografici di tutti gli ambienti che compongono il bene oggetto di pignoramento. Alle ore 10:30, ritenendo di avere acquisito sufficienti elementi per l'espletamento dell'incarico ricevuto, chiudeva le operazioni peritali.

Il sottoscritto nell'effettuare il controllo della corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato ha svolto la sua attività presso: Ufficio Tecnico Erariale, Ufficio delle Entrate di Bari, Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli, nonché attraverso



contatti con quanti potessero fornire informazioni utili per l'espletamento dell'incarico.

I beni oggetto della Procedura di Esecuzione Immobiliare, sono riportati sull'Atto di Pignoramento Immobiliare del 08.09.2022 rep. n° 7348/2022 contro la Signora [REDACTED], a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Bari al n. 48775/35918 del 26 settembre 2022

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Unità immobiliare in MONOPOLI (BA) alla Via Vittorio Veneto n. 327

1) Identificazione del bene

[A] Unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Bari – Comune di MONOPOLI (Codice: F376) Provincia di BARI Catasto Fabbricati **Foglio 6 Particella 29 Sub. 8**, VIA VITTORIO VENETO n. NC Piano S1-T, A2, Classe 2 vani 9, superficie catastale mq.162 Rendita di Euro 790,18

[B] Unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Bari – Comune di MONOPOLI (Codice: F376) Provincia di BARI Catasto Fabbricati **Foglio 6 Particella 29 Sub. 26**, VIA VITTORIO VENETO n. NC Piano S1, C6, Classe 2, mq.38 superficie catastale mq.41 Rendita di Euro 68,69

[C] Unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Bari – Comune di MONOPOLI (Codice: F376) Provincia di BARI Catasto Fabbricati **Foglio 6 Particella 29 Sub. 55**, VIA VITTORIO VENETO n. SNC Piano T, C6, Classe 1 mq.14 superficie catastale mq.14 Rendita di Euro 21,69

[D] Unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Bari – Comune di MONOPOLI (Codice: F376) Provincia di BARI Catasto Terreni **Foglio 6 Particella 683**, Semin Arbor, Classe 2 Ca.50 Reddito Dominicale di Euro 0,22 Reddito Agrario di Euro 0,13

Infestato a:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di proprietà 1/1 codice fiscale [REDACTED]

2) Sommatoria descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento appartiene ad un complesso di case a schiera, con struttura composta da travi e pilastri in cemento armato ed orizzontamenti dei solai realizzati in latero-cemento, costituito da piano seminterrato (destinato ai box auto e cantinole di pertinenza di ogni unità immobiliare), piano terra, primo e secondo piano (destinati alle unità abitative), sito in Monopoli, alla Via Vittorio Veneto n. 327, edificato nel 2015, al quale si



accede tramite un cancello pedonale e carrabile (All_04 pag_2), oltrepassato il quale vi è l'area di parcheggio esterna, con posti auto assegnati per ogni unità immobiliare.

Nella fattispecie per l'immobile in oggetto, il posto auto corrisponde all'unità immobiliare innanzi indicata con la lettera [C].

Tramite viabilità interna si accede ai box auto seminterrati; nella fattispecie per l'immobile in oggetto, il box auto corrisponde all'unità immobiliare indicata con la lettera [B].

Il prospetto delle case a schiera e' in parte rivestito con piastrelle per esterno, effetto pietra di colore scuro, ed in parte rivestito con pitturazione di colore chiaro; i balconi sono delimitati da una ringhiera metallica e pannelli in vetro di sicurezza stratificato – infrangibile e anti-rottura.

Unità immobiliare.

