

**Tribunale Civile e Penale di Bari**

Ufficio esecuzioni immobiliari

**Esecuzione Immobiliare n. 505/2024 R.G.E.**

**G.E. Marisa ATTOLLINO**

## **PERIZIA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Debitore esecutato: XXXXXXXXXXXXXXXX

Creditore procedente: XXXXXXXXXXXXXXXX

Esperto stimatore: Ing. Tonia IPPOLITO

Via Vecchia Sant'Antonio, 12  
70043 – Monopoli (Ba)

[tonia.ippolito7896@pec.ordingbari.it](mailto:tonia.ippolito7896@pec.ordingbari.it)

P.I. 06560970722

C.F. PPL TNO 75R54 F376X

Monopoli, 20 maggio 2025

## 1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Tonia IPPOLITO, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n.7896, con recapito professionale in Monopoli (Ba) alla Via Vecchia Sant'Antonio n. 12, iscritta all'Albo del Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2555, ha ricevuto, in data 16.01.2025, nomina come esperto stimatore, relativamente alla procedura di esecuzione immobiliare n. 505/2024 del R.G.E.. In data 27.01.2025, la sottoscritta ha inviato a mezzo pec, l'accettazione dell'incarico, ricevendo, il 28.01.2025, esito positivo in merito alla conferma dal tribunale.

La procedura sopra citata, il cui G.E. è la Dott.ssa Marisa Attollino, è stata promossa dalla XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, residente XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, contro la XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXXXXXX, alla XXXXXXXXXXXXXXXX.

## 2. DATI DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto dell'esecuzione e della stima, è costituito da un'abitazione sita nel centro storico del Comune di Monopoli (Ba), a piano terra e seminterrato, con ingresso da Via Cimino n. 52 e da Vico Alba n. 12 ed è identificata catastalmente al Foglio 11, particella 1166 sub 4 graffata con la particella 1167 sub 4 (rispettivamente ex particella 1166 sub 1 e particella 1167 sub3), categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 102,00 mq, rendita Euro 387,34.

## 3. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE MESSA A DISPOSIZIONE

Successivamente al conferimento dell'incarico, la sottoscritta è entrata in possesso della documentazione disponibile on line che è stata attentamente visionata.

Il creditore precedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, a firma del notaio Niccolò Tiecco in Perugia, il quale riporta dati e informazioni riguardanti la proprietà, risalenti sino al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento.

Si riporta quanto verificato dal Custode a proposito della predetta certificazione notarile e cioè che, in data 21.05.2025, il creditore da depositato identica certificazione recante sul margine stampigliatura di firma digitale con coccarda grafica, a nome del medesimo Notaio Dott. Niccolò Tiecco, che non risulterebbe firmato digitalmente, una volta sottoposto al controllo con i programmi di verifica firma digitale (Verificatore on-line (VOL) Notariato; Aruba).

Sono inoltre stati forniti:

- Certificato di ispezione ipotecaria datato 18/12/2024;
- Nota di trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento datato 16/12/2024 R.G. n. 61839 e R.P. n. 47126;
- Visura catastale storica in bollo relativa al periodo che principia dall'atto di acquisto per tutto il ventennio precedente lo stesso.

Per quanto riguarda il certificato di stato civile dell'esecutato è stato richiesto dall'esperto all'ufficio comunale di competenza e viene allegato alla presente perizia.

#### **4. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI E DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA DALL'ESPERTO**

In data 05.02.2025, è stata inoltrata ed evasa la richiesta on line, presso l'Agenzia del Territorio, per l'acquisizione della planimetria catastale in atti e dell'estratto di mappa catastale.

In data 11.02.2025 è stato rilasciato dall'ufficio preposto del Comune di Monopoli l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, dal quale si evince che è stato scelto dai coniugi il regime di separazione dei beni;

In data 13.02.2025 con prot. n. 11901/2025, è stata acquisita dal Comune di Monopoli, la richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto esperto per capire se sull'immobile sono state presentate nel tempo pratiche edilizie, l'oggetto e l'entità delle stesse;

In data 18.02.2025, in seguito alle comunicazioni intercorse tra il custode e la parte esecutata per effettuare il primo accesso, ci si è recati presso l'immobile oggetto di pignoramento ove il sottoscritto esperto ha effettuato una sommaria verifica delle dimensioni planimetriche e il rilievo fotografico. In tale circostanza, si è verbalizzata formale richiesta all'attuale proprietaria, di copia dell'atto di proprietà e di documentazione tecnica comprovante i lavori effettuati sull'immobile. E' stato redatto formale verbale di primo accesso, che si allega presente;

Sono stati organizzati dall'esperto due appuntamenti con l'incaricato comunale preposto all'accesso agli atti, per effettuare la ricerca nei registri informatizzati del Comune che raccolgono i dati di tutte le pratiche edilizie presentate. La ricerca è stata fatta per particelle catastali, per nominativo degli attuali proprietari e della proprietaria precedente oltreché per toponimo, ma non ha dato alcun esito. Al termine della ricerca, in data 05.03.2025, il Comune, per tramite del suo impiegato incaricato, ha scritto una nota

sulla richiesta presentata che così recita *“sulla base dei dati forniti, non ci sono pratiche edilizie”*;

In attesa di ricevere la documentazione promessa dalla parte esecutata, è stata effettuata dal sottoscritto esperto una ricerca catastale sulle planimetrie depositate nel corso del tempo. Attraverso tale ricerca è stato possibile anche risalire alle planimetrie distinte delle particelle originarie. Di seguito si riporta l'elenco delle planimetrie disponibili e allegate alla presente relazione:

- Planimetria dell'unità immobiliare distinta al Foglio 11, particella 1166 sub1, depositata in catasto in data 28.11.1942, categoria A/4 (abitazione), classe 2, Consistenza 3,5 vani;
- Planimetria dell'unità immobiliare distinta al Foglio 11, particella 1167 sub 3, depositata in catasto in data 03.12.1942, categoria C/6 (stalla), classe 1, consistenza 39 mq;
- In data 22.06.2010, con le seguenti causali *“variazione parziale della destinazione, fusione, ristrutturazione, variazione per modifica identificativo”*, viene depositata in catasto una prima planimetria, riportante le due particelle indicate ai punti precedenti, fuse in un'unica unità, pur mantenendo i due identificativi catastali distinti (Foglio 11 particella 1166 sub 4 e Foglio 11 particella 1167 sub 4) ma *graffati*;
- In data 08.11.2011, con causale *“diversa distribuzione degli spazi interni”* viene depositata in catasto un'altra planimetria, corrispondente all'attuale stato dei luoghi;
- In data 02.12.2011, con causale *“variazione toponomastica”* viene depositata in catasto l'ultima planimetria in atti, in cui l'unità immobiliare è identica alla precedente

Tutte le planimetrie acquisite e sopra citate vengono allegate alla presente relazione.

In data 17.03.2025 la sottoscritta è entrata in possesso dell'atto di proprietà, datato 07.07.2010, Repertorio n. 43699, Raccolta n. 13934, fornitogli via pec dal custode e da quest'ultimo acquisito dai pubblici registri immobiliari.

In virtù delle informazioni contenute nel predetto atto è stato possibile stabilire che, XXXXXXXXXXXXXXXX, madre di XXXXXXXXXXXXXXXX, vende a lei e a suo marito XXXXXXXXXXXXXXXX, *“che comprano, in comune ed in parti uguali tra loro, il seguente immobile che le parti così descrivono: casa nel vecchio abitato di Monopoli alla Via Cimino civici 52-54-58 al piano*

*terra composto di tre vani, piccolo bagno e locale ripostiglio ricavato nel sottoscala di accesso al primo e secondo piano e piccolo locale ad uso rimessa a piano scantinato, al Vico Alba n. 12, della superficie di circa metri quadrati 39 (trentanove); [...] Il detto immobile è identificato in catasto come segue: Comune di Monopoli: foglio 11 particelle 1166/4-1167/4 Via Cimino n. 52-54-58 piano S1-T, categoria A/3, classe 6, vani 5, rendita Euro 387,34 [...] così come a seguito di denuncia di variazione n. BA0318791 in data 22.06.2010 per fusione delle originarie particelle 1166/1 e 1167/3; ed è rappresentata graficamente sulla planimetria depositata in catasto e che in copia rilasciata il 30.06.2010 qui si allega [...] XXXXXXXXXXXX piena proprietaria dell'intero ma non ancora intestataria dell'intero dichiara che i dati di identificazione catastale sopra riportati e la rappresentazione grafica dell'immobile riportata nella planimetria allegata, sono conformi allo stato di fatto. [...] Il prezzo della presente vendita viene dai componenti dichiarato in Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero). [...] La parte alienante, ai fini e per gli effetti della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia: a) dichiara in luogo degli estremi della licenza edilizia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, da me notaio avvertita delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, che la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto, insieme al fabbricato di cui è porzione, risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967; b) dichiara comunque che l'immobile è stato legittimamente realizzato e che allo stesso non sono state realizzate opere per le quali necessitava licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o Dichiarazione di Inizio Attività, e che non ha subito alcun provvedimento sanzionatorio e che la denuncia di variazione è stata fatta per adeguare la situazione catastale a quella di fatto esistente da epoca anteriore al 1967. La parte acquirente prende atto delle succitate dichiarazioni, dichiarando a sua volta di essere a conoscenza di quanto ne è stato oggetto”.*

## **5. RISPOSTA AL QUESITO**

Di seguito si riportano i punti costituenti il quesito formulato dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa M. Attollino e le relative risposte.

**1) identificazione del bene comprensiva dei confini catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

*L'esperto ha provveduto all'identificazione del bene oggetto di pignoramento e alla verifica della rispondenza con i dati catastali dichiarati e presenti in atti (Comune di Monopoli (Ba): foglio 11 particella 1166 sub 4 / foglio 11 particella 1167 sub 4 graffate). L'immobile confina a nord-est e sud-ovest con altri fabbricati e ugualmente per una parte delle facciate*

esposte a nord-ovest e sud-est, mentre per le parti restanti di queste ultime facciate, confina con spazi pubblici. Considerata l'attuale distribuzione interna dell'immobile, pur derivando lo stesso dalla fusione di due particelle distinte e separate, si ritiene che non sia opportuno procedere alla formazione di due lotti, in ragione della elevata entità di opere edilizie che occorrerebbero per rendere le due unità derivanti funzionalmente indipendenti. La planimetria catastale in atti attualmente presso l'Agenzia del Territorio, corrisponde con lo stato dei luoghi.

**2) sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino.**

L'unità immobiliare, facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, è sita a piano terra e seminterrato, nel centro antico del Comune di Monopoli (Ba), ed è indipendente, avendo due accessi esclusivi, posti rispettivamente su Via Cimino n. 52 - 58 (foglio 11 particella 1167 sub 4) e su Vico Alba n. 12 (foglio 11 particella 1166 sub 4).

Di seguito si riporta la descrizione dell'unità, così come visionata e fotografata dal sottoscritto in data 18.02.2025.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura. Gli orizzontamenti dell'unità di interesse sono a volta in tufo intonacate.

La configurazione planimetrica dell'abitazione è poligonale ed irregolare, a causa dell'andamento non lineare delle murature esterne che lo delimitano e dei diversi spessori delle stesse.

La distribuzione interna è così composta:

L'ingresso principale è posto su Vico Alba n. 12 ed è sottoposto alla quota stradale di circa 98 cm, infatti, immediatamente dopo aver superato il portone di accesso, si scendono due gradini e si arriva alla quota di una zona destinata a soggiorno, di superficie pari a circa 7,85 mq e altezza media 2,00 m, da questo spazio, scendendo altri tre gradini, si giunge all'ambiente cucina/pranzo, che ha una superficie di circa 23,30 mq, al netto degli spazi occupati dalle scale, e altezza media 2,65 m. Di fronte alla parete ove è ubicata la cucina, vi è una piccola lavanderia/bagno di servizio, di circa 2,20 mq. Le zone appena descritte, come visibile dalla planimetria allegata, sono parte di un unico vano, con quote di calpestio differenti e voltato a botte. Esso costituiva l'originaria particella 1167 sub 3 adesso sub 4.

Ad esclusione del portone di ingresso, il vano non possiede altre aperture verso l'esterno.

Dalla innanzi descritta zona cucina, rasente il muro della lavanderia, dipartono altri sei gradini a salire, che mettono in comunicazione l'attuale particella 1167 sub 4 con la particella 1166 sub 4, ex sub 1, il cui piano di calpestio interno invece, si trova alla stessa quota del piano stradale.

*La scala appena indicata, immette in un disimpegno, dal quale si accede al bagno completo dell'abitazione e a due camere da letto. Il disimpegno ha una superficie di circa 7,75 mq e un'altezza media di 3,20 m, il bagno ha una superficie di 5,00 m e un'altezza media di anch'esso di 3,20 m. Le due camere da letto hanno rispettivamente una superficie di circa 9,50 mq e un'altezza media di 3,40 m (con una zona ribassata 1,00 x 2,07 m) e una superficie di circa 14,15 mq e un'altezza media di 3,15 m. Il bagno e le camere da letto costituiscono i tre vani originari e la copertura degli stessi è a volta a botte, una per ciascun ambiente, mentre il disimpegno è stato ricavato dalla realizzazione di tramezzature divisorie in cartongesso. Ad eccezione del disimpegno, tutti gli altri ambienti appena descritti, hanno una aperura verso l'esterno, e in particolare, sia il bagno sia la seconda camera da letto sopra indicata, possiedono delle porte finestre su Via Cimino, corrispondenti ai civici 52 e 58.*

*L'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione in epoca recente, infatