
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Arch. Francesco Di Marzo ex art. 568 c.p.c.,

nell'Esecuzione Immobiliare n.289/2018 del Reg.Gen.Es.

promossa da

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Completezza documentazione ex art.567 c.p.c.	3
Identificazione del bene	5
Descrizione Immobile (stato dei luoghi al 05/12/2018)	6
Caratteristiche costruttive prevalenti e finiture interne	7
Stato conservativo.....	8
Consistenza.....	8
Titolarità	8
Provenienze Ventennali.....	9
Dati Catastali	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Corrispondenza catastale – DUE DILIGENCE ANALYSIS.....	11
Formalità pregiudizievoli	12
Verifiche urbanistiche – edilizie.....	12
Regolarità edilizia– DUE DILIGENCE ANALYSIS.....	13
Verifica sussistenza certificato A.P.E.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Parti Comuni.....	16
Vincoli ed oneri condominiali	16
Stato di occupazione	16
Formazione Lotti : Lotto Unico.....	16
art.10 d.p.r. 633/1972	17
Stima.....	17
ELENCO ALLEGATI.....	20
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	21
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE N.289/2018 DEL REG.GEN.ES.....	21
RIEPILOGO STIMA	22



INCARICO

Con provvedimento del 30/10/2018, comunicato a mezzo p.e.c. in data 02/11/2018 (notificazione ai sensi dell'art.16 del D.L. 179/2012), l'Ill.mo G.E. Dott. Michele De Palma nominava il sottoscritto arch.Francesco DI MARZO (c.f. DMR FNC 77 E19A662 F), con studio in Modugno (Bari) al Vico I Le Lamie n.3, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bari con numero matricola 2722, e-mail : archdimarzo@gmail.com, P.E.C. : archdimarzo@archiworldpec.it, C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare n.289/2018 del Reg. Gen. Es. per l'incarico di tipo Perizia Immobiliare con quesito Stima Beni.

In data 11/11/2018 lo scrivente, accettava l'incarico, prestava giuramento di rito, sottoscrivendo relativo atto con apposizione di firma digitale, e contestualmente procedeva al deposito telematico dello stesso in modalità p.c.t..

PREMESSA

Il sottoscritto, C.T.U. dando seguito al proprio mandato, in relazione ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. Dott.M. De Palma con provvedimento del 30/10/2018 ed in base alle regole di ingaggio stabile nel Decreto di Nomina dell'Esperto, di concerto con il Custode Giudiziario Avv. Giovanni Chimienti fissava per il giorno 05/12/2018 l'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile pignorato dandone avviso e comunicazione a tutte le parti in causa come da :

- lettera inviata mezzo Raccomandata A/R n.15097778221-7 del 19/11/2018 al debitore Sig. **** Omissis **** (consegnata e ritirata in data 23/11/2018 presso domicilio conosciuto in Monopoli alla via Mazzini n.53);
- avviso a mezzo p.e.c. al legale del creditore precedente Prof. Avv. Gianvito Giannella in data 22/11/2018 giusta attestazione digitale di avvenuta consegna del messaggio al destinatario (Identificativo Messaggio : opec288.20181122192435.09568.112.1.66@pec.aruba.it);

delle suddette comunicazioni si dava notizia per conoscenza anche al Custode Giudiziario nominato Avv. G. Chimienti in data 01/12/2018 a mezzo p.e.c., giusta ricevuta di avvenuta consegna nella casella di posta elettronica del destinatario.

(Identificativo Messaggio : opec288.20181201113348.16716.287.1.67@pec.aruba.it).

Che effettivamente in data 05/12/2018 alle ore 10:23 veniva effettuato dal sottoscritto C.T.U. e dal Custode Giudiziario Avv. G. Chimienti accesso all'immobile così identificato:

- **Appartamento, sito nel comune di Monopoli (Bari) – Contrada Belvedere, con ingresso dalla via Piero della Francesca n.15 (ex via Sant'Anna) posto al Piano Terra dell'edificio che sorge tra le vie P. della Francesca e R. Sanzio; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli al Foglio 18, Particella 257, Subalterno 2;**

alla presenza della parte esecutata Sig. **** Omissis ****, accompagnato da suo legale di fiducia Avv.Patrizio Cascarano, seppur non costituito in giudizio, e del Sig. **** Omissis **** in qualità di occupante l'immobile staggito così come meglio specificato nel verbale di primo accesso a firma congiunta del sottoscritto e del nominato Custode Giudiziario già depositato telematicamente dall'Avv. G. Chimienti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567 C.P.C.

Il sottoscritto, C.T.U. dando seguito al proprio mandato, in relazione ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. Dott.M. De Palma ed in base alle regole di ingaggio contenute nel provvedimento del 30/10/2018,



esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, II comma del c.p.c. di seguito relaziona :

- Il creditore procedente in data 08/06/2018 ha depositato in modalità p.c.t. la Certificazione Notarile relativa al bene oggetto di pignoramento immobiliare attestante le risultanze delle Visure Catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov. di Bari – Servizi Catastali e di quelle Ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov. di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare. La Relazione Notarile, redatta il 24/05/2018 dal Notaio Maria Pantaleone Balice di Alba Adriatica (distretto notarile di Teramo-Pescara), in riferimento alla “provenienza del bene” risale sino all'originario titolo di proprietà trascritto in epoca antecedente ai venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento (03/05/2018) nello specifico Atto di Compravendita per Notar Federico Lojudice di Bari del 07/05/1997 – Rep.n.15254 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 19/05/1997 al Reg.Gen.n.17295 e Reg.Part. n.13523 con il quale l'intera nuda proprietà dell'abitazione di piano terra passa dal Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** alla Sig.ra **** Omissis **** nata in **** Omissis ****. Si precisa che il Sig. **** Omissis **** risulta intestatario della primigenia scheda di accatastamento dell'immobile presentata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) in data 11/08/1970 e titolare di diritti reali (nello specifico usufrutto) sulla particella in carico mappale 257 subalterno 2 fino al 04/07/2000, mentre la Sig.ra **** Omissis **** è dante causa dei coniugi **** Omissis **** nato ad **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** giusta Atto di Compravendita per Notar Roberto Carino di Monopoli del 13/09/2004 – Rep.n.109449 trascritto a Bari il 17/09/2004 ai nn. 45681/30941 dei Registri Generale e Particolare. I coniugi succitati in regime di comunione legale dei beni vendono l'u.i., attualmente oggetto di pignoramento, con Atto di Compravendita per Notar Massimo Cesaroni di Polignano a Mare del 28/12/2011 Rep.n.112343 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 29/12/2011 al Reg.Gen.n.53661 e Reg.Part.n.36022 al Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in regime di separazione dei beni; quest'ultimo dante causa dell'attuale proprietario esecutato Sig. **** Omissis **** che acquista l'intera proprietà dell'abitazione sita in Monopoli alla via Piero della Francesca,15 – Piano Terra in forza di Atto di Compravendita per Notar Antonella Lotito di Putignano del 29/04/2016 – Rep.n.1706 -Racc.n.1151, registrato a Gioia del Colle il 02/05/2016 al n.4444/1T, trascritto a Bari il 03/05/2016 ai numeri 19471/14209 dei Registri Generale e Particolare.
- La Certificazione Notarile sulla scorta delle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari, per il periodo temporale previsto dall'art.567, comma I del c.p.c. ricomprende tutte le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) relative all'unità negoziale oggetto di pignoramento immobiliare sino all'iscrizione dell'Ipoteca Volontaria per Euro 186.000,00 gravante sul bene staggito derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 93.000,00 iscritta presso la Conservatoria di Bari il 03/05/2016 al Reg.Gen.n.19472 – Reg.Part.n.2574 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano contro **** Omissis **** in virtù di Atto di Mutuo Fondiario redatto dal Notaio Antonella Lotito di Putignano del 29/04/2016 (Rep.n.1707 – Racc.n.1152) registrato a Gioia del Colle il 02/05/2016 al n.4445, serie 1T.