L'unità immobiliare, ubicata in Monopoli, al complesso edilizio di Via Vittorio Veneto n. 327, con accesso pedonale e carrabile si compone dei seguenti beni:

[A] abitazione su due livelli composta da ingresso – soggiorno con angolo cottura (All_04 Foto 5, 6 e 7), disimpegno, due vani (All_04 Foto 8, 9, 10 e 11), cabina armadio (All_04 Foto 12) e doppi servizi (All_04 Foto 13, 14, 15 e 16) a piano terra con annesse antistanti (All_04 Foto 1) e retrostanti verande coperte (All_04 Foto 17, 18, 19 e 20) ed aree scoperte di pertinenza esclusiva (All_04 Foto 21, 22, 23 e 24), nonché da cantinola (All_04 Foto 27, 28, 32 e 33) con disimpegno (All_04 Foto 30), lavanderia (All_04 Foto 34) e bagno (All_04 Foto 29 e 31) a piano interrato collegato tramite scala interna (All_04 Foto 4, 35 e 36); l'unità è confinante con area condominiale di accesso, con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED];

[B] pertinenziale locale garage (All_04 Foto 38 e 39) di piano interrato con annessa riserva idrica (All_04 Foto 37), della superficie di circa metri quadrati trentotto (mq. 38), avente accesso sia dalla rampa di discesa condominiale, sia internamente dalla cantinola di pertinenza dell'abitazione suddetta [A], confinante con immobile descritto alla precedente lettera [A], con corridoio di manovra, con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED];

[C] pertinenziale posto auto scoperto a piano terra della superficie di circa metri quadrati quattordici (mq. 14), confinante con area condominiale da due lati e con altro posto auto del piano salvo altri;

[D] annessa piccola pertinenziale zona di suolo (nella foto 23, dell'All_04, e' la porzione ricoperta di ghiaia), sita in Monopoli, alla Via Vittorio Veneto, adiacente e retrostante il giardino scoperto di pertinenza dell'abitazione sopra descritta sotto la lettera [A], della superficie di metri quadrati cinquanta (mq. 50), confinante con ridetta abitazione e con



proprietà della parte venditrice da due lati.

L'unità immobiliare [A] e' dotata di porta di accesso del tipo blindata (All_04 Foto 2 e 3), infissi esterni del tipo a taglio termico in pvc, con tapparelle in pvc, mentre gli infissi interni sono in legno laccato bianco.

I beni costituenti l'unita' immobiliare si presentano, complessivamente, in ottimo stato conservativo.

La pavimentazione interna e' costituita da piastrelle in gres porcellanato delle dimensioni 50cmx100cm, la pavimentazione delle due verande e di parte del giardino e' costituita da piastrelle in gres porcellanato per esterno effetto legno, delle dimensioni 15cmx60cm. L'unità immobiliare ha una altezza media pari a 2,70 metri.

Impianti presenti:

idrico fognante

riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano

impianto elettrico adeguato alla normativa vigente

impianto citofonico

impianto TV centralizzato

riserva idrica da 500 litri a servizio dell'abitazione

La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (All_15), risulta essere:

Unità immobiliare [A] C.F. - Comune di MONOPOLI Foglio 6 Particella 29 Sub. 8 – Piano T					
	Lung. (mt)	Larg. (mt)	Sup. (mq)	Incidenza	Sup. comm. (mq)
Pertinenza scoperta	5,30	4,30	22,79	15,00%	3,42
Veranda coperta	1,70	7,00	11,90	60,00%	7,14
Soggiorno	4,20	6,80	28,56	100,00%	28,56
Scala	4,70	1,00	4,70	100,00%	4,70
Cucina	3,30	4,20	13,86	100,00%	13,86
Disimpegno	1,10	2,40	2,64	100,00%	2,64
WC	2,30	1,70	3,91	100,00%	3,91
Camera letto	3,00	4,40	13,20	100,00%	13,20
Camera letto	4,20	3,00	12,60	100,00%	12,60
Cabina Armadio	1,90	1,60	3,04	100,00%	3,04
WC	1,90	2,40	4,56	100,00%	4,56
Veranda coperta	8,20	4,10	33,62	60,00%	20,17
Giardino	8,20	6,80	55,76	15,00%	8,36
Totale Superficie			211,14	Tot. Sup.Comm.	126,16



