

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE N. 64/2017 R.G.E. PROMOSSA DALLA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
CONTRO**

1.0 - PREMESSA

Con decreto in data 16.05.2017, la **S.V.Ill.ma** nominava la sottoscritta Dott. Ing. Damiana Guarini iscritta all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari, Sez. A al n° 3938, e domiciliata in Bari alla via Gargasole n 16, "Consulente Tecnico d'Ufficio", nella procedura esecutiva immobiliare **N. 64/2017 R.G.E. promossa dalla BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro**

La sottoscritta compariva all'udienza del 06.06.2017, per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente mandato:

- 1) Procedere alla stima dei beni pignorati effettuando gli ulteriori accertamenti specificati nel verbale di giuramento;

Gli immobili da valutare, sulla base della documentazione ipocatastale in atti, e nello specifico della relazione notarile redatta ai sensi del secondo comma dell'articolo 567 del codice di procedura civile a firma del notaio in Arcisate (VA), Dr. Carmelo Candore, datata 28.02.2017 ed aggiornata alla data del 08.02.2017, nonché della nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bari Territorio in data 08.02.2017 ai nn. 4967/3570, sono i seguenti:

Unità Negoziale n. 1:

Proprietà per l'intero:

Immobile n. 1

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

Comune F376 – MONOPOLI (BA) - Catasto fabbricati, Foglio 10, particella 1222, subalterno 3,
Natura A2 – Abitazione di tipo civile, vani 8,5, Via Tommaso Avezzano Comes

Immobile n. 2

Comune F376 – MONOPOLI (BA) - Catasto fabbricati, Foglio 10, particella 1222, subalterno 13,
Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse , consistenza mq. 36, Via Tommaso Avezzano
Comes, Piano S1

Unità Negoziale n. 2:

Proprietà per 1/2:

Immobile n. 1

Comune F376 – MONOPOLI (BA) - Catasto fabbricati, Foglio 2, particella 54, subalterno 5,
Natura D7 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali, Viale Aldo Moro n. 25, Piano T

Immobile n. 2

Comune F376 – MONOPOLI (BA) - Catasto fabbricati, Foglio 2, particella 54, subalterno 6,
Natura A2 – Abitazione di tipo civile, vani 9, Viale Aldo Moro n. 25

Immobile n. 3

Comune F376 – MONOPOLI (BA) - Catasto fabbricati, Foglio 2, particella 5140, subalterno 1,
Natura D1 – Opifici, Viale Aldo Moro, Piano T

Immobile n. 4

Comune F376 – MONOPOLI (BA) - Catasto fabbricati, Foglio 2, particella 5141, subalterno 1,
Natura F1 – Area Urbana, Viale Aldo Moro, Piano T

2.0 – CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI

La documentazione ipocatastale in atti prodotta dal creditore procedente, rappresentato e difeso dall'Avv. Michele Bellomo, è costituita da una relazione notarile datata 28.02.2017, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta ai sensi del secondo comma dell'articolo 567 del codice di procedura civile a firma del notaio in Arcisate (VA), Dr. Carmelo Candore, aggiornata alla data del 08.02.2017, e due estratti di mappa catastale.

La suddetta documentazione, per quanto nella stessa attestato e certificato dal suddetto professionista,

riguarda specificatamente i beni pignorati e ricostruisce le vicende traslative ventennali anteriori alla data di trascrizione del pignoramento di cui trattasi.

Si comunque che la suddetta certificazione notarile, relativamente ad entrambi i lotti, non menziona gli atti di convenzione e asservimento urbanistico, nonché vincoli esplicitati dalla scrivente c.t.u. nel presente elaborato peritale.

3.0 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta C.T.U., dopo aver esaminato la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente ed allegata al fascicolo informatico, previo avviso ai debitori a mezzo raccomandata A.R. in data 18.07.2017 ed al procuratore legale del procedente a mezzo pec, comunicava che il giorno 07.09.2017 avrebbe dato inizio alle operazioni peritali.

Le operazioni peritali hanno di fatto avuto inizio in data 09.02.2018, sono proseguite in data 01.06.2018 e sono state concluse in data 29.06.2018.

In dettaglio:

- con raccomandata A.R. in data 31.07.2017, la parte debitrice richiedeva alla scrivente di rinviare le operazioni peritali a causa di problemi familiari;
- in data 23.10.2017 il creditore procedente inviava alla scrivente una mail con la quale rappresentava il prossimo raggiungimento di un accordo bonario;
- in data 03.01.2018 il creditore procedente inviava un ulteriore mail alla scrivente comunicando che "l'accordo transattivo raggiunto con il debitore era stato dichiarato decaduto per inadempienza dello stesso";
- con raccomandata A.R. in data 16.01.2018 la scrivente fissava il proseguo delle operazioni peritali per il giorno 26.01.2018;
- con raccomandata A.R. in data 26.01.2018 la parte debitrice richiedeva alla scrivente rinviare le operazioni peritali a causa di problemi familiari
- con raccomandata A.R. in data 27.01.2018 la sottoscritta fissava il proseguo delle operazioni peritali per il giorno 09.02.2018;
- in data 09.02.2018 la sottoscritta ispezionava l'immobile sito in Monopoli al Viale Aldo Moro n. 25, in

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

catasto al foglio 2, particella 54 subalterno 5, particella 5140 subalterno 1 e particella 5141 subalterno 1;

-dopo innumerevoli ma infruttuose comunicazioni telefoniche, con comunicazione pec inoltrata al procuratore legale del debitore Avv. Francesco Lorusso in data 19.05.2018, la scrivente comunicava il proseguo delle operazioni peritali per il giorno 23.05.2018;

-con comunicazione pec in data 21.05.2018 e con comunicazione pec del 24.05.2018 il procuratore legale dei debitori consentiva l'accesso alla scrivente per il giorno 01.06.2018, al fine di ispezionare solo l'immobile sito in Monopoli alla via Tommaso Avezzano Comes n. 45 e non l'immobile sito al Viale Aldo Moro n. 25, in catasto al foglio 2, particella 54 subalterno 6;

-dopo ulteriori contatti telefonici, a seguito di comunicazioni pec inviate dalla scrivente al procuratore legale del debitore in data 26.05.2018 e 29.05.2018, e comunicazioni pec inviata dal procuratore legale del debitore alla scrivente in data 28.05.2018 e 31.05.2018, la sottoscritta in data 01.06.2018 ispezionava l'immobile sito in Monopoli alla via Tommaso Avezzano Comes n. 45, censito in catasto al foglio 10, particella 1222 subalterno 3 e 13, e rinviava le operazioni peritali in data 08.06.2018;

-in data 08.06.2018, come già anticipato dal procuratore legale dei debitori, nessuno conveniva.

-a seguito di provvedimento del G.E. in data 07.06.2018, ad accedere con l'ausilio di un fabbro e della forza pubblica, dopo aver preso accordi con la locale Stazione dei Carabinieri, a seguito di ulteriori comunicazioni pec in data 19.6.2018, 23.6.2018, 28.6.2018, con il procuratore legale dei debitori, in data 29.06.2018 veniva consentito alla scrivente l'ispezione peritale dell'immobile sito al Viale Aldo Moro n. 25, in catasto al foglio 2, particella 54 subalterno 6.

Nel corso della prima ispezione peritale, alla presenza del Sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ in rappresentanza del Sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ e del proprio collaboratore di fiducia Ing. Ugo De Corato, la sottoscritta CTU, come da allegati verbali di sopralluogo, ispezionava l'immobile sito in Monopoli al Viale Aldo Moro n. 25, in catasto al foglio 2 particella 54 subalterno 5, particella 5140 subalterno 1, particella 5141 subalterno 1.