In definitiva, sulla base di quanto fin qui esposto, lo scrivente C.T.U. precisa che la Certificazione Notarile prodotta in atti dal creditore procedente, attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Pubblici Registri Immobiliari, ricopre l'arco temporale dei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare avvenuta il 07/05/2018 ed in particolare, con riferimento alle Intestazioni e Storia dei Passaggi dell'Unità Negoziale sino alla data del 07/05/1997 mentre in merito alle Visure Ipotecarie – Formalità Pregiudizievoli gravanti sul bene staggito risalgono sino all'iscrizione dell'Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 03/05/2016. Inoltre, si precisa con riferimento ai dati Catastali contenuti nella Relazione Notarile che la Certificazione in analisi riporta e specifica le informazioni identificative e di classamento attuali e storiche per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva forzata.

- In data 08/06/2018 il creditore procedente ha provveduto al deposito in modalità p.c.t. della documentazione Catastale a corredo dell'istanza di vendita presentata telematicamente il



09/05/2018 nello specifico : Estratto del foglio di mappa con indicazione della particella identificativa l'immobile pignorato e Visure Storiche alla data di estrazione del 11/05/2018 relative all'u.i. censita nel Catasto Terreni del Comune di Monopoli come "Ente Urbano" identificato dalla Partita Speciale 1 - *Aree di Enti Urbani e promiscui n.d.r.* ovvero suolo non più agricolo ma lottizzato che all'impianto meccanografico del 21/03/1977 risulta già scaricato dal Catasto Terreni e si appartiene al Catasto Fabbricati come Abitazione di Tipo Economico (cat.A/3); quest'ultima identificata dal mappale 257 all'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 07/05/1997 risulta, con riferimento al subalterno 2, intestato a **** Omissis **** (prima originaria ditta titolare di diritti reali sul bene ora staggito).

- Dall'esamina della documentazione agli atti risulta che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato Sig. **** Omissis **** dal quale si potesse evincere la condizione attuale del debitore, pertanto lo scrivente C.T.U., ha provveduto :
- ad acquisire il Certificato di Stato Civile (prot.n.70555 del 04/12/2018) del debitore esecutato a seguito di istanza inoltrata via p.e.c. in data 02/12/2018 ed indirizzata al Comune di Monopoli - Area Organizzativa II - Servizi Finanziari e Demografici - Ufficio Anagrafe. Ricevuta di avvenuta consegna del messaggio ID: opec288.20181202171933.07378.233.1.67@pec.aruba.it. Dal certificato in parola si evince che il Sig. **** Omissis **** " E' di Stato Libero ";
 - ad acquisire il Certificato Storico di Residenza (prot.n.16322 del 05/12/2018) dell'esecutato presso il Comune di Monopoli - Area Organizzativa II - Servizi Finanziari e Demografici - Ufficio Anagrafe. Dal certificato in parola si evince che il Sig. **** Omissis **** risulta fin dalla nascita iscritto nella Anagrafe della Popolazione Residente del Città di Monopoli e dal 04/09/2015 ad oggi appare residente in **** Omissis ****.

Pertanto alla luce delle indagini effettuate, delle informazioni acquisite e dei dati contenuti nella Certificazione Notarile prodotta in atti dal creditore, lo scrivente C.T.U. precisa che alla data dell'acquisto dell'immobile pignorato, giusta Atto di Compravendita del 29/04/2016 per Notar Antonella Lotito di Putignano (Rep.n.1706 - Racc.n.1151) il debitore esecutato risultava celibe.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. avendo di concerto con il Custode Giudiziario Avv. Giovanni Chimienti provveduto al controllo della documentazione di cui all'ex art. 567, II comma del c.p.c.; avendo verificato la completezza e adeguatezza della stessa; avendo redatto con esito positivo la scheda dei controlli automatici "Check List Sistema Conservatoria" del Ministero della Giustizia - Tribunale di Bari riguardo ai principali accertamenti effettuati inerenti la documentazione agli atti prodotta dal creditore procedente ed avendola successivamente depositata in modalità telematica allegata alla presente perizia. Si attesta che la documentazione di cui all'ex art.567, comma 2 del c.p.c. appare completa con Certificazione Notarile presentata il 08/06/2018 unitamente ad Estratti Catastali precisandone l'efficacia del deposito rispetto all'istanza di vendita messa agli atti in data 09/05/2018. Il pignoramento immobiliare, notificato al debitore Sig. **** Omissis **** ai sensi dell'ex art.140 c.p.c. il 29/03/2018 con avviso ritirato dall'esecutato in data 04/04/2018; riconsegnato al creditore procedente in data 13/04/2018; trascritto a Bari il 07/05/2018, risulta efficace ai sensi dell'ex art.497 c.p.c. avendo il creditore procedente depositato l'istanza di vendita in data 09/05/2018. Inoltre, si precisa l'efficacia del pignoramento, ex art.557 c.p.c. con deposito della nota di iscrizione a ruolo e delle copie dell'atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto munite delle rispettive relata di notifica da parte dell'ufficiale giudiziario in data 20/04/2018.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento immobiliare (notificato al debitore esecutato il 04/04/2018 e depositato dal creditore procedente con modalità p.c.t. in data 20/04/2018,) dei quali successivamente viene richiesta la vendita con istanza registrata telematicamente in data 09/05/2018 sono costituiti dal seguente immobile sito nel Comune di Monopoli, contrada Belvedere, rione Sant'Anna - tra le vie denominate Piero della Francesca e Raffaello Sanzio e precisamente:



- *BENE N°1 – “...appartamento posto al piano terra, con ingresso dalla seconda porta a destra entrando nel vano portone che si apre su via Piero della Francesca n.15, composto da tre vani ed accessori, confinante con detta via Piero della Francesca, con proprietà Greco e con proprietà Palmitessa, salvo altri o diversi;”* (così come descritto nell’Atto di Compravendita a rogito del Notaio A. Lotito del 29/04/2016 Rep.n.1706 – Racc.n.1151); confinante a Nord-Est/Nord-Ovest in parte con altro immobile di piano terra, in parte con vano portone comune; a Sud-Est con altro edificio; mentre i lati Sud-Ovest e Nord-Ovest risultano liberi affacciano direttamente sulle pubbliche strade denominate rispettivamente Piero della Francesca e Raffaello Sanzio.

Il tutto censito in Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli come segue:

- *BENE N°1 – APPARTAMENTO Piano Terra : foglio18, particella 257, subalterno 2, via Piero della Francesca n.15, piano T, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale complessiva 87m² di cui totale escluse aree scoperte 83m², rendita catastale euro 290,51.*

DESCRIZIONE IMMOBILE (stato dei luoghi al 05/12/2018)

La palazzina ove è allocata l’unità immobiliare pignorata sorge in contrada “Belvedere” nel quadrante Sud-Ovest dell’abitato di Monopoli in zona semi-centrale della città. Essa è ubicata in posizione angolare tra le vie urbane denominate Piero della Francesca e Raffaello Sanzio. Il bene staggito è costituito dall’appartamento allocato al piano terra del fabbricato edificato nel quartiere cittadino conosciuto come Rione Sant’Anna sviluppantesi a ridosso del nucleo ottocentesco della città di Monopoli. L’unità immobiliare pignorata di tipo residenziale è adibita a civile abitazione. All’appartamento si ha accesso dalla seconda porta posta sulla destra nell’androne/vano scale condominiale con portone principale di entrata ubicato al civico 15 della via denominata Piero della Francesca. Esso si presenta in pianta con geometria regolare di forma ad “└” (elle rovesciata) e confina a Nord-Est/Nord-Ovest in parte con altro immobile di piano terra, in parte con vano portone comune; a Sud-Est con altro edificio; mentre i lati Sud-Ovest e Nord-Ovest risultano liberi e affacciano direttamente sulle pubbliche strade denominate rispettivamente Piero della Francesca e Raffaello Sanzio. L’abitazione in analisi si compone di quattro vani oltre che un piccolo bagno ed un corridoio distributivo; esso appare dotato di un atrio interno di proprietà esclusiva nel quale affacciano l’unico servizio igienico della casa ed il vano cieco di ingresso all’appartamento. Le stanze che costituiscono l’u.i. di piano terra risultano tutte di forma rettangolare; dalla porta principale di ingresso all’abitazione, posta sotto la seconda rampa di scale condominiale che collega il piano terra al primo, si accede ad un primo vano di circa 13,50m² attualmente adibito a zona ingresso/living che esce nell’atrio interno di proprietà e nel quale affaccia direttamente il bagno. Proseguendo, con alle spalle la porta di ingresso, si accede in fondo al corridoio/disimpegno che distribuisce tutti gli altri ambienti dell’abitazione. In esso affacciano in ordine di successione un primo vano di circa 15m² dotato di una finestra con affaccio su via R. Sanzio, adibito a camera da letto matrimoniale, una seconda stanza di 9,75m² anch’essa munita di finestra che sporge sulla suddetta via Sanzio, destinata a letto singolo; infine in fondo al corridoio, frontalmente, si trova la porta che immette in un altro ambiente di 18,35m² adibito attualmente a cucina/pranzo che si trova in posizione angolare e pertanto provvista di due finestrate che danno rispettivamente sulle vie Piero della Francesca e Raffaello Sanzio. In definitiva, le due camere da letto hanno affaccio a Sud-Ovest mentre la cucina/pranzo ha una doppia esposizione a Nord-Ovest e Sud-Ovest; i restanti ambienti della casa risultano privi di aperture dirette verso l’esterno affacciando nell’atrio interno. In particolare, il bagno presenta una finestra larga 40cm ed alta 1,90cm. Tale cortile, di proprietà esclusiva dell’appartamento di piano terra, risulta collegato direttamente al vano soggiorno per mezzo di una porta-finestra della larghezza di 1,30m ed altezza 2,40m circa; esso alla data del sopralluogo del 05/12/2018 appare coperto superiormente da struttura in alluminio con specchiature in vetro traslucido che rigirano sui tre lati verso l’esterno, poggiandosi sul muro perimetrale di delimitazione dell’atrio, ove presenta un sistema continuo di finestrate scorrevoli. Fin d’ora si precisa l’illegittimità di tale struttura realizzata, rimandando al paragrafo sulle verifiche tecnico-edilizie condotte dallo scrivente C.T.U. per un maggiore approfondimento. Tutte le finestre dell’appartamento hanno dimensioni pari a circa 1,50m di larghezza e 1,85m di altezza poste ad un’altezza di 86cm dalla quota di



calpestio. L'altezza interna misurata in tutti i vani abitabili, ovvero quella di interpiano risulta pari a 3,32m.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E FINITURE INTERNE

L'edificio in cui è allocato l'immobile staggito risulta realizzato nella seconda metà degli anni sessanta del '900. Da analisi visiva condotta dallo scrivente, e dalla consultazione della relazione tecnica e calcoli strutturali del 23/02/1967 a firma dell'Ing. G.B. Tarantini, conservata presso l'archivio dell'U.T.C. di Monopoli unitamente all'originaria pratica edilizia dell'immobile, la tecnica costruttiva adottata è tipica dell'epoca: struttura portante mista a telai con pilastri verticali e travi orizzontali di collegamento in calcestruzzo armato, disposti a maglia regolare e muratura perimetrale collaborante in blocchi di tufo, collegate con cordoli di coronamento in calcestruzzo cementizio armato, Solai in calcestruzzo armato con elementi di alleggerimento in laterizio (pignatte) gettato in opera. Dal punto di vista tipo-morfologico esso presenta i caratteri tipici degli edifici realizzati, durante la seconda fase di espansione della città di Monopoli, intorno alla metà del secolo scorso nelle zone periferiche prossime alle grandi arterie di collegamento urbane ed extra-urbane quale la ferrovia da un lato e v.le Aldo Moro dall'altro.

Caratteristiche Costruttive: La muratura perimetrale portante esterna ha uno spessore complessivo di 55cm realizzata con blocchi in pietra calcarea di tufo intonacati a civile sulle due facce. I tramezzi interni sono verosimilmente in laterizi forati dello spessore di 12cm intonacati a stabilitura civile sulle due facce. La tramezzatura di confine tra l'appartamento ed il vano scala risulta da 30cm di spessore.

Altezza interna: Dalla planimetria catastale risulta un'altezza di interpiano pari a 3,30m che è stata misurata e verificata dallo scrivente in corrispondenza di tutti i vani interni che presentano valore di altezza uguale a 3,32m.

Esposizione: L'unità immobiliare ha esposizione prevalente a Nord-Ovest e Sud-Ovest, infatti su questi lati sono presenti le aperture/affacci dell'abitazione che sporgono sulla pubblica strada.

Finiture interne: La pavimentazione di tutti gli ambienti interni è costituita da grès porcellanato in piastrelle quadrate delle dimensioni 40x40cm, con finitura superficiale leggermente ruvida ad effetto lucido di colore chiaro; tale rivestimento si trova anche nell'atrio interno le cui pareti perimetrali appaiono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,90m da terra. La parete Ovest della zona living ed tutto il corridoio distributivo fino all'altezza rispettivamente di circa 2,70m e 1,00m dal piano di calpestio si mostrano rivestite con grès porcellanato con disegno effetto pietra a rilievo. Il bagno risulta regolarmente attrezzato con tutti gli apparecchi sanitari (vaso e bidet) del tipo sospesi e piatto/box doccia posizionato nell'angolo sud del vano; inoltre le pareti appaiono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,45m da terra con piastrelle in grès porcellanato effetto lucido. La parete Est del vano pranzo presenta una fascia in grès porcellanato a formare lo schienale della zona muraria attrezzata per la cucina. Tutte le altre stanze dell'abitazione sono intonacate con stabilitura a civile e rifinite con idropittura del tipo ducotone in colori chiari effetto opaco.

Serramenti Esterni/Interni: Gli infissi esterni delle camere da letto sono in legno di tipo tradizionale ad ante apribili dotate di vetro singolo; mentre le finestre del vano pranzo/cucina e la porta finestra dell'ingresso/soggiorno sono in pvc effetto legno dotate di vetro-camera 4/10/4mm; la finestra a singola anta apribile del bagno è in alluminio a taglio termico con vetrocamera. L'oscuramento degli ambienti che affacciano sulla pubblica via è assicurato da persiane esterne in legno. Le porte interne sono del tipo tamburato con impiallacciatura in legno di ciliegio. La porta di ingresso all'appartamento è del tipo blindato con pannello esterno in legno ed interno, uguale alle porte delle stanze.

Impianti: L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo con generatore di calore alimentato a gas metano cittadino posto nell'atrio interno. Gli elementi scaldanti sono costituiti da radiatori in ghisa del tipo tradizionale. L'appartamento è dotato di numero due unità per la climatizzazione estiva del tipo condizionatore d'aria split dotate di motore esterno posizionati rispettivamente, nella camera da letto matrimoniale e nel vano pranzo/cucina.



L'appartamento è servito da regolare impianto idrico-fognario condominiale. L'abitazione risulta regolarmente allacciata alla rete elettrica nazionale e l'impianto elettrico serve tutti gli ambienti della casa. L'u.i. è provvista di impianto video-citofonico con apri portone automatico e tv con antenna centralizzata.