Unità immobiliare [A] C.F. - Comune di MONOPOLI Foglio 6 Particella 29 Sub. 8 – Piano S1					
Scala	3,30	1,00	3,30	50,00%	1,65
Disimpegno	1,40	2,00	2,80	50,00%	1,40
Lavanderia	3,30	2,10	6,93	50,00%	3,47
Cantinola	7,70	4,30	33,11	50,00%	16,56
Cantinola	3,80	5,40	20,52	50,00%	10,26
Disimpegno	1,40	2,00	2,80	50,00%	1,40
WC	2,20	2,00	4,40	50,00%	2,20
Accesso box auto	2,10	,90	1,89	50,00%	0,95
Totale Superficie			75,75	Tot. Sup.Comm.	37,88

Unità immobiliare [B] C.F. - Comune di MONOPOLI Foglio 6 Particella 29 Sub. 26 – Piano S1					
Box auto in rimessa coll.	7,30	4,80		45,00%	
Totale Superficie			35,04	Tot. Sup.Comm.	15,77

Unità immobiliare [C] C.F. - Comune di MONOPOLI Foglio 6 Particella 29 Sub. 55 – Piano T					
Posto auto scoperto	5,60	2,50		20,00%	
Totale Superficie			14,00	Tot. Sup.Comm.	2,80

Unità immobiliare [D] C.T. - Comune di MONOPOLI Foglio 6 Particella 683					
Terreno				15,00%	
Totale Superficie			50,00	Tot. Sup.Comm.	7,50

Per una superficie commerciale totale pari a ([A] + [B] + [C] + [D]) = **190,00 mq**
 Infine si precisa che la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA

3) Indicazione data inizio costruzione

Il bene è stato realizzato in data successiva al 2 settembre 1967.

4) Verifica regolarità edilizia

Il sottoscritto ha potuto verificare personalmente la regolarità edilizia ed urbanistica del bene presentando istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli. L'intero fabbricato e' stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso Di Costruire n. 158/2008 del 7 ottobre 2008 prat. n. 89/2008-PDC (All_06)
- Permesso Di Costruire in variante n. 40/2010 del 9 marzo 2010 prat. n. 11007
- Permesso Di Costruire n. 144/2011, prot. n. 43627 del 27 settembre 2011 prat. n.



80/2011, per variante isovolumetrica in corso d'opera al P.D.C. 40/2010 (All_07)

- Per variante al PDC n. 144/2011 e applicazione della Legge Regionale Puglia n. 13/2008 è stata presentata D.I.A. n. 109/2012-PF in data 3 luglio 2012 (prot. n. 36136/2012)

- Proroga di due anni del termine per la ultimazione dei lavori con comunicazione protocollata in data 18 settembre 2014

- Per variante alla predetta DIA n. 109/2012-PF è stata presentata SCIA n. 135/2014 prot. n. 50738/2014 del 16 ottobre 2014 (All_08)

- Ultimazione fabbricato in data 27 maggio 2015 come da comunicazione protocollata il 9 giugno 2015 dal Comune di Monopoli (All_09)

- Per il fabbricato è stata presentata l'Attestazione di Conformità ed Agibilità depositata presso il Comune di Monopoli in data 9 giugno 2015 (All_10)

5) Certificazione urbanistica

L'unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Bari – Comune di MONOPOLI (Codice: F376) Provincia di BARI Catasto Terreni **Foglio 6 Particella 683**, Semin Arbor, Classe 2 Ca. 50 Reddito Dominicale di Euro 0,22 Reddito Agrario di Euro 0,13, indicata con la lettera [D] costituita dalla piccola zona di suolo pertinenziale, intestata a:

_____ nata a _____ il _____, diritto di proprietà 1/1 codice fiscale _____

Il certificato di destinazione urbanistica risulta allegato al contratto di acquisto dell'immobile (All_11), sotto la lettera "E".

6) Identificazione catastale del bene:

Unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Bari – Comune di MONOPOLI (Codice:F376) Provincia di BARI Catasto Fabbricati **Foglio 6 Particella 29 Sub. 8**, VIA VITTORIO VENETO.

L'immobile risulta fornito di certificato APE allegato al contratto di acquisto dell'immobile (All_11) sotto la lettera "D", redatto dall'Ing. Simone Paolo PERRINI, emesso in data 1 ottobre 2014 con codice certificato Icomed – sub 8;

7) Proprietari

Il bene risulta intestato all'esecutata per l'intero. All'atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata era già intestataria dell'immobile in forza dell'atto di



compravendita (All_11) regolarmente trascritto. L'immobile non è suscettibile di separazione in natura.

8) Esatta provenienza del bene immobile:

Il bene oggetto della presente relazione, secondo quanto riportato nella certificazione notarile antecedente il ventennio, è stato oggetto del seguente trasferimento:

é pervenuto alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita (All_11) del 15.04.2019 in notar Cotugno Angela di Noicattaro (BA) rep. n. 35028/18039, trascritto il 09.05.2019 ai nn. 20294/14412, da potere della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED], alla quale, l'abitazione di tipo civile (A2) in Monopoli, identificata in catasto al foglio 6 particella 29 ed il terreno ivi identificato in catasto al foglio 6 particelle 29 e 144, erano pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita (All_12) del 18.12.2001 in notar Corrado Magarelli di Castellana Grotte (BA) rep. n. 160728, trascritto il 28.12.2001 ai nn. 51109/34787, da potere della società [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED].

Sulla scorta dei dati rivenienti dai certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato prodotta dal creditore procedente, risultano le seguenti formalità delle quali dovrà essere disposta la cancellazione con il decreto di trasferimento:

ISCRIZIONI CONTRO

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 12.11.2009 ai nn. 50248/10597, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 11.11.2009 ai rogiti del Notaio Carino Roberto da Monopoli, rep. n° 124300/37340, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526**, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED], per un montante ipotecario di € 7.000.000,00 ed un capitale di € 3.500.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 368
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 365
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 29

A margine dell'iscrizione per l'immobile oggetto di perizia sussistono i seguenti annotamenti:

- **Frazionamento in quota in data 24.07.2015 ai nn. 29392/3170 di**



Frazione n. 11 per un montante di € 330.000,00 (€ 165.000,00) attribuita a
foglio 6 particella 29 sub.8
foglio 6 particella 29 sub.26

– **Restrizione di beni in data 24.07.2015 ai nn. 29393/3171 di**
Libera foglio 6 particella 29 sub.55
Libera foglio 6 particella 683

TRASCRIZIONI CONTRO

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 26.09.2022 ai nn. 48775/35918, nascente da verbale di pignoramento immobili del 08.09.2022, Unep Corte D'appello da Bari, rep. n° 7348/2022, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526** e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo civile (A2) in Monopoli foglio 6 particella 29 sub.8
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Monopoli foglio 6 particella 29 sub.26
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Monopoli foglio 6 particella 29 sub.55
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 683

TRASCRIZIONE del 02.11.2021 ai nn. 52996/39478, nascente da atto di preliminare di compravendita del 05.10.2021 in notar Cotugno Angela di Noicattaro (BA) rep. n. 36971/19771, a favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] e contro la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

si rilevano le ulteriori formalità

TRASCRIZIONE del 22.11.2007 ai nn. 62501/39343, nascente da atto di convenzione edilizia del 09.11.2007 in notar Carino Roberto di Monopoli (BA) rep. n. 118951/34172, a favore del **COMUNE DI MONOPOLI con sede in Monopoli (BA) - codice fiscale 00374620722** e contro i signori [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e le società [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] avente per oggetto:

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà

- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 346

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà

- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 143
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 184

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà

- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 144
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 29
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 351

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà

- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 35



- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 347
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 348

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà

- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 343
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 344
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 345
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 166
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 339
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 340
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 341
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 342

Per quanto indicato al quadro "D" della nota di trascrizione si rinvia alla certificazione notarile sostitutiva.

TRASCRIZIONE del 22.11.2007 ai nn. 62502/39344, nascente da atto di convenzione edilizia del 09.11.2007 in notar Carino Roberto di Monopoli (BA) rep. n. 118951/34172, a favore del **COMUNE DI MONOPOLI con sede in Monopoli (BA) - codice fiscale 00374620722** e contro le società [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] avente per oggetto:

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà

- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 351
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 144

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà

- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 339

Per quanto indicato al quadro "D" della nota di trascrizione si rinvia alla certificazione notarile sostitutiva.

(All_13 e All_14)

TRASCRIZIONE del 22.11.2007 ai nn. 62504/39346, nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio del 09.11.2007 in notar Carino Roberto di Monopoli (BA) rep. n. 118952/34173, a favore del **COMUNE DI MONOPOLI con sede in Monopoli (BA) - codice fiscale 00374620722** e contro i signori [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e le società [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] avente per oggetto:

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà

- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 346

Beni di S. [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà

- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 143
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 184

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà

- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 144
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 29
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 351

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà



- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 35
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 347
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 348

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà

- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 343
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 344
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 345
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 166
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 339
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 340
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 341
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 342

Per quanto indicato al quadro "D" della nota di trascrizione si rinvia alla certificazione notarile sostitutiva.

TRASCRIZIONE del 07.07.2011 ai nn. 30148/19357, nascente da costituzione di vincolo di destinazione del 01.07.2011 ai rogiti del Notaio Carino Roberto da Monopoli, rep. n° 128453/40013, a favore del **COMUNE DI MONOPOLI con sede in Monopoli (BA) - codice fiscale 00374620722** e contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] - **codice fiscale** [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 368
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 365
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 29

Per quanto indicato al quadro "D" della nota di trascrizione si rinvia alla certificazione notarile sostitutiva.

TRASCRIZIONE del 19.10.2012 ai nn. 39914/28825, nascente da atto di convenzione edilizia del 15.10.2012 in notar Carino Roberto di Monopoli (BA) rep. n. 131011/41527, a favore del **COMUNE DI MONOPOLI con sede in Monopoli (BA) - codice fiscale 00374620722** e contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] - **codice fiscale** [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 29
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 365
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 364
- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 368

Per quanto indicato al quadro "D" della nota di trascrizione si rinvia alla certificazione notarile sostitutiva.

TRASCRIZIONE del 19.10.2012 ai nn. 39915/28826, nascente da atto di convenzione edilizia del 15.10.2012 in notar Carino Roberto di Monopoli (BA) rep. n. 131011/41527, a favore del **COMUNE DI MONOPOLI con sede in Monopoli (BA) - codice fiscale 00374620722** e contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] - **codice fiscale** [REDACTED], avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Terreno in Monopoli foglio 6 particella 368

Per quanto indicato al quadro "D" della nota di trascrizione si rinvia alla certificazione notarile sostitutiva.



9) Immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico

Come evincensi dalla certificazione notarile sostitutiva, il bene non è gravato da censo, livello o uso civico

10) Valore dell'immobile pignorato

Il criterio adottato per individuare il più probabile valore di mercato, è quello della stima sintetico comparativa, basato sulla raccolta dei dati relativi ai prezzi formati sul mercato per i beni assimilabili a quello oggetto della valutazione. In particolare è stato preso come riferimento il bollettino O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), pubblicato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate (Anno 2022 – Secondo Semestre), ulteriormente comparato con le quotazioni fornite dal Borsino Immobiliare dello stesso periodo (All_16).

LOTTO UNICO

Unità immobiliare

[A] Unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Bari – Comune di MONOPOLI (Codice: F376) Provincia di BARI Catasto Fabbricati **Foglio 6 Particella 29 Sub. 8**, VIA VITTORIO VENETO n. NC Piano S1-T, A2, Classe 2 vani 9, superficie catastale mq.162 Rendita di Euro 790,18

[B] Unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Bari – Comune di MONOPOLI (Codice: F376) Provincia di BARI Catasto Fabbricati **Foglio 6 Particella 29 Sub. 26**, VIA VITTORIO VENETO n. NC Piano S1, C6, Classe 2, mq.38 superficie catastale mq.41 Rendita di Euro 68,69

[C] Unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Bari – Comune di MONOPOLI (Codice: F376) Provincia di BARI Catasto Fabbricati **Foglio 6 Particella 29 Sub. 55**, VIA VITTORIO VENETO n. SNC Piano T, C6, Classe 1 mq.14 superficie catastale mq.14 Rendita di Euro 21,69

[D] Unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Bari – Comune di MONOPOLI (Codice: F376) Provincia di BARI Catasto Terreni **Foglio 6 Particella 683**, Semin Arbor, Classe 2 Ca.50 Reddito Dominicale di Euro 0,22 Reddito Agrario di Euro 0,13

Valore di mercato (V_m) dell'unità immobiliare

In seguito ad informazioni assunte presso operatori economici locali e comparando detti valori con quelli reperiti presso il Borsino Immobiliare ed il bollettino O.M.I. pubblicato dall'Agenzia delle Entrate e riferiti allo stesso periodo (2^a semestre 2022), per beni aventi

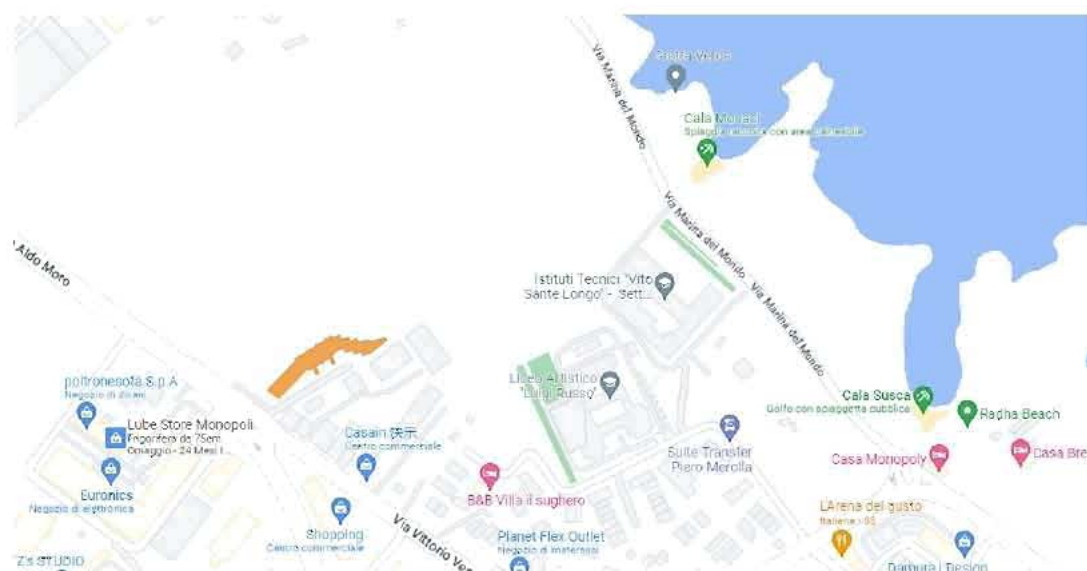


caratteristiche simili a quello peritato, valori compresi fra

Borsino Immobiliare valore minimo 1.734,00 €/mq valore massimo 2.139,00 €/mq

Bollettino O.M.I. valore minimo 2.000,00 €/mq valore massimo 2.400,00 €/mq

Si ritiene congruo considerare, stante l'ottimo stato in cui si presenta l'immobile, di classe energetica A+, oltre alla posizione di ubicazione dell'unità immobiliare nel contesto urbano, ben collegata con la viabilità ordinaria e l'ampio parco commerciale situato nei pressi, e distante circa 11 minuti percorribili a piedi da varie spiagge rinomate della zona (come da mappa sottostante, in cui il complesso di appartenenza e' contrassegnato in arancione),



il valore medio dei due valori massimi delle quotazioni immobiliari prese in esame, come quotazione per l'immobile oggetto della presente perizia:

$$V_{medio} = (2.139,00 + 2.400,00)/2 = \mathbf{2.269,50 \text{ €/mq}}$$

Superficie commerciale 190,00 mq

posto $V_{imm} = V_{medio} \times \text{Sup\_comm}$

$$V_{imm} = 2.269,50 \text{ €/mq} \times 190,00 \text{ mq} = \mathbf{431.205,00 \text{ €}}$$

Il valore del lotto effettuando un abbattimento del 15% come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, risulta pari a:

$$\text{€ } 431.205,00 - 15\% = \text{€ } 431.205,00 - \text{€ } 64.680,75 = \text{€ } 366.524,25 \text{ approssimando a } \text{€ } 366.525,00$$

Il valore dell'intero lotto (100%) risulta pari a: € 366.525,00



11) Lotto unico

e' stata predisposta e si allega separatamente apposita descrizione sintetica Lotto

Valore dell'intero lotto (100%) € 366.525,00

Superficie commerciale unità immobiliare pari a circa 190 mq

12) Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere occupata dall'esecutata e dal suo nucleo familiare, così come riportato nel verbale del 27.02.2023 redatto dal Custode Giudiziario Dott. CARNEVALE Giovanni.

Le spese di gestione condominiale, risultano in regola alla data del 01.03.2023, come da certificazione di pagamento delle quote condominiali rilasciata dall'amministratore [REDACTED] (All_17).

Conclusioni

Si precisa che il sottoscritto nelle valutazioni ha tenuto conto delle peculiarità dell'unità immobiliare,

E' stata predisposta e si allega separatamente, apposita documentazione richiesta nei quesiti posti dal Giudice.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico assegnato, fermo restando la disponibilità per qualsiasi necessità o chiarimento ulteriore.

Bari, lì 24 Aprile 2023

Il C.T.U.

Ing. Stefano DIANA

Elenco allegati:

- Allegato 01_Visura_Attuale_e_storica.pdf
- Allegato 02_Certificato_Stato_Civile.pdf
- Allegato 03_Verbale_sopralluogo.pdf
- Allegato 04_Book_Fotografico_Immobile_Monopoli.pdf
- Allegato 05_Planimetria_Catastale_Immobile_MONOPOLI.pdf
- Allegato 06_Permesso_di_Costruire_Immobile_MONOPOLI.pdf
- Allegato 07_Permesso_di_Costruire_in_Variante_Immobile_MONOPOLI.pdf



- Allegato 08_SCIA_Immobile_MONOPOLI.pdf
- Allegato 09_Ultimazione_Lavori_Immobile_MONOPOLI.pdf
- Allegato 10_Attestazione_Conformità_Agibilità_Immobile_MONOPOLI.pdf
- Allegato 11_Atto_Compravendita_Immobile_MONOPOLI.pdf
- Allegato 12_Atto_Compravendita_Notaio_Magarelli.pdf
- Allegato 13_Convenzione_Notaio_Carino_09_11_2007.pdf
- Allegato 14_Convenzione_Notaio_Carino_15_10_2012.pdf
- Allegato 15_Planimetrie_Immobili_MONOPOLI.pdf
- Allegato 16_Quotazioni_OMI_Borsino_Immobile_MONOPOLI.pdf
- Allegato 17_Situazione_Condominiale_Immobile_MONOPOLI.pdf
- Allegato 18_Raccomandate_Pec_inizio_operazioni_Peritali.pdf

Firmato digitalmente da
DIANA STEFANO
DNISFN64M15A662E
25-04-2023 18:40 UTC