Nel corso della seconda ispezione peritale, alla presenza del Sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ e con l'ausilio del proprio collaboratore, la sottoscritta ispezionava l'immobile sito in Monopoli alla Via Tommaso Avezzano

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

Comes n. 45, in catasto al foglio 10, particella 1222 subalterno 3 e 13.

Nel corso della terza ispezione peritale, alla presenza del Sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ con l'ausilio del proprio collaboratore, la sottoscritta ispezionava l'immobile sito in Monopoli al Viale Aldo Moro n. 25, in catasto al foglio 2, particella 54 subalterno 6, accertava l'ubicazione, la consistenza ed i confini degli immobili pignorati, eseguiva inoltre rilievi fotografici, misurazioni ed annotava, prendendo appunti su separati fogli, il tipo, la qualità dei manufatti ivi ispezionabili e quant'altro necessario per la relazione di stima, portando così a termine le operazioni peritali. (Cfr. Allegato n. 1).

Con le citate raccomandate A.R. a mezzo della quale il c.t.u. informava i debitori della data di inizio delle operazioni peritali, veniva nel contempo agli stessi richiesto di fornire copia della seguente documentazione: -Atti di acquisto degli immobile pignorati e relativa documentazione urbanistica; - Contratti di locazione eventualmente in essere; -Atti inerenti a cause e controversie eventualmente in corso; -Dichiarazioni di conformità ex lex 46/90 degli impianti elettrici, di riscaldamento, ecc.; - Documentazione inerente le eventuali spese condominiali, ed il nominativo dell'amministratore condominiale.

Nel corso di separate indagini la scrivente c.t.u. si recava:

- presso l'Agenzia delle Entrate, per verificare la sussistenza di eventuali contratti di locazione registrati;
- presso l'Agenzia del Territorio ove acquisiva visure e planimetrie catastali degli immobili pignorati;
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli, in data 7.06.2018, 3.07.2018, 5.7.2018 per visionare ed estrarre copie delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati.

4.0 – RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

La sottoscritta c.t.u., viste le unità immobiliari oggetto di pignoramento, esaminati i documenti delle proprietà in questione, consultati gli atti tecnici presso il Comune di Monopoli, è del parere che le stesse possano essere convenientemente ricomprese in due separati lotti, e nello specifico:

1) Casa unifamiliare a schiera sita nel Comune di Monopoli alla Via Tommaso Avezzano Comes numero civico 45 (già Viale Aldo Moro, l traversa, n. 45), abitazione n. 03, Lotto B2, piano terra, piano interrato, primo e secondo piano, censita nel catasto fabbricati del Comune censuario di Monopoli al **foglio di mappa 10, particella 1222, sub 3**; pertinenziale box auto alla Via Tommaso Avezzano

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

Comes numero civico 51 (già viale Aldo Moro, l traversa, n. 45), box auto n. 03 lotto B2, piano interrato, censito nel catasto fabbricati del Comune censuario di Monopoli al **foglio 10, particella 1222, sub 13.**

2) Quota indivisa pari ad un mezzo (1/2) dell'opificio sito nel Comune di Monopoli al Viale Aldo Moro numero civico 25, piano terra, censito nel catasto fabbricati del Comune censuario di Monopoli al **foglio 2, particella 54, sub 5;** pertinenziale cabina elettrica alla Viale Aldo Moro numero civico 25, piano terra, censita nel catasto fabbricati del Comune censuario di Monopoli al **foglio 2, particella 5140, sub 1;** pertinenziale area urbana al Viale Aldo Moro numero civico 25, censita nel catasto fabbricati del Comune censuario di Monopoli al **foglio 2, particella 5141, sub 1,** ed annessa abitazione sita nel Comune di Monopoli al Viale Aldo Moro numero civico 25, primo piano e piano interrato, censita nel catasto fabbricati del Comune censuario di Monopoli al **foglio 2, particella 54, sub 6.**

LOTTO N. 1

4.1 - DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO N. 1

- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

LOTTO N. 2

4.2 - DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO N. 2

- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da valutare, sito nel Comune di Monopoli al Viale Aldo Moro numeri civici 25-27, da cui ha accesso mediante due cancelli scorrevoli, è costituito dalla quota indivisa pari ad un mezzo di un opificio industriale con annessa abitazione per il custode e area esterna di pertinenza.



L'immobile è ubicato in zona periferica/Zona industriale a Nord del Comune di Monopoli, Codice di Zona D3, microzona catastale 3, in una zona urbanizzata a livello primario.

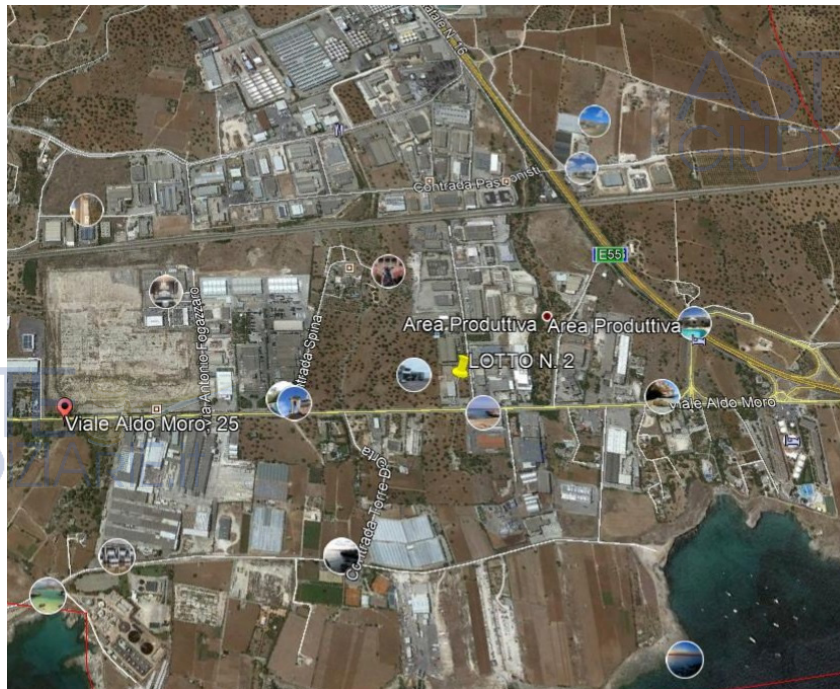
**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

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

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



Le coordinate geografiche di riferimento sono nello specifico 40°58'4.88"N, 17°16'8.79"E.

- **COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** l'immobile in oggetto, a strutture portanti in cemento armato è costituito da un opificio industriale con adiacente abitazione del custode e manufatti vari utilizzati a deposito, cabina elettrica e tettoie, oltre una pertinenziale area esterna in parte costituita da piazzali e aree di manovra ed in parte da terreno con colture arboree in atto.

L'**opificio** posto al piano terra-rialzato, a cui si accede dai piazzali esterni mediante portoni metallici posti sui lati Nord, Sud, Est ed Ovest, è composto da ampia zona adibita alla lavorazione di prodotti agricoli con annessi spogliatoio e servizi igienici, da due celle frigorifere e da una zona adibita ad uffici nella quale è stato ricavato un piccolo soppalco, con annesso disimpegno, ripostiglio e servizio igienico. La zona adibita ad ufficio è comunicante, tramite porta, al vano scale che consente l'accesso all'adiacente unità immobiliare adibita ad alloggio custode.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

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

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



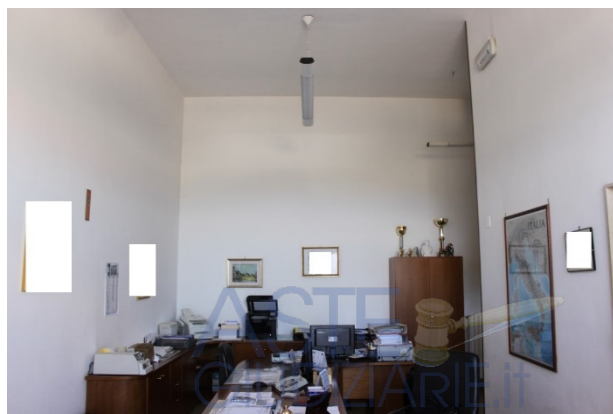
ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



L'abitazione, urbanisticamente destinata ad alloggio del custode, a cui si accede sia dal piazzale esterno mediante portoncini posti sul lato Nord, che dalla zona uffici dell'opificio, è costituita da piano terra-rialzato, piano interrato, primo piano e lastrico solare.



Il livello a piano terra-rialzato, è composto da vano scala di ingresso ed un unico vano adibito a cucina-

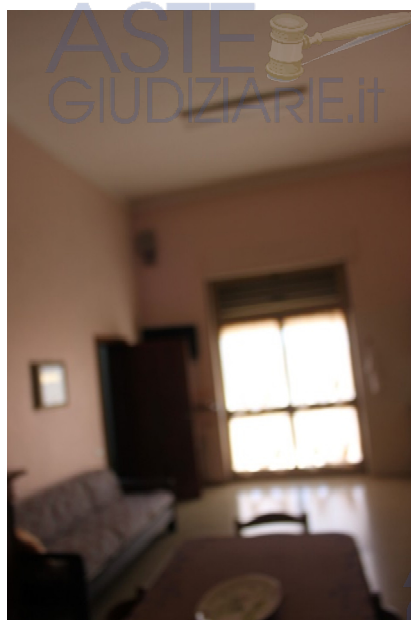
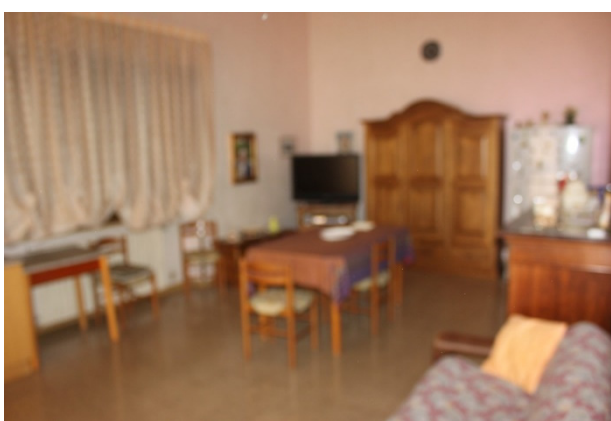
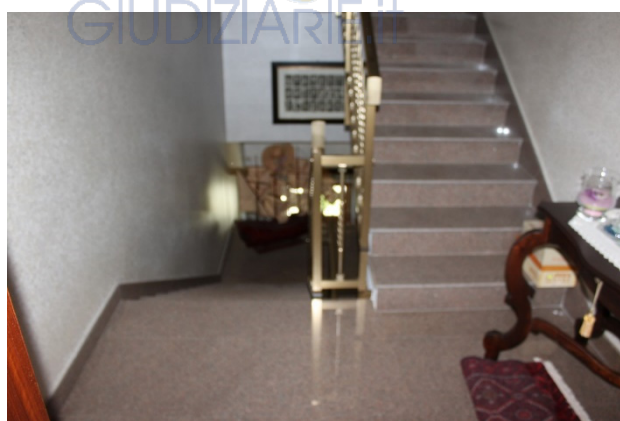
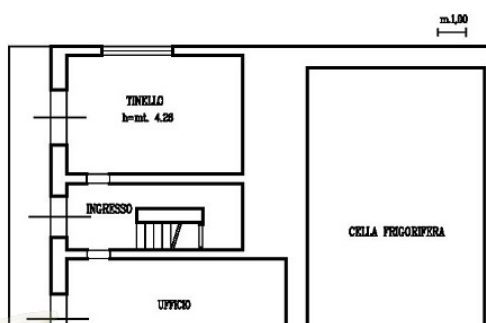
**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

tinello.



Il livello a primo piano, collegato al piano terra a mezzo scala interna di pertinenza, ha accesso dalla porta posta di fronte per chi raggiunge il pianerottolo di interpiano salendo le scale, ed è composto da ingresso, salone, quattro vani utili, bagno, angolo cottura, bagno di servizio, ripostiglio, locale per

35

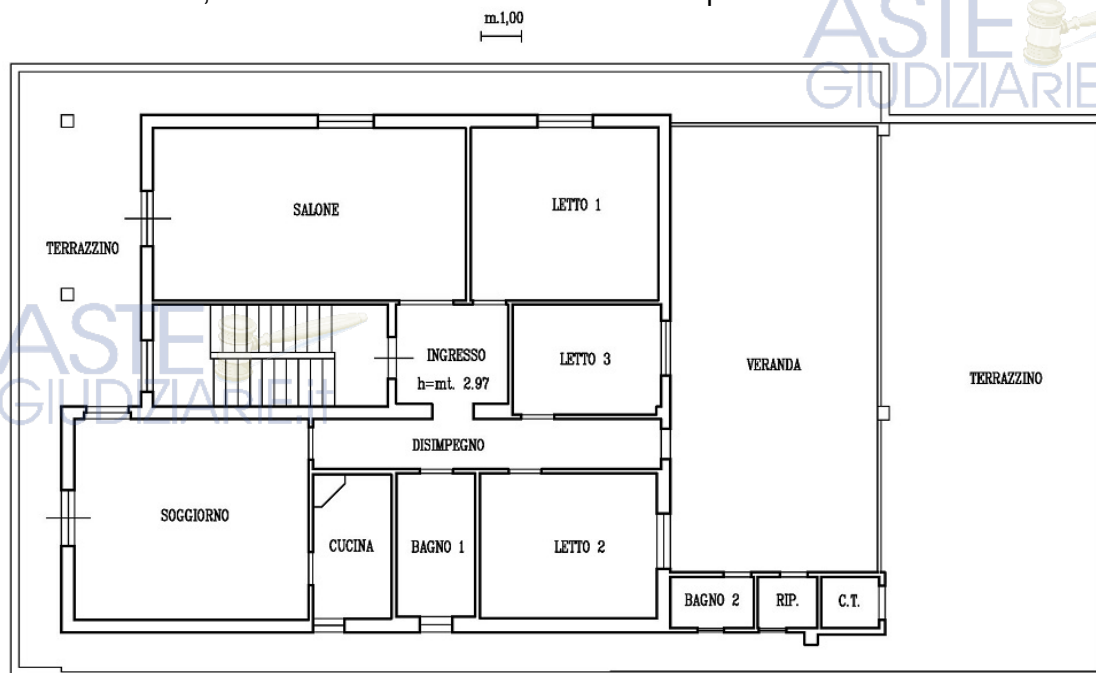
**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

caldaia, veranda chiusa, oltre un terrazzino circostante l'intero piano.



PIANO 1°



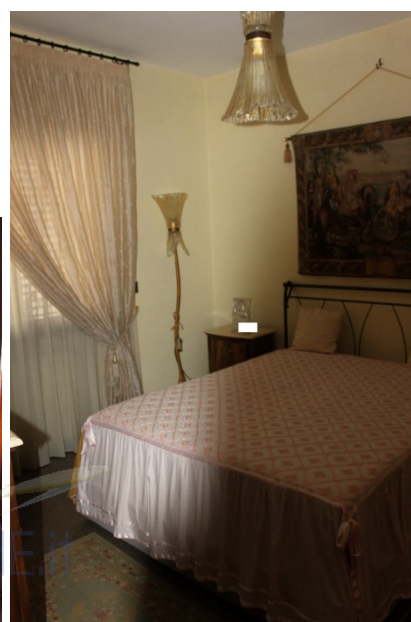
ASTE GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

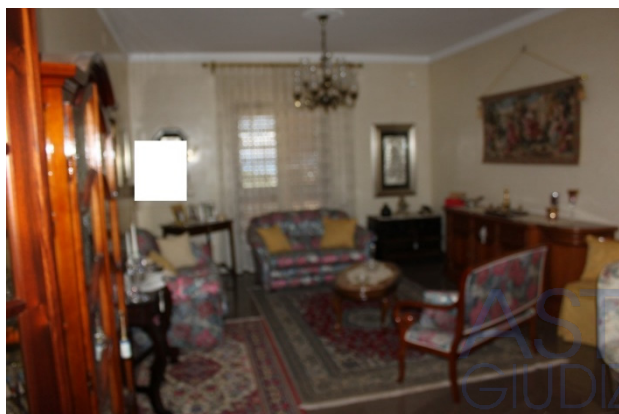


**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

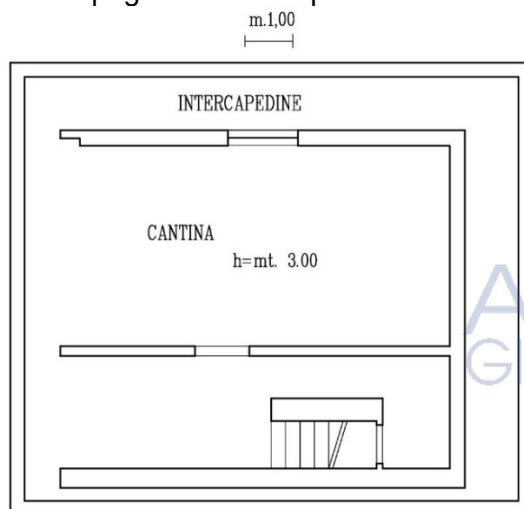
STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



Il livello a piano interrato, a cui si accede dal vano scale a piano terra, è costituito da un unico vano adibito a cantina con adiacente disimpegno ed intercapedine.



PIANO INTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

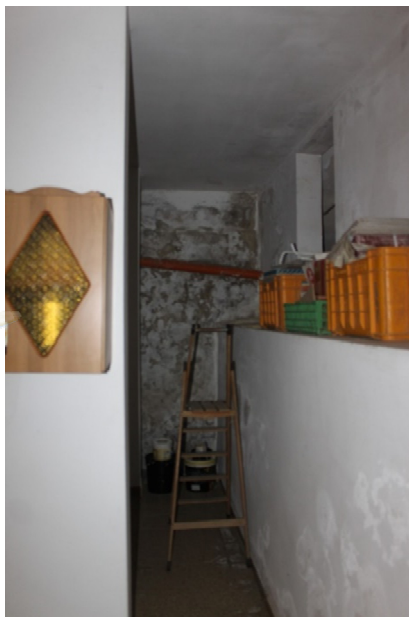
ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



Il livello al piano copertura è invece costituito da un terrazzo praticabile.



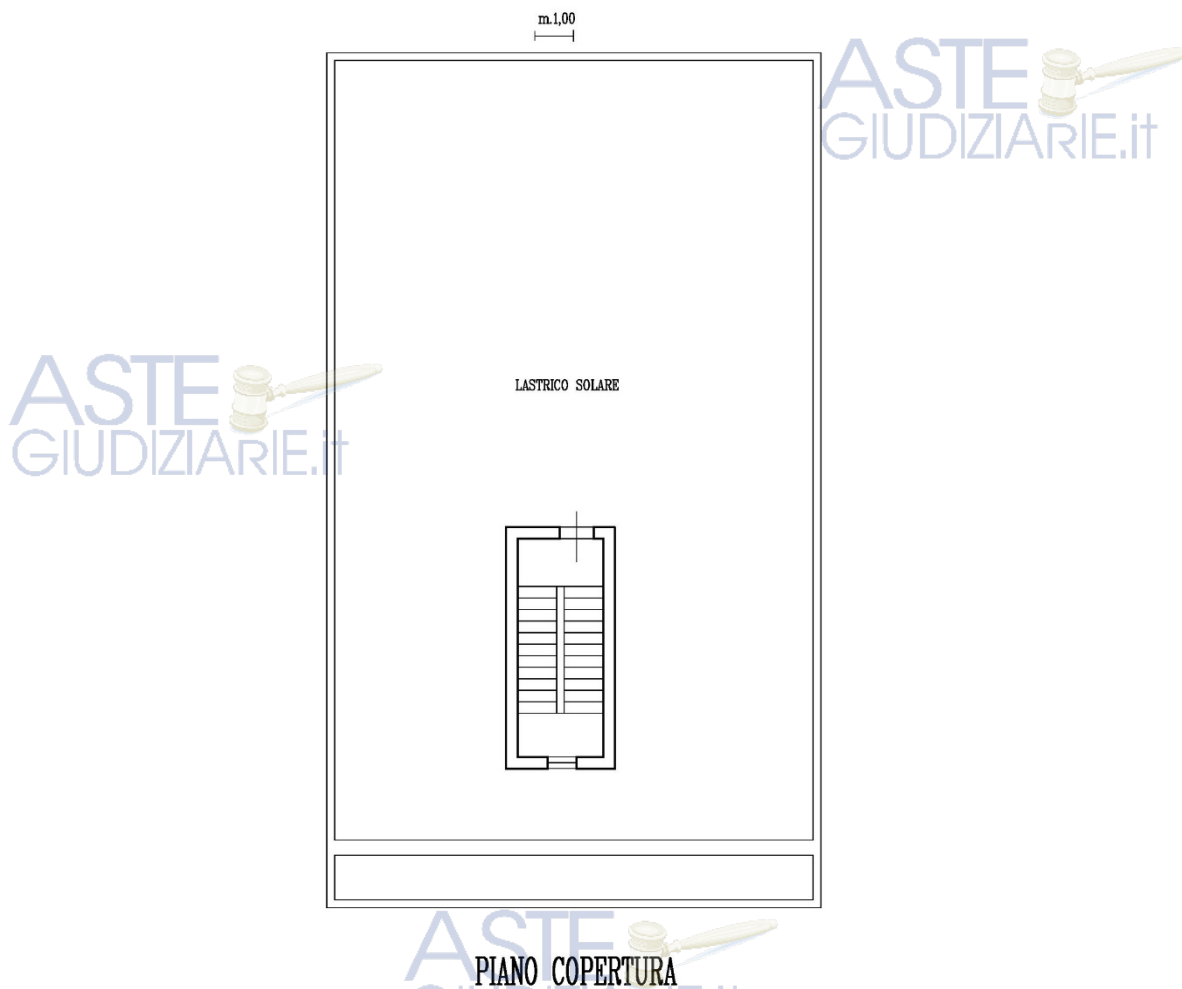
ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



L'area esterna di pertinenza dell'opificio e dell'annessa abitazione è invece costituita da un piazzale asfaltato di ingresso antistante posto a nord, da un piazzale asfaltato retrostante posto a sud con annesse tettoie e serbatoio verosimilmente di gasolio, da un area asfaltata posta a Sud con entrostante vano utilizzato a deposito ma ad uso lavorazione di prodotti agricoli, da un area posta sul fronte sud ovest con terreno con alcune colture arboree in atto ed entrostante tettoia; da un area posta sul fronte ovest con terreno con colture arboree in atto ed entrostante cabina Enel.

Il piazzale di ingresso antistante, posto sul fronte nord a confine con la Via Aldo Moro da cui ha accesso mediante due cancellate scorrevoli si presenta recintato, sistemato a verde lungo il confini e dotato di posti auto scoperti.



STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il piazzale retrostante, posto sul fronte sud e le aree latitanti di manovra poste sui fronti est ed ovest si presentano recintate e asfaltate. Le due tettoie, poste sul fronte sud est sono invece realizzate a struttura metallica con sovrastanti onduline in lamiera grecata.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



L'area asfaltata posta a sud, con entrostante vano a piano terra, si presenta recintata e asfaltata.

Il vano ad uso deposito, a strutture portanti in muratura di tufo e sovrastanti onduline metalliche è invece costituito da un vano utile attualmente adibito a deposito ma destinato alla lavorazione di prodotti agricoli, dotato di due ingressi.

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

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

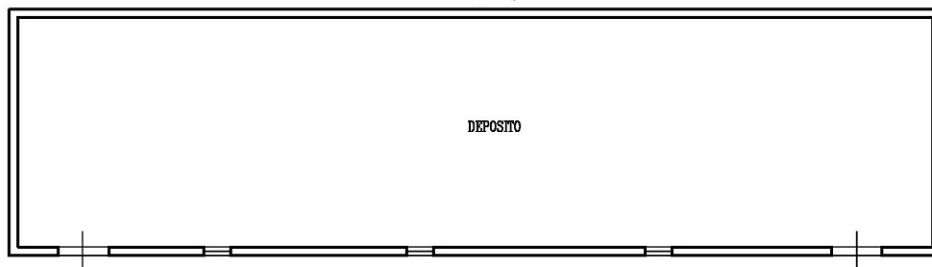
STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



m.1,00



PIANO TERRA



ASTE GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

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

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



L'area posta sul fronte sud ovest, interamente recintata, si presenta con terreno e alcune colture arboree di ulivo in atto. All'interno di tale area è presente una piccola tettoia a struttura portante metallica con sovrastanti onduline in lamiera grecata.



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

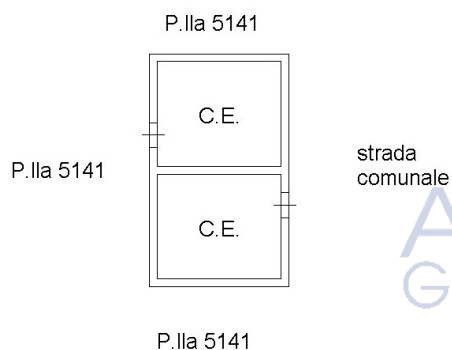


L'area posta sul fronte ovest, interamente recintata, si presenta con terreno e con colture arboree di ulivo in atto. All'interno di tale area è presente un piccolo manufatto in muratura adibito a cabina Enel.



PIANO TERRA

H 3.00



STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



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

DESTINAZIONE D'USO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE NETTA (Mq)	CONDIZIONI
Opificio	Nord-Sud-Ovest	921,00	Buone
Uffici piano terra	Nord	49,45	Buone
Balcone antistante	Nord	50,00	Buone
Piano terra abitazione	Nord	40,15	Buone
Primo piano abitazione	Nord-Est-Sud	156,85	Buone
Piano interrato abitazione	Nord-Est-Sud	52,50	Mediocri
Ripostigli e bagno primo piano lato veranda	Ovest	6,60	Buone

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

Veranda primo piano	Sud	56,65	Buone
Terrazzo primo piano	Sud-Nord	145,40	Buone
Lastrico solare abitazione	Nord-Est-Sud	234,10	Buone
Vano scala a 2° piano	Nord	12,85	Buone
Deposito esterno	Sud-Est	185,15	Mediocri
Tettoia	Sud-Ovest	63,70	Mediocri
Cabina elettrica	Ovest	27,00	Discrete
Tettoie	Est	122,00	Mediocri
Area esterna (Fg. 2 - ptc.54 :mq 5014-989,60- 56,45-25-25-201-122-50,30)	Nord-Ovest-Sud	3544,65	Buone
Area esterna (fg.2 - ptc 5141: mq 2754-32- 63,70)	Nord-Ovest-Sud	2658,30	Buone

si deve considerare:

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

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
OPIFICIO E AREE ESTERNE			
Opificio	989,60	1,00	989,60
Uffici piano terra	56,45	2,00	112,90
Balcone antistante	25,00	0,25	6,25
Balcone antistante	25,00	0,10	2,50

47

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

Deposito esterno	201,00	0,35	70,35
Tettoia a sud-ovest	63,70	0,10	6,37
Cabina elettrica	32,00	0,15	4,80
Tettoie a est	122,00	0,10	12,20
Area esterna (Fg. 2 - ptc.54 :mq 5014-989,60-56,45-25-25-201-122-50,30)	3544,65	0,10	354,47
Area esterna (fg.2 - ptc 5141: mq 2754-32-63,70)	2658,30	0,15	398,75
		Sommano	1958,19
ABITAZIONE CUSTODE			
Piano terra abitazione	50,30	1,00	50,30
Primo piano abitazione	178,80	1,00	178,80
Ripostigli e bagno primo piano lato veranda	8,05	0,35	2,82
Veranda primo piano	25,00	0,25	6,25
Veranda primo piano	31,65	0,10	3,17
Terrazzo primo piano	145,40	0,10	14,54
Vano scala a° 2° piano	17,70	0,35	6,20
Lastrico solare abitazione	25,00	0,25	6,25
Lastrico solare abitazione	209,10	0,10	20,91
Piano interrato abitazione	62,70	0,35	21,95
		Sommano	311,19

Che si arrotondano a Mq. 1958 relativamente all'opificio ed alle aree esterne di pertinenza e mq 311 relativamente all'alloggio custode.

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima è pari a **Mq. 1958 relativamente all'opificio ed alle aree esterne di pertinenza e mq 311 relativamente all'alloggio custode.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

CARATTERISTICHE E RIFINITURE ESTERNE DELL'IMMOBILE

STRUTTURA

In elevazione : in cemento armato
Solai : piani in latero cemento ed in c.a.p. relativamente all'opificio
Copertura : piana a terrazzo (abitazione); a tetto (opificio)

ESTETICA ESTERNA

Prospetto : rivestimento graffiato spatolato e rivestimento in ceramica
Recinzione : in muratura e metallica

CATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE DELL'ABITAZIONE

PAVIMENTI

Piano terra : marmette a scaglia fine 25x25 cm.
Primo piano : segati in granito e piastrelle in ceramica
Piano interrato : marmette a scaglia fine 25x25 cm.
Veranda : ceramica monocottura 10x20 cm.
Terrazzo : ceramica
Battiscopa : in marmo e in ceramica
Scala : segati di marmo

INTONACI

Pareti : intonaco civile
Soffitti : intonaco civile
Finiture : idropittura e stucco veneto

INFISSI

Infissi interni : porte in legno
Infissi esterni : in alluminio e vetro con persiane in alluminio
Porta d'ingresso : blindata

CUCINA

Pavimento : segati in granito

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

Rivestimento : piastrelle in ceramica 20x25 cm.

BAGNO

Pavimento : piastrelle in ceramica 20x20 cm.

Rivestimento : piastrelle in ceramica 20x20 cm.

Sanitari : vaso igienico, lavabo, bidet, vasca e doccia

BAGNO DI SERVIZIO

Pavimento : piastrelle in ceramica 15x20 cm.

Rivestimento : piastrelle in ceramica 15x15 cm.

Sanitari : vaso igienico, lavabo e bidet

BAGNO PRIMO PIANO

Pavimento : piastrelle in ceramica 15x15 cm.

Rivestimento : piastrelle in ceramica 15x15 cm.

Sanitari : vaso igienico, lavabo, bidet e doccia

IMPIANTI

Riscaldamento : autonomo

Ildrico-fognante : presente

Elettrico : monofase sottotraccia

Condizionamento : presente

Luci emergenza : presenti

Videocitofono : presente

Antifurto : presente

CATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE DELL'OPIFICIO

PAVIMENTI

Opificio : pavimento di tipo industriale

Uffici : marmette a scaglia fine 25x25 cm.

Battiscopa : in marmo

Scala soppalco : legno



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

INTONACI

Pareti : intonaco civile
Soffitti : intonaco civile
Finiture : idropittura e smalto

INFISSI

Infissi interni : porte in legno tamburrato
Infissi esterni : in ferro e vetro (opificio); alluminio anodizzato e vetro(uffici)
Porta d'ingresso : portoni metallici

BAGNO UFFICI

Pavimento : piastrelle in ceramica 20x20 cm.
Rivestimento : piastrelle in ceramica 20x20 cm.
Sanitari : vaso igienico,lavabo e bidet

BAGNO

Pavimento : piastrelle in ceramica
Rivestimento : piastrelle in ceramica
Sanitari : vaso igienico e lavabo

IMPIANTI

Riscaldamento : non presente
Idrico-fognante : allacciato alla rete urbana
Gas : allacciato alla rete urbana
Elettrico : monofase sottotraccia
Condizionamento : presente

DEPOSITO ESTERNO

Pavimento : battuto di cemento
Rivestimento : al rustico
Infissi : metallici

- **CONFINI:** l'immobile in oggetto confina a **Nord** con Viale Aldo Moro, ad **Ovest** con via Giosuè

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

impegnata in parte da piazzale ed in parte da terreno con colture arboree di ulivo in atto al foglio di mappa 2, particella 5141, subalterno 1, Viale Aldo Moro nc, area urbana, consistenza mq. 2754, senza rendita. Si precisa che dall'esame della relativa visura catastale risulta variazione del 03.12.2014 protocollo BA0492056 in atti dal 03.12.2014 Costit. di area urbana per retrocessione (n. 3349.1/2014).

Le planimetrie catastali, in difformità da quanto statuito dall'articolo 19 del Decreto Legge 31.05.2010, n. 78, presentano difformità rispetto all'attuale situazione dei luoghi.

- **VETUSTA'**: l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è porzione è stato realizzato negli anni 1979-1986.

- **STATO DI CONSERVAZIONE**: complessivamente possiamo definire discreto lo stato di conservazione e manutenzione dell'opificio e buono quello dell'abitazione. Le rifiniture interne sono di livello medio per l'opificio e di buon livello per l'abitazione.

Si rileva che nel piano interrato dell'abitazione sono presenti macchie di umidità da infiltrazione per risalita capillare.

Formalmente richieste non è stato possibile acquisire tutte le dichiarazioni di conformità ex dm 37/2008 degli impianti elettrici, termici ed idrici a servizio dell'unità immobiliare; da ricerche effettuate dalla scrivente risulta agli atti del Comune di Monopoli dichiarazione di conformità degli impianti idrico-fognante e termico per l'opificio e annessa abitazione, rilasciata in data 16.10.1995 dalla ditta

Per la cabina elettrica risulta dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte, rilasciata in data 08.04.1995 dalla ditta “

Gli impianti devono ritenersi non adeguati alle vigenti disposizioni legislative.

Ai sensi della Legge 90/2013, l'unità immobiliare in oggetto va dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

-**LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA**: dalle ricerche eseguite presso il Settore Urbanistico del Comune di Monopoli, dove è stata protocollata apposita istanza di accesso agli atti, si desume che l'immobile in oggetto è stato edificato in virtù di:

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

- Concessione gratuita per opere edilizie n. 19181/78, per la realizzazione della recinzione del suolo, rilasciata ai Signori del Comune di Monopoli in data 23.11.1978 (pratica n. 3911). Progettista e direttore dei lavori risulta essere stato il Geom.
- Concessione Edilizia n. 27288/79 rilasciata dal Comune di Monopoli in data 01.08.1981 (pratica n. 4770). Progettista risulta essere stato il Geom. mentre direttore dei lavori l'Ing.

I relativi lavori risultano aver avuto inizio in data 5.10.1981.

- Successiva Concessione Edilizia di variante in corso d'opera n. 17262/82 rilasciata dal Sindaco del Comune di Monopoli in data 27.05.1983 (pratica n. 6339). Progettista e direttore dei lavori risulta essere stato l'Ing. . I lavori risultano essere stati dichiarati ultimati in data 10.09.1983.
- Concessione per Condono Edilizio n. 16509/86, per ampliamento fabbricato preesistente e costruzione locali adibiti a lavorazione di prodotti agricoli, rilasciata dal Commissario Straordinario del Comune di Monopoli in data 28.12.1994 (pratica n. 1563). Il tecnico rilevatore risulta essere stato il Geom.
- In data 21.02.1995, protocollo n. 5815, il Sig. Riso Giovanni comunicava al Comune di Monopoli l'inizio lavori di opere interne ai sensi del D.L. n.30 del 24.1.1996 consistenti: -nella realizzazione di piccola finestra al locale destinato ad ufficio posto in piano terra dell'opificio e prospiciente il locale lavorazione interno; -nella realizzazione di divisori interni nel locale lavorazione al fine di creare n.2 W.C. e spogliatoio; -nella realizzazione di un divisorio interno nell'ampio locale conservazione, tale divisorio avrà la funzione di separare due celle frigo a farsi che avranno diverse temperature di esercizio; - nella realizzazione di due celle frigorifere nei locali conservazione i quali saranno interessati da pannelli per la coibentazione interna, i quali pannelli, al fine di evitare dispersioni termiche chiuderanno dall'interno dei locali n.4 finestre ed un portone, rimanendo immodificato dall'esterno l'attuale prospetto esistente.

L'opificio e l'annessa abitazione, risultano essere stati dichiarati agibili dal Commissario Straordinario del Comune di Monopoli in data 22.01.1996, Prot. 095/95, con la condizione che le superfici destinate a parcheggio vengano intese e così riportate negli atti pubblici di trasferimento immobiliare come pertinenze ai sensi e per gli effetti di quanto sancito dalla L. 28.2.1985, n. 47 in riferimento agli artt.

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

817/818/819 C.C. e con la espressa riserva che la ditta interessata "resta obbligata ad ottemperare a tutte le condizioni, obblighi e prescrizioni rinvenienti dalla convenzione rep. 16131/16171 raccolta n. 2407 del 14.07.1981 per notar Roberto Carino, con riferimento all'art. 1/A-B, 2) e 3) a semplice richiesta della P.A; riserva da valere anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo".

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alle suindicate pratiche edilizie con l'attuale situazione dei luoghi, si rilevano alcune discrasie e difformità consistenti:

- in una diversa distribuzione interna e variazioni delle forometrie dei prospetti dell'abitazione;
- nell'abusiva realizzazione di una veranda chiusa sui lati al primo piano dell'abitazione;
- nell'abusiva realizzazione di n. tre tettoie nell'area esterna di pertinenza;

Non è stata rinvenuta agli atti del Comune di Monopoli la pratica edilizia inerente la realizzazione della cabina elettrica che deve quindi anche ritenersi di abusiva realizzazione.

Quanto alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario delle rilevate difformità, si evidenzia che le stesse, con l'eccezione della veranda chiusa sui lati le cui chiusure dovranno essere asportate, potranno ad opinione della scrivente, essere sanate ai sensi dell'articolo 36 e del comma 5 dell'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Nel giudizio di stima che segue si è comunque tenuto conto della situazione urbanistica del predetto immobile e delle spese a sostenersi dall'aggiudicatario per la demolizione delle opere non sanabili e per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente **Ku=2 %**

- TIPIZZAZIONE URBANISTICA:

Le aree censite nel catasto terreni del Comune censuario di Monopoli al foglio di mappa 2, particelle 54, 5140 e 5141 sono così tipizzate negli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Monopoli:

Foglio n. 2, Particella n. 54

- Destinazione urbanistica nel P.U.G./P adeguato al PPTR - Adottato: Contesti urbani esistenti consolidati per attività' (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 14/P (PUG/P adeguato al PPTR -

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

Adottato)

- Destinazione urbanistica nel P.U.G./P variante 2014: contesti urbani esistenti consolidati per attivita' (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 14/P (PUG/P variante 2014)
- Destinazione urbanistica nel P.U.G./S adeguato al PPTR - Adottato: Contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare mantenere e qualificare (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 20/S (PUG/S adeguato al PPTR - Adottato); Art. 22/S (PUG/S adeguato)
- Destinazione urbanistica nel P.U.G./S approvato: contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare mantenere e qualificare (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 22/S (PUG/S approvato)
- Destinazione urbanistica nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017: Ambito di paesaggio "Murgia dei trulli" (totalmente)
- Destinazione urbanistica nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017: Figura territoriale e paesaggistica "La piana degli ulivi secolari" (totalmente).
- **Foglio n. 2, Particella n. 5140**
- Destinazione urbanistica nel P.U.G./P adeguato al PPTR - Adottato: Contesti urbani esistenti consolidati per attivita' (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 14/P (PUG/P adeguato al PPTR - Adottato)
- Destinazione urbanistica nel P.U.G./P variante 2014: contesti urbani esistenti consolidati per attivita' (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 14/P (PUG/P variante 2014)
- Destinazione urbanistica nel P.U.G./S adeguato al PPTR - Adottato: Contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare mantenere e qualificare (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 20/S (PUG/S adeguato al PPTR - Adottato); Art. 22/S (PUG/S adeguato)
- Destinazione urbanistica nel P.U.G./S approvato: contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare mantenere e qualificare (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 22/S (PUG/S approvato)
- Destinazione urbanistica nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017: Ambito di paesaggio "Murgia dei trulli" (totalmente)
- Destinazione urbanistica nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n.

1162/2016 e DGR n. 496/2017: Figura territoriale e paesaggistica "La piana degli ulivi secolari" (totalmente)

Foglio n. 2, Particella n. 5141

- Destinazione urbanistica nel P.U.G./P adeguato al PPTR - Adottato: Contesti urbani esistenti consolidati per attività' (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 14/P (PUG/P adeguato al PPTR - Adottato)
- Destinazione urbanistica nel P.U.G./P variante 2014: contesti urbani esistenti consolidati per attività (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 14/P (PUG/P variante 2014)
- Destinazione urbanistica nel P.U.G./S adeguato al PPTR - Adottato: Contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare mantenere e qualificare (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 20/S (PUG/S adeguato al PPTR - Adottato); Art. 22/S (PUG/S adeguato)
- Destinazione urbanistica nel P.U.G./S approvato: contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare mantenere e qualificare (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 22/S (PUG/S approvato)
- Destinazione urbanistica nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017: Ambito di paesaggio "Murgia dei trulli" (totalmente)
- Destinazione urbanistica nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017: Figura territoriale e paesaggistica "La piana degli ulivi secolari" (totalmente)

Mappe Comune di Monopoli (fonte: sistema webgis)



L'AFFIDANTE NON SOTTOSCRIVE PER FINI LEGALI E AMMINISTRATIVI LE CERTIFICAZIONI TECNICHE E AMMINISTRATIVE DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI
Comune di Monopoli - Monopoli (Bari) - Variante 2014 - DGR n. 496/2017 e n. 21/09
Pag. 101

Scala 1:1000

Mappe Comune di Monopoli (fonte: sistema webgis)



L'AFFIDANTE NON SOTTOSCRIVE PER FINI LEGALI E AMMINISTRATIVI LE CERTIFICAZIONI TECNICHE E AMMINISTRATIVE DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI
Comune di Monopoli - Monopoli (Bari) - Variante 2014 - DGR n. 496/2017 e n. 21/09
Pag. 101

Scala 1:1000

Le medesime particelle nel Piano Regolatore Generale Comunale sono tipizzate in **Zona 11 - Industriale.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

 Mappa Comune di Monopoli (fonte: sistema webgis)



L'APPRESENTE MAPPA NON COSTITUISCE PER FINI LEGALI E AMMINISTRATIVE CERTIFICAZIONI TECNICHE O SUBSTITUZIONE DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI
Comune di Monopoli - monopoli@comune.monopoli.ba.it - stampa del 06/07/2018 ore 20:40
Pag. 10/10

Scala 1:1000

- **STATO DI POSSESSO DEL BENE:** nell'attuale situazione dei luoghi l'immobile, per quel che consta alla scrivente c.t.u. sulla base delle indicazioni fornite dalla parte debitrice nel corso delle operazioni peritali, è utilizzato: relativamente all'opificio dalla Azienda Agricola Riso e relativamente all'abitazione dalla madre del debitore Sig.

La richiesta informativa inoltrata dalla scrivente c.t.u. presso l'Agenzia delle Entrate a mezzo pec in data 27.2.2018 circa la sussistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato in corso, è rimasta priva di riscontro (v. allegato 1).

- **DIVISIBILITA':** l'unità immobiliare in questione non è ad opinione della scrivente convenientemente divisibile atteso che con un eventuale suddivisione verrebbero a crearsi servitù reciproche.

- **PROVENIENZA:** dall'esame della certificazione notarile in atti si desume che l'immobile in oggetto è pervenuto ai signori _____ (relativamente alla quota indivisa pari a un mezzo) e _____ (relativamente alla quota indivisa pari a un mezzo) in virtù di sentenza traslativa ordinata dal Tribunale di Bari in data 17.05.2010 repertorio n. 169, e trascritta a Bari il 06.10.2010 ai nn. 45205/28475 da parte dei signori

_____, per la quota di 100/300,

la quota di 200/990 ciascuno,

_____, per la quota di 200/6600 ciascuno,

_____, per



, per la quota di 200/6600 ciascuno, proprietari dello stesso in virtù di denuncia di successione trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bari, Territorio, Servizio di Pubblicità, Immobiliare, in data 30.8.2007 ai nn. 48182/30670, registrata a Bari il 09.05.2006 al n. 33/211 del signor

10.05.2005, proprietario del suolo su cui è stato edificato l'immobile (in catasto alla partita 16389, foglio 54), in virtù di atto di compravendita in data 17.7.1979, a rogito Dr. Roberto Carino, notaio in Monopoli, repertorio n. 6802 e raccolta n. 933, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bari, Territorio, Servizio di Pubblicità, Immobiliare, in data 1.8.1979 ai nn. 21439/18473 da parte della società , proprietari in maggior consistenza del suolo in virtù di atto per notar Silvio Rotondo in data 11.06.1976, registrato a Bari il 01.07.1976 e trascritto a Bari il 30.06.1976 al n. 15364.

- REGIME PATRIMONIALE

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e dei titoli di provenienza, si desume che il signor , alla data della sentenza traslativa del 17.05.2010, era coniugato in regime di separazione di beni.

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

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultanti dall'esame della certificazione



notarile in atti.

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti. Dall'esame delle suindicate pratiche edilizie si desume invece che gravano le seguenti formalità:

⇒ atto di convenzione in data 14.07.1981, a rogito del notaio Roberto Carino di Monopoli, repertorio 10131/10171, raccolta 2407 registrato a Bari il 23.07.1981 al n. 4743 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 22.07.1981 al n. 22354 **a favore del Comune di Monopoli;**

⇒ atto di convenzione autenticato nelle firme dal notaio Roberto Carino di Monopoli, in data 18.7.1981, repertorio 16171/10171, raccolta 2407 **a favore del Comune di Monopoli;**

⇒ atto di cessione di strade e vincolo a parcheggio autenticato nelle firme dal notaio Cosimo Cavallo coadiutore del Dott. Roberto Carino, notaio in Monopoli, in data 03.11.1995, repertorio n. 85822 e raccolta n. 18769 **a favore del Comune di Monopoli.**

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale: l'immobile in oggetto dovrà intendersi trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni pertinenza, accessione, servitù attive e passive, anche non apparenti, e con tutte le precisazioni, vincoli ed oneri di cui ai titoli di provenienza e di cui alle citate convenzioni, a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

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

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

-Iscrizioni e trascrizioni: dall'esame della documentazione ipocatastale in atti allegata al fascicolo prodotto dal creditore procedente, costituita da un certificato notarile redatto ai sensi del secondo comma dell'articolo 567 del codice di procedura civile a firma del notaio in Arcisate (VA), Dr. Carmelo

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

Candore, in data 28.02.1917 ed aggiornato alla data del 08.02.2017, si desume che sull'immobile in oggetto, censito in catasto del comune di Monopoli, al foglio 2, particella 54, subalterni 5 e 6, particella 5140 subalterno 1 e particella 5141 subalterno 1, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Nota di iscrizione di ipoteca legale pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 12.5.2005, ai nn. 24544/5958, per complessivi euro 409.605,12, **a favore della S.ES.I.T. Puglia s.p.a**, con sede in Bari, **contro**

gravante sulla quota di un mezzo (1/2) del mappale 54 del catasto terreni.

2) Nota di iscrizione di ipoteca legale pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 27.2.2015, ai nn. 7807/852, per complessivi euro 212.364,86, **a favore di Equitalia Sud s.p.a**, con sede in Bari, **contro** gravante sul mappale 54/2;

3) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 08.02.2017, ai nn. 4967/3570, **a favore del Banca Monte dei Paschi di Siena Spa**, con sede in Siena, **contro** i signori

, in virtù di atto del 13.01.2017, rep. N. 149/2017 dell'Ufficio Giudiziario UNEP della Corte di Appello del Tribunale di Bari.

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

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

ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) -

Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute -Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: trattasi di unità indipendente per la quale non risulta costituito un condominio.

-Eventuali cause in corso: non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E PREZZO A BASE D'ASTA NELL'IPOTESI IN

CUI GLI EVENTUALI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

La sottoscritta C.T.U.,

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

Intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale utilizzando il "*codice delle valutazioni immobiliari – italian property valuation standard*" edito da Tecnoborsa, tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo recentemente alienati nel predetto comune di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

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

-Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona periferica/Zona industriale a Nord del Comune di Monopoli (2° semestre 2017) si desumono per capannoni industriali in normali condizioni, valori variabili tra **€/mq 350,00 e €/mq 520,00** da cui, considerate le caratteristiche dell'immobile in questione si ritiene congruo assumere il valore **L1a = €/mq 520,00**.

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona semicentrale/Via Fiume – Viale Aldo Moro del Comune di Monopoli (2° semestre 2017) si desumono per abitazioni di tipo economico, valori variabili tra **€/mq 1.300,00 e €/mq 1.650,00** da cui, da cui , mediando, si ottiene il valore **L1a = €/mq 1.475,00**.

Consultando il portale internet "borsinoimmobiliare.it" sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona Brescia Pantano del Comune di Monopoli, si desumono per abitazioni civili in buono stato, valori variabili tra **€/mq 1.057,00 e €/mq 1.382,00** da cui , mediando, si ottiene il valore **L2a = €/mq 1.219,50**.



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

-ad L1a = € /Mq 520,00 relativamente all'OPIFICIO

-ad L2a = (€/Mq 1.475,00+ €/Mq 1.219,50) / 2 = €/Mq 1.347,25 relativamente all'ABITAZIONE

-TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore.

Tali parametri per l'**opificio** in questione sono nello specifico i seguenti:

Stato di conservazione: -immobile in discreto stato: Kc= 1,00

Coefficiente di piano: -piano T-1° -R: Kp= 1,00

Luminosità: -mediamente luminoso: KI= 1,00

Esposizione e vista: -esterna e interna: Ke= 1,00

Edificio: -20-40 anni -normale stato: Ka= 1,00

Riscaldamento: -non presente: Kr= 0,95

Stato locativo: -immobile in comproprietà: Kg= 1,00

Tali parametri per l'**abitazione** in questione sono invece nello specifico i seguenti:

Stato di conservazione: -immobile in discreto stato: Kc= 1,00

Coefficiente di piano: -piano T-R-1 senza ascensore: Kp= 0,90

Luminosità: -mediamente luminoso: KI= 1,00

Esposizione e vista: -esterna e interna: Ke= 1,00

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

Riscaldamento: -autonomo: Kr= 1,05

Stato locativo: -immobile in comproprietà: Kg= 1,00

-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE (OPIFICIO)

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

Ka tot. = Kc x Kp x Kl x Ke x Ka x Kr = 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,00 = 0,95

-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE (ABITAZIONE)

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

Ka tot. = Kc x Kp x Kl x Ke x Ka x Kr = 1,00 x 0,90 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,05 x 1,00 = 0,945

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'**OPIFICIO** in questione il valore unitario di: €/mq 520,00 x 0,95 = **€/mq 494,00**

Che si arrotondano ad **€/mq 500,00**

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'**ABITAZIONE** in questione il valore unitario di: €/mq 1.347,25 x 0,945 = **€/mq 1.273,15**

Che si arrotondano ad **€/mq 1.250,00**

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario dell'**opificio** in questione quello di €/mq 500,00 valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

€/mq 500,00 x Mq 1.958,00 = **€ 979.000,00 #**

Si definisce invece come più probabile valore unitario dell'**abitazione** in questione quello di €/mq 1.250,00 valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

€/mq 1.250,00 x Mq 311 = **€ 388.750,00 #**

Sommando i suindicati valori si ottiene il valore complessivo di € 1.367.750,00 #

-ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E DEL PREZZO A BASE D'ASTA:

- Riduzione forfetaria per tener conto del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e per le conseguenti spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale, per le eventuali demolizioni e riduzione in pristino di opere abusive non sanabili, nonché per la eventuale necessità

di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi: $K_u = 2\% \rightarrow € 27.355,00 \#$

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

$€ 1.367.750,00 - € 27.355,00 = € 1.340.395,00 \#$

- Riduzione forfetaria (richiesta dai quesiti conferiti) per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute: $K_o = 15\% \rightarrow € 201.059,25 \#$

IL PREZZO dell'intero dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad: $€ 1.340.395,00 - € 201.059,25 = € 1.139.335,75 \#$

Che si arrotondano ad **€ 1.140.000,00**

(diconsi Euro unmiliocentoquarantamila/00).

IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA della quota indivisa pari ad un mezzo (1/2) pignorata

dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad: $€ 1.140.000,00 : 2 = € 570.000,00 \#$

(diconsi Euro cinquecentosettantamila/00).

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

CONCLUSIONI

Da quanto fin qui esposto, premesso che il rilievo fotografico allegato alla presente relazione peritale si deve ritenere fedele all'attuale stato dei luoghi, si evince ad opinione della scrivente c.t.u. :

1)

STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

290.000,00 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

- 2) che il prezzo a base d'asta della quota indivisa pari ad un mezzo (1/2) del **LOTTO N. 2**, costituito da un opificio industriale con adiacente abitazione del custode, oltre una pertinenziale area esterna in parte costituita da piazzali e aree di manovra ed in parte da terreno con colture arboree in atto, con entrostanti manufatti utilizzati a deposito, cabina elettrica e tettoie, sito nel Comune di Monopoli al Viale Aldo Moro numeri civici 25-27, censito nel catasto fabbricati del Comune censuario di Monopoli al **foglio di mappa 2, particella 54, subalterno 5 e subalterno 6, nonché al foglio di mappa 2 2, particella 5140, sub 1 e particella 5141, sub 1**, si fissa a corpo pari ad **€ 570.000,00** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, mentre il prezzo dell'intero si fissa a corpo pari ad **€ 1.140.000,00**.

Bari lì 9 Luglio 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Damiana Guarini

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Schemi planimetrici
- 3) Visure e planimetrie catastali
- 4) Titoli di provenienza
- 5) Documentazione urbanistica
- 6) Documentazione condominiale
- 7) Rilievo fotografico

La presente relazione peritale è composta da numero 67 pagine e 7 allegati.