STATO CONSERVATIVO

Manutenzione: Nel complesso l'immobile e relative pertinenze esterne ed interne si presentano in buone condizioni di conservazione per ciò che riguarda le finiture e gli impianti. Alla data di stesura della presente perizia non necessitano di particolari opere di manutenzione ordinaria/straordinaria.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	77,50 mq	1,00	77,50 mq	3,32 m	terra
atrio	9,50 mq	12,80 mq	0,65	8,32 mq	2,65 m	terra
Totale superficie convenzionale:				85,82 mq		
Incidenza condominiale:				-	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,82 mq		

Il bene staggito non appare comodamente divisibile in natura ovvero, l'immobile pignorato non risulta agevolmente divisibile in porzioni autonome e funzionali di valore simile tra loro. Tuttavia essendo la quota in titolarità dell'esecutato pari all'intero ossia essendo il Sig. **** Omissis **** unico proprietario del bene pignorato e non essendoci di conseguenza comproprietari indivisi il bene sarà posto in vendita nella sua interezza non sussistendo pertanto alcun problema in merito alla sua divisibilità in natura.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al sotto indicato debitore esecutato:

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)
 Codice fiscale: **** *Omissis* ****
 Residenza : **** *Omissis* ****
 Nato a : **** *Omissis* ****

L'unità immobiliare in analisi all'atto della notifica del pignoramento alla parte esecutata avvenuta in data 04/04/2018 si appartiene per intero al debitore Sig. **** Omissis ****, al quale è pervenuta in forza di atto regolarmente trascritto così come sotto specificato :

- Atto di Compravendita del 29/04/2016 per Notaio Antonella Lotito di Putignano (Rep.n.1706 – Racc.n.1151), Registrato presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Gioia del Colle il 02/05/2016 al n.4444 serie 1T e trascritto a Bari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 03/05/2016 al Reg.Gen. n.19471 e Reg. Part. n.14209.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1997 al 13/09/2004	**** Omissis **** – proprietaria per la quota di 1/1 della nuda proprietà ; **** Omissis **** – usufrutto per la quota da 1/1 fino al 04/07/2000.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Federico Lojodice di Bari	07/05/1997	15254	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	19/05/1997	17295	13523
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/2004 al 28/12/2011	**** Omissis **** – proprietario per la quota di 1/2 in regime patrimoniale di comunione lagale dei beni; **** Omissis **** – proprietaria per la quota di 1/2 in regime patrimoniale di comunione lagale dei beni.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Roberto Carino di Monopoli	13/09/2004	109449	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	17/09/2004	45681	30941
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2011 al 29/04/2016	**** Omissis **** – proprietario per la quota di 1/1 in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Massimo Cesaroni di Polignano a Mare	28/12/2011	112343	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	29/12/2011	53661	36022
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 29/04/2016 al 24/05/2018 (data redazione Certificazione Notarile del Notaio M. Pantaleone Balice)	**** Omissis **** – proprietario per la quota di 1/1.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Antonella Lotito di Putignano	29/04/2016	1706	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	03/05/2016	19471	14209
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Gioia del Colle	03/05/2016		4444/1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento ai sensi del disposto art.2650 Codice Civile :

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta in data 07/05/2018;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento risulta dal seguente originario Titolo di Proprietà:
 - Atto di Compravendita per Notar Federico Lojudice di Bari del 07/05/1997 – Rep.n. 15254 – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 19/05/1997 al Reg.Gen. n.17295 ed al Reg.Part. n.13523 in favore di **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (Lussemburgo) il **** Omissis **** per l'intera nuda proprietà dell'attuale bene staggito, contro **** Omissis **** (intestataro dell'originaria Licenza Edilizia prot.20132/1968 con la quale viene edificato l'intera palazzina e primigenio proprietario dell'intero indiviso edificio) nato a **** Omissis **** titolare della piena proprietà, quale bene personale, che si riserva nell'atto l'usufrutto dell'immobile "sua vita natural durante".
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata a far data dal 29/04/2016 quando l'immobile staggito viene acquistato per intero dall'esecutato Sig. **** Omissis ****, giusta Atto di Compravendita del 29/04/2016 a rogito del notaio A. Lotito (Rep.n.1706 – Racc.n.1151).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Graffato
Sezione Urbana	Foglio	Part.IIa	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (Euro)	Piano	Graffato
	18	257	2		A/3	5	4,5 vani	Totale 87 m ² Totale escluse aree scoperte : 83m ²	290,51	T	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/05/1997	**** Omissis **** per la quota di proprietà di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 257, Sub. 2, Categoria A/4, Cl.4, Cons.4,5 vani, Rendita £ 495, via Sant'Anna Piano T.



Dal 07/05/1997 al 04/07/2000	**** Omissis **** per la quota di proprietà di 1000/1000 della nuda proprietà; **** Omissis **** per la quota di proprietà di 1000/1000 usufrutto.	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 257, Sub. 2, Categoria A/4, Cl.4, Cons.4,5 vani, Rendita € 540.000, via Sant'Anna - Piano T.
Dal 04/07/2000 al 13/09/2004	**** Omissis **** per la quota di proprietà di 100/100 (riunione d'usufrutto in morte di **** Omissis ****).	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 257, Sub. 2, Categoria A/4, Cl.4, Cons.4,5 vani, Rendita € 278,89, via Sant'Anna - Piano T.
Dal 13/09/2004 al 28/12/2011	**** Omissis **** per la quota di proprietà di 1/2 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni; **** Omissis **** per la quota di proprietà di 1/2 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 257, Sub. 2, Categoria A/4, Cl.4, Cons.4,5 vani, Rendita € 278,89, via Sant'Anna - Piano T.
Dal 28/12/2011 al 29/04/2016	**** Omissis **** per la quota di proprietà di 1/1 in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 257, Sub. 2, Categoria A/3, Cl.5, Cons.4,5 vani, Superficie catastale 87m ² - Totale escluse aree scoperte 83m ² , Rendita € 290,51, via Piero della Francesca n.15 - Piano T.
Dal 29/04/2016 al 23/11/2018 (data estrazione visura)	**** Omissis **** per la quota di proprietà di 1/1.	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 257, Sub. 2, Categoria A/3, Cl.5, Cons.4,5 vani, Superficie catastale 87m ² - Totale escluse aree scoperte 83m ² , Rendita € 290,51, via Piero della Francesca n.15 - Piano T.

CORRISPONDENZA CATASTALE – DUE DILIGENCE ANALYSIS

Dall'esamina della documentazione catastale (Visure Storiche, Planimetria Progressiva del 11/08/1970 ed Attuale) reperita dallo scrivente C.T.U. in data 23/11/2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio Servizi Catastali emerge che l'unità immobiliare in analisi è stata oggetto di variazione planimetrica a seguito di "ristrutturazione con diversa distribuzione degli spazi interni" dell'abitazione giusta pratica di aggiornamento informatizzato degli atti catastali presentata in data 27/07/2011 prot. BA0349100, a seguito di interventi edilizi realizzati sull'immobile. Si precisa che dopo attenta analisi della documentazione in atti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Catasto Fabbricati e preciso rilievo metrico dell'appartamento pignorato, avvenuto in data 5 Dicembre 2018, si sono riscontrate difformità tra la pianta catastale e lo stato attuale dei luoghi per ciò che concerne la distribuzione interna degli spazi.

Nello specifico :

- Variazione della destinazione d'uso dell'accatastato vano cucina in camera da letto con realizzazione di una porzione di tramezzo di lunghezza pari a 1,95m realizzata ex novo per dividere tale ambiente dalla zona ingresso/soggiorno;
- Demolizione dei due tramezzi murari che dividevano il vano ingresso/soggiorno dal corridoio/disimpegno; quest'ultimo, ad oggi, nella sua porzione ad est, immette direttamente nel vano ingresso/ soggiorno;
- Cambio di destinazione d'uso dell'originario atrio interno scoperto in vano chiuso mediante l'installazione di struttura fissa in alluminio e vetro traslucido adibito attualmente a lavanderia.

Essendo l'ultima planimetria catastale in atti (prot. BA0349100 del 27/07/2011) non conforme allo stato dei luoghi al fine di regolarizzare catastalmente l'immobile si renderebbe necessaria la presentazione e deposito, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale del Territorio e Servizi Catastali, di "nuova planimetria catastale" adeguata allo stato attuale con esatta rappresentazione grafica dello stato di fatto. La presentazione e deposito della pratica di aggiornamento catastale dovrà essere effettuata, da tecnico abilitato, con la compilazione del "Modello



Unico Informatico di Aggiornamento degli Atti Catastali” e la redazione delle relative Schede Catastali in formato digitale adeguate allo standard Docfa per l’invio telematico. L’inoltro è subordinato al pagamento dei diritti di segreteria nella misura pari ad € 50,00; oltre ai diritti/tributi catastali nei costi per la regolarizzazione deve essere considerata la parcella del tecnico abilitato che sulla base di indagini di mercato si quantifica approssimativamente in Euro 500,00.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal Certificato Notarile del 24/05/2018 ad opera del Notaio Maria Pantaleone Balice in Alba Adriatica attestante le risultanze delle Visure Catastali effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio-Servizi Catastali e l’esito delle Visure dei Pubblici Registri Immobiliari effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) scaturisce che sull’immobile staggito gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo Fondiario
Iscritto a Bari il 03/05/2016
Reg.Gen. n.19472 - Reg.Part. n.2574
Quota: intera proprietà dell’u.i. di piano terra alla via P. della Francesca n.15 – Monopoli
Importo: € 186.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 93.000,00
Rogante: Notar Antonella Lotito di Putignano
Data: 29/04/2016
N° Repertorio : 1707
N° Raccolta : 1152

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Bari il 07/05/2018
Reg.Gen. n.20445 - Reg.Part. n.14947
Quota: intera proprietà dell’u.i. di piano terra alla via P. della Francesca n.15 – Monopoli
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa
Contro **** Omissis ****.

VERIFICHE URBANISTICHE – EDILIZIE

Dall’esamina degli elaborati grafici del vigente strumento di pianificazione urbanistica adottato dal Comune di Monopoli (P.U.G. – Piano Urbanistico Generale), consultabile mediante interrogazione del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) – Sistema WebGis, emerge che :

- ai sensi del P.U.G./S (Piano Urbanistico Generale/Strutturale) approvato dal Consiglio Comunale il 22 ottobre 2010, l’immobile in analisi ricade in:
 - Invarianti strutturali a prevalente valore paesistico ambientale – Aree Media Pericolosità Idraulica (MP) – Art. 9/S (P.U.G./S Approvato);
 - Contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare mantenere e qualificare – Categoria Contesti Territoriali Esistenti - Art. 22/S (P.U.G./S Approvato);
 - Invarianti strutturali a prevalente valore paesistico ambientale P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) - Art. 9/S (P.U.G./S Approvato).



- ai sensi del P.U.G./P (Piano Urbanistico Generale/Programmatico) Variante 2014 approvato con Delibera di C.C. n. 36 del 4/8/2014, l'immobile in analisi ricade in:
 - Contesti urbani esistenti consolidati ad alta densità – Categoria Contesti Territoriali Esistenti - Art. 11/P (P.U.G./P variante 2014).
- ai sensi del P.U.G./S adeguato al P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) Adottato, versione emendata in sede di Consiglio Comunale del 23/03/2018, l'immobile in analisi ricade nella categoria e sotto-categoria:
 - Invarianti strutturali – Contesti territoriali esistenti - Contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare mantenere e qualificare - Art. 20/S (P.U.G./S adeguato al P.P.T.R. Adottato) e Art. 22/S (P.U.G./S adeguato al P.P.T.R. Adottato).
- ai sensi del P.U.G./P adeguato a P.P.T.R. Adottato, versione emendata in sede di Consiglio Comunale del 23.03.2018, l'immobile in analisi ricade nella categoria e sotto-categoria:
 - Contesti territoriali esistenti - Contesti urbani esistenti consolidati ad alta densità - Art. 11/P (P.U.G./P adeguato al P.P.T.R. Adottato);
 - Dall'analisi del Piano di Bacino della Regione Puglia - stralcio “Assetto Idrogeologico” dell'AdB Puglia attraverso interrogazione del Sistema S.I.T. – WebGIS l'area in cui ricade l'immobile non presenta Pericolosità e Rischio Idraulica e Geomorfologica.
- Ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 l'area su cui insiste l'immobile in analisi è disciplinata dall'Art.142 comma 2 p.to a) per cui non è sottoposta a vincoli.

Per tutto quanto sopra detto, non sussistono particolari condizioni di tutela per l'immobile staggito. Il tutto come meglio illustrato nell'Allegato – “VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA” redatto dallo scrivente C.T.U. a corredo della presente perizia di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA– DUE DILIGENCE ANALYSIS

Dall'esamina dell'Atto di Compravendita del 29/04/2016 ad opera del Notar A. Lotito di Putignano (Rep.n.1706 – Racc.n.1151) si evince che :

- *“Ai fini dell'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (ex articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47) il venditore dichiara : - il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia protocollo n.6574 del 22 marzo 1967 e successiva variante protocollo n.20132 del 24 gennaio 1968, entrambe rilasciate dal Comune di Monopoli; - che è stato dichiarato abitabile della stesso Comune in data 8 agosto 1970; e che successivamente a tali date non sono state eseguite opere che richiedano concessioni od autorizzazioni edilizie neanche in sanatoria.”*

Pertanto, in data 26/11/2018, lo scrivente C.T.U., alla luce di quanto sopra esposto, ha inoltrato telematicamente domanda di accesso agli atti al Responsabile P.O. Servizio Segreteria e Staff – Responsabile S.U.E Dott. **** Omissis **** a seguito della quale in data 05/12/2018 ha potuto consultare l'originaria Pratica Edilizia conservata presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Monopoli. Dall'esamina del fascicolo in parola scaturisce che :

1. L'edificio in cui è allocato l'immobile periziando è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia prot.n.6574 del 03/04/1967, approvata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella tornata del 20/05/1966 e rilasciata dal Sindaco di Monopoli il 22/03/1967 al richiedente **** Omissis ****, giusta istanza presentata il 04/04/1966 e successiva Variante prot.n.20132 rilasciata il 24/01/1968 intestata sempre all'istante **** Omissis ****.
2. L'edificio in cui è ubicato l'immobile staggito risulta provvisto di regolare “Certificato di Abitabilità o di Uso” rilasciato dal Sindaco di Monopoli in data 08/08/1970 intestato a **** Omissis **** e riguardante gli immobili siti “... nel Rione Sant'Anna, composto da un locale a piano



terra da adibirsi a parcheggio macchine, da un appartamento anch'esso a piano terra formato da n.3 vani ed accessori e da un appartamento al 1° piano formato da n.4 vani ed accessori;"

Esaminati gli elaborati grafici allegati al "Progetto di Variante" alla Concessione Edilizia presentati in data 10/11/1967 ed a seguito di attento sopralluogo con puntuale rilievo metrico dello stato di fatto, lo scrivente C.T.U. riconosce che l'immobile staggito presenta difformità planovolumetriche rispetto al progetto legittimato dall'amministrazione comunale. E precisamente :

- a. Ampliamento della superficie utile abitabile a seguito della chiusura del pertinenziale atrio interno scoperto. Tale spazio in origine aperto superiormente, così come autorizzato dal progetto di variante del 1968, presenta allo stato attuale una chiusura realizzata con una struttura mista in profilati di alluminio e vetro (Tettoia/Veranda) che copre l'intera superficie calpestabile del primigenio cortile destinato all'areo-illuminazione dei vani ciechi dell'u.i. (bagno e ingresso-soggiorno). Tale struttura leggera rigira verticalmente presentando un sistema finestrato di altezza pari a 65cm che poggia lungo tutto il cordolo dei tre muri perimetrali che delimitano verso l'esterno il cortile di proprietà. Stante così i luoghi, dato la natura della copertura (struttura rigida fissa o stabile), la sua tipologia (chiusa su tutti i lati a mo' di veranda), le sue dimensioni (superficie coperta pari a circa 10m²) e la sua destinazione d'uso (adibito a lavanderia) a modesto parere dello scrivente, si configura, a livello urbanistico, come un piccolo vano accessorio all'unità immobiliare con conseguente aumento della superficie utile dell'u.i. .

In data 27/12/2018 dopo attente ricerche presso l'Ufficio Amministrativo Accesso agli Atti dell'U.T.C. di Monopoli si accerta che in riferimento ai tre ultimi Condoni Edilizi (Legge n.47/1985, Legge n.724/1994, Legge n.269/2003) e relativamente a tutti gli intestatari che si sono succeduti/avvicendati nel possesso dell'immobile staggito non risultano presentate istanze in sanatoria per la regolarizzazione della tettoia/veranda in alluminio-ferro che attualmente copre lo spazio dell'atrio interno di proprietà originariamente aperto così come autorizzato dalla Licenza Edilizia in Variante prot.n.20132/1968.

A seguito di colloquio con Tecnico Comunale del Servizio IV - Urbanistica, Edilizia Privata ed Ambiente nella persona del Geom. **** Omissis **** circa la sanabilità delle opere edilizie, realizzate in assenza delle dovute e necessarie autorizzazioni amministrative, riguardanti l'atrio interno di proprietà ne scaturisce che : la struttura di copertura in alluminio e vetro che delimita superiormente l'intero spazio del cortile interno ed in parte poggiate sui muri verticali che lo delimitano si configura come un'opera illegittima dal punto di vista urbanistico-edilizio costituente illecito edilizio non sanabile e pertanto, suscettibile di demolizione/rimozione a cura e spese del proprietario con rimessa in pristino dei luoghi allo stato legittimato dall'originario titolo abilitativo (Variante C.E. n.20132/1968); nè tantomeno potrebbe essere ricompresa tra gli interventi previsti ed autorizzabili dalla Legge Regione Puglia n.14 del 30/07/2009 cosiddetto "Piano Casa Puglia" adottato dal Comune di Monopoli con delibera di C.C. n.9 del 13/01/2010 poichè la chiusura dell'atrio interno determina la decadenza dai dettami e norme igienico-sanitarie e di salubrità per i due ambienti (bagno e vano ingresso/soggiorno) che da esso prendono luce ed aria così come contenuti nel Regolamento Comunale di Igiene e Sanità Pubblica - Capo IV - "Abitazioni: Requisiti Igienico-Sanitari" approvato con delibera del Commissario Straordinario n.153 del 12/05/1999.

- b. Diforme distribuzione degli spazi interni con realizzazione di diverso assetto planimetrico dei vani principali dell'abitazione rispetto al progetto legittimato allegato alla Variante n.20132/1968 autorizzata. Dopo attente ricerche effettuate dallo scrivente C.T.U. in data 05/12/2018 presso l'Ufficio Amministrativo Accesso agli Atti dell'U.T.C. di Monopoli si è accertato che a nominativo di tutti gli intestatari che si sono succeduti/avvicendati nel possesso dell'immobile staggito a partire dal primigenio proprietario/edificatore **** Omissis **** non risultano presentate altre istanze per la realizzazione di opere edili riguardanti l'unità immobiliare di piano terra; pertanto, le uniche pratiche conservate presso l'archivio dell'U.T.C. cittadino appaiono proprio le originarie cartelle edilizie risalenti all'epoca di edificazione



dell'intero manufatto architettonico. Tuttavia dal confronto tra la pianta assentita e lo stato attuale dei luoghi emergono delle difformità. Tali opere realizzate in assenza di titolo abilitativo devono essere sanate presso l'Ufficio Tecnico – Ripartizione Urbanistica, Edilizia Privata ed Ambiente della città di Monopoli mediante la presentazione e deposito al S.U.E. Comunale di C.I.L.A. Tardiva (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Tardiva) ai sensi dell'art.6-bis, commi da 1 a 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 così come introdotto dall'art.3, lettera c) del D.lgs 222/2016 e pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 per omessa comunicazione dell'inizio di opere edili già eseguite oltre diritti di segreteria per presentazione pratica edilizia di € 28,80 e parcella del tecnico abilitato che da indagini di mercato può essere quantificata approssimativamente in € 500,00.

VERIFICA SUSSISTENZA CERTIFICATO A.P.E.

Dall'esamina dell'Atto di Compravendita del 29/04/2016 ad opera del Notar A. Lotito di Putignano (Rep.n.1706 – Racc.n.1151) si evince che :

- *“omissis... Ai sensi dell'articolo 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005 numero 192 e successive modifiche ed integrazioni, l'acquirente (Sig. **** Omissis ****) dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'immobile in oggetto, ed in particolare il venditore (Sig. **** Omissis ****) dichiara di aver dotato l'appartamento in contratto del relativo Attestato di Prestazione Energetica in data 28 dicembre 2011 a firma del Geometra Pietro Leoci, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bari al n.3172, che in originale, debitamente sottoscritto, si allega al presente atto sotto la lettera “B”, per formarne parte integrale e sostanziale.”*

Pertanto, lo scrivente C.T.U. ha accertato che l'immobile staggito a destinazione abitativa è provvisto di Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.) opportunamente sottoscritto da tecnico abilitato e redatto ai sensi dell'ex art.6, comma 3 del D.Lgs n.192/2005. Il documento in parola antecedente all'entrata in vigore del Decreto Interministeriale del 26/06/2015 di adeguamento delle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici risulta avere validità fino al 28/12/2021 ed appare sprovvisto del “Libretto di caldaia” così come evidenziato al punto “9.” Dello stesso Certificato A.C.E. . Si precisa che ai sensi dell'ex art.6, comma 5 del D.Lgs. n.192/2005 così come modificato dalla Legge 3 agosto 2013, n.90 di conversione, con modificazioni , del decreto legge n.63 del 4 giugno 2013 in recepimento della direttiva 2010/31/UE *“omissis... L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.”* Si sottolinea infine che non essendo stato possibile per lo scrivente C.T.U. consultare il “Libretto d'impianto” per quanto sopra esposto, risulta difficile ad oggi capire se sono intervenute modifiche e la data a cui risale l'ultimo adempimento in materia di controllo degli impianti previsto dalla vigente normativa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti.



PARTI COMUNI

Sulla base di quanto dichiarato dal proprietario esecutato Sig. **** Omissis ****, così come riportato nel verbale di primo accesso del 05/12/2018 redatto dal Custode Giudiziario Avv. Giovanni Chimienti e sottoscritto dal debitore : *“omissis... Il debitore esecutato precisa che l'immobile oggetto dell'esecuzione risulta non essere in Condominio costituito”*. Essendo l'immobile pignorato allocato in un edificio per civile abitazione composto da tre livelli fuori terra, a norma dell'art. 1117 del C.C. esso vanta diritti sugli accessori, parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato di cui fa parte. Pertanto, accertata l'inesistenza di Regolamento Condominiale e di Tabelle Millesimali , ad oggi tutti i connessi diritti sulle parti comuni sono esclusivamente subordinate al disposto dell'ex art.1117 del Codice Civile e a quanto precisato dall'art.2 del titolo di proprietà dell'immobile staggito salvo diverse disposizioni ed accordi interni “non scritti” tra i possessori delle singole u.i. facenti parte del fabbricato.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Poichè l'immobile pignorato è ricompreso in edificio composto da cinque unità immobiliari afferenti a diversi proprietari di fatto dal punto di vista giuridico esiste un condominio costituito di diritto, senza la necessità di un'apposita delibera o di un'altra manifestazione di volontà ma esclusivamente in forza dell'esistenza all'interno di uno stesso manufatto edilizio di più unità abitative facenti capo a diversi soggetti. Dalle informazioni acquisite si evince che non risulta nominato alcun amministratore interno od esterno per la gestione del codominio pertanto si precisa che relativamente alle spese fisse di gestione nonchè di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni dell'edificio esse vengono gestite direttamente dai possessori/abitanti le unità immobiliari costituenti l'edificio che sorge in Monopoli alla via Piero della Francesca n.15. Pur non ricorrendo l'obbligo della nomina di un amministratore (essendo il numero dei condomini non superiore ad otto) l'immobile staggito, insieme a tutte le altre u.i. facenti parte del fabbricato, appaiono subordinate alle vigenti disposizioni normative e giuridiche in materia di funzioni ed adempimenti propri del condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo del 5 Dicembre 2018 e' risultata arredata e abitata in modo continuativo dal Sig. **** Omissis **** con la propria famiglia, il quale dichiara e sottoscrive nel verbale di primo accesso ad opera dell'Avv. Giovanni Chimienti di essere il cognato del proprietario esecutato e di occupare a titolo gratuito l'immobile staggito in forza di accordo verbale con il Sig. **** Omissis ****. Pertanto, alla data di stesura della presente perizia l'abitazione di piano terra risulta occupata senza titolo opponibile alla procedura. Da ricerche effettuate dallo scrivente C.T.U. in data 05/12/2018 presso l'Ufficio Anagrafe – Servizi Finanziari e Demografici – Area Organizzativa II del Comune di Monopoli si evince che in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Civile Residente effettivamente il Sig. **** Omissis **** e la Sig. **** Omissis **** risultano residenti nell'abitazione staggita come attestato da Certificati di Residenza prot. nn. 16341 e 16342 che si presentano, unitamente alla perizia di stima nell'allegato “CERTIFICATI ANAGRAFICI/STATO CIVILE ESTRATTI” redatto dalla scrivente C.T.U. .

FORMAZIONE LOTTI : LOTTO UNICO

Lo scrivente C.T.U., a seguito delle analisi fin qui condotte e delle considerazioni sopra esposte, ritiene opportuno formare un Unico Lotto di Vendita composto dai sottoelencati beni immobili e così definito :

LOTTO UNICO – Appartamento, sito nella città di Monopoli, al rione Sant'Anna in contrada “Belvedere” posizionato tra le vie denominate Piero della Francesca e Raffaello Sanzio, con ingresso dal civico n.15 della via P. della Francesca (ex via Sant'Anna). L'appartamento ubicato al piano terra, con accesso dalla seconda



porta che si apre a destra entrando nel vano portone comune risulta composto di quattro vani, oltre un bagno, corridoio/disimpegno ed un atrio interno di proprietà esclusiva della superficie calpestabile di poco più di 9m². Esso confina a Nord-Est/Nord-Ovest in parte con altro immobile di piano terra, in parte con vano portone comune; a Sud-Est con altro edificio; mentre i lati a Sud-Ovest e Nord-Ovest risultano liberi ed affacciano direttamente sulle pubbliche strade denominate rispettivamente Piero della Francesca e Raffaello Sanzio. L'abitazione dotata di impianti idrico-fognario, riscaldamento e produzione a.c.s. autonomo, elettrico, tv, video-citofonico risulta avere una superficie commerciale di 85,82m².

Il tutto censito in Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli come segue:

- foglio 18, particella 257, subalterno 2, via Piero della Francesca n.15, piano T, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale complessiva 87m² di cui totale escluse aree scoperte 83m², rendita catastale euro 290,51.

L'immobile staggito viene posto in vendita per la quota pari al 100% (intero) ovvero per il diritto di proprietà di 1/1 in capo al debitore esecutato Sig. **** Omissis ****.

ART.10 D.P.R. 633/1972

Ai sensi del Decreto Legge 22/06/2012 n.83, convertito nella Legge n.134 del 07/08/2012, che ha modificato l'art.10 del D.P.R. 633/72 le cessioni di fabbricati o porzioni di esso sia ad uso abitativo che strumentali per natura costituiscono operazioni esenti da IVA, eccezione fatta per le cessioni effettuate dalle imprese costruttrici, ovvero che vi hanno eseguito opere di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo, effettuate entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento. Pertanto, non ricorrendo nella fattispecie i presupposti di obbligatorietà o possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità iva da parte del concedente esecutato, la vendita immobiliare dovrebbe risultare non soggetta all'imposta IVA così come previsto dall'art.10, comma 1, n.8-bis D.P.R. 633/72 ma con l'applicazione dell'imposta proporzionale di Registro (oltre ovviamente alle imposte catastale ed ipotecaria).

STIMA

Per quanto fin qui esposto, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita che comprende il bene pignorato, così come meglio descritto nel paragrafo "Lotto Unico", del quale si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il procedimento utilizzato per stimare l'immobile sopra descritto è quello del *Market Comparison Approach (MCA)* e del *Sistema di Stima (SdS)*, che a livello internazionale, costituiscono uno dei più importanti procedimenti di stima diretta pluriparametrica. "Esso è basato - come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione - sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti" (Simonotti, 2006). Il principio su cui si fonda il procedimento di stima impiegato nella presente perizia, poggia sulla considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato". Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha una adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato.

Il MCA + SdS è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il valore complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve risultare essere apprezzata dal mercato. L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'ammontare della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità/consistenza o al



grado della reciproca caratteristica, dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale valore esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare di un'unità della caratteristica stessa. Il Market Comparison Approach (MCA) e il Sistema di Stima (SdS) formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili simili (Comparabili), contrattati di recente e di costo noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche "quantitative" che presentano un riferimento o un'indicazione nello specifico segmento di mercato in cui rientra il subject mentre, il Sistema di Stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche "qualitative", per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato. Per ogni Comparabile e per ogni Caratteristica è svolto un Aggiustamento al Prezzo Totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare della caratteristica e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Da questo deriva che la differenza del prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha l'immobile staggito oggetto della presente stima, di cui non conosciamo il prezzo ma del quale sono note tutte le caratteristiche che influenzano il costo finale, dall'altro, abbiamo un campione omogeneo costituito da beni dei quali sono noti il prezzo e tutte le caratteristiche prese in considerazione per il *subject*. La stima prevede, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, l'effettuazione di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato delle abitazioni simili rilevati (Comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (Subject). Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della **divergenza percentuale assoluta d%** che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti dei comparabili.

Nel caso in esame è pari a:

$$\underline{d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(178.257,30 - 170.671,31) * 100] / 170.671,31 = 4,44\% < 5\%}$$

I prezzi corretti dei comparabili nella tabella di valutazione del MCA esprimono ciascuno il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche quantitative fossero state tutte nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative. Infatti, nel caso di studio pur essendo verificata la Tabella di Valutazione, poichè la divergenza assoluta (d%) tra i prezzi corretti dei Comparabili è inferiore al 5%, essi non appaiono tutti di eguale valore.

Il compito del Sistema di Stima è ripartire tale differenza delle caratteristiche qualitative, non considerate nella tabella di valutazione del MCA, fra i prezzi corretti dei comparabili ottenuti con il metodo MCA. La soluzione del Sistema di Stima conduce al valore del Subject ed al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema. Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti espressa dalle caratteristiche ed il vettore dei prezzi corretti del MCA. La somma per ogni Comparabile degli Aggiustamenti al prezzo corretto del MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima.

Pertanto, alla data della valutazione del 21/01/2019



Il valore di stima calcolato è pari a € 175.277,25 dicensi

(Euro CENTOSETTANTACINQUEMILADUECENTOSETTANTASETTEVIRGOLAVENTICINQUE)

Il dato, così ottenuto, rappresenta il più probabile Valore di Mercato del Bene secondo quanto previsto dai principi e standard internazionalmente riconosciuti che consentono di eseguire valutazioni degli immobili improntate a criteri di massima trasparenza, certezza ed economicità quali gli International Valuation Standards (IVS) curati dall'International Valuation Standards Council (IVSC) e sulla scorta di quanto sancito nelle "Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" del 2018 elaborate dall'A.B.I., sui principi della nuova edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari - 2018" di Tecnoborsa che costituisce un valido strumento per favorire la trasparenza e la correttezza delle valutazioni degli immobili oggetto di procedure esecutive giudiziali e stragiudiziali. Il criterio del valore di mercato della piena proprietà, adottato dallo scrivente C.T.U. come metodo di valutazione, si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta poichè esso rappresenta l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che "l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Inoltre, il risultato ottenuto mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) e il Sistema di Stima (SdS) è in linea con quanto sancito dalla Circolare della Banca d'Italia n.263 del 27.12.2006 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Capital Requirement Directive) e Circolare n.285 del 17.12.2013 e ss.mm.ii che richiama il Regolamento Europeo n.575/2013 del 26.06.2013.

Applicando il deprezzamento obbligatorio del 15%, così come indicato al punto "10" del "Decreto di Nomina dell'Esperto", e sottraendo gli oneri necessari per la regolarizzazione catastale ed urbanistico-edilizia dell'immobile staggito ne deriva un valore pari a € 146.906,86 che viene approssimato a € 147.000,00

(Euro CENTOQUARANTASETTEMILA/00)

che diviso per una superficie complessiva commerciabile di 85,82m² risulta pari a 1.712,90 €/m².

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Modugno, lì 28 Gennaio 2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Francesco Di Marzo



ELENCO ALLEGATI

- DECRETO DI NOMINA + ATTO DI GIURAMENTO C.T.U.;
- COMUNICAZIONI AL CREDITORE ED AL DEBITORE con allegate RICEVUTE/ATTESTAZIONI INVIO COMUNICAZIONI;
- TITOLARITÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO : Atto di Compravendita del 29/04/2016 per Notar Antonella Lotito (Rep.n.1706 – Racc.n.1151), trascritto a Bari il 03/05/2016 (Reg.Gen n.19471 -Reg.Part. n.14209);
- VERIFICA DOCUMENTAZIONE CATASTALE : Schede ex Mod.55 – Registro delle Partite; Estratto di Mappa; Planimetrie Catastali (Pregressa del 11/08/1970 ed Ultima in Atti del 27/07/2011); Visura Storica per Immobile (Aggiornamento al 23/11/2018);
- IDENTIFICAZIONE IMMOBILE: INQUADRAMENTO SU ORTOFOTO; RILIEVO PLANIMETRICO STATO ATTUALE (Pianta Piano Terra); RILIEVO FOTOGRAFICO (Esterno – Interno) – Aggiornamento al 05/12/2018;
- VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA: stralcio Piano Urbanistico Generale Strutturale (PUG/S) Città di Monopoli da Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) WebGis + N.T.A. del PUG/S; stralcio Piano Urbanistico Generale Programmatico (PUG/P) Città di Monopoli da Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) WebGis + N.T.A. del PUG/P; stralcio Piano Urbanistico Generale Strutturale e Programmatico (PUG/S – PUG/P) Città di Monopoli adeguato al P.P.T.R. Puglia (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) da Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) WebGis + N.T.A. del PUG/S e PUG/P; stralcio “Assetto Idrogeologico” dell’AdB Puglia da S.I.T.- WebGis Puglia;
- VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA: ANALISI DOCUMENTAZIONE CONSERVATA PRESSO L’ARCHIVIO DELL’UFFICIO TECNICO COMUNALE DI MONOPOLI : Licenza Edilizia del 03/04/1967 rilasciata dal Sindaco di Monopoli con parere favorevole della Commissione Edilizia del 20/05/1966 (prot.n.6574); Autorizzazione Variante alla L.E. rilasciata il 24/01/1968 (prot.n.20132); Certificato di Abitabilità/d’uso del 08/08/1970;
- VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA: ANALISI DOCUMENTAZIONE CONSERVATA PRESSO L’ARCHIVIO DELL’UFFICIO TECNICO COMUNALE DI BARI : Tavole Grafiche di Progetto allegate alla Variante L.E. n.20132/1968 – (Planimetria Generale, Piante, Prospetto e Sezione);
- PROCEDIMENTO DI STIMA : RELAZIONE DI CALCOLO e TABELLE DEL METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)+ S.d.S. (SISTEMA DI STIMA);
- ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE : Ex-Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E) del 28/12/2011;
- CERTIFICATI ANAGRAFICI/STATO CIVILE ESTRATTI : Certificato di Stato Libero dell’Esecutato (prot.n.70555 del 04/12/2018); Certificato Storico di Residenza dell’Esecutato (prot.n.16322 del 05/12/2018); Certificato di Residenza degli Occupanti l’immobile staggito (prot.nn.16341, 16342 del 05/12/2018).



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Appartamento, sito nella città di Monopoli, al rione Sant'Anna in contrada "Belvedere" posizionato tra le vie denominate Piero della Francesca e Raffaello Sanzio, con ingresso dal civico n.15 della via P. della Francesca (ex via Sant'Anna). L'appartamento ubicato al piano terra, con accesso dalla seconda porta che si apre a destra entrando nel vano portone comune risulta composto di quattro vani, oltre un bagno, il corridoio/disimpegno ed l'atrio interno di proprietà esclusiva della superficie calpestabile di poco più di 9m². Esso confina a Nord-Est/Nord-Ovest in parte con altro immobile di piano terra, in parte con vano portone comune; a Sud-Est con altro edificio; mentre i lati a Sud-Ovest e Nord-Ovest risultano liberi ed affacciano direttamente sulle pubbliche strade denominate rispettivamente Piero della Francesca e Raffaello Sanzio. L'abitazione dotata di impianti idrico-fognario, riscaldamento e produzione a.c.s. autonomo, elettrico, tv e video-citofonico risulta avere una superficie commerciale di 85,82m².

L'immobile viene posto in vendita per la quota pari al 100% ovvero per il diritto di Proprietà di 1/1 in capo all'esecutato e risulta attualmente occupato a titolo gratuito dal cognato del proprietario insieme alla sua famiglia in forza di accordi verbali intercorsi tra il debitore e l'occupante.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE n.289/2018 del Reg.Gen.Es.

LOTTO UNICO : Immobile Residenziale per civile abitazione			
Ubicazione:	Monopoli (Bari) – contrada "Belvedere" – rione Sant'Anna – angolo tra via Piero della Francesca e Raffaello Sanzio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento per civile abitazione Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli : Fg. 18, Part.IIa 257, Sub.2, Categoria A/3	Superficie	85,82m ²
Descrizione:	<i>Appartamento, sito nella città di Monopoli, al rione Sant'Anna in contrada "Belvedere" posizionato tra le vie denominate Piero della Francesca e Raffaello Sanzio, con ingresso dal civico n.15 della via P. della Francesca (ex via Sant'Anna). L'appartamento ubicato al piano terra, con accesso dalla seconda porta che si apre a destra entrando nel vano portone comune risulta composto di quattro vani, oltre un bagno, il corridoio/disimpegno ed l'atrio interno di proprietà esclusiva della superficie calpestabile di poco più di 9m². L'abitazione dotata di impianti idrico-fognario, riscaldamento e produzione a.c.s. autonomo, elettrico, tv e video citofonico risulta avere una superficie commerciale di 85,82m².</i>		
Sato di Occupazione	<i>L'unita' immobiliare alla data del sopralluogo del 5 Dicembre 2018 e' risultata arredata e abitata in modo continuativo dal cognato dell'esecutato con la propria famiglia occupanti a titolo gratuito l'immobile staggito in forza di accordo verbale con il proprietario .</i>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



RIEPILOGO STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario di stima	Valore complessivo di stima	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento per civile abitazione ubicato in Monopoli (Bari) – contrada “Belvedere” – rione Sant’Anna – angolo tra via Piero della Francesca e via Raffaello Sanzio con accesso dal civico n.15 di via P. della Francesca. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli : Fg. 18, Part.IIa 257, Sub.2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani.	85,82m ²	2.042,38 €/mq	€ 175.277,25	100,00 pari all'intero	
Valore di stima del lotto alla data della Valutazione del 21/01/2019 :					€ 175.277,25
Deprezzamento del 15,00 % - punto “10)” Decreto di Nomina dell’Esperto					€ 148.985,66
Oneri Regolarizzazione Catastale					€ 550,00
Oneri Regolarizzazione Urbanisto-Edilizia					€ 1.528,80
VALORE DI VENDITA DELLA QUOTA del 100% IN CAPO ALL’ESECUTATO					€ 146.906,86

- **Approssimato a € 147.000,00 (diconsi Euro CENTOQUARANTASETTEMILA/00).**

Modugno lì, 28 Gennaio 2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Francesco Di Marzo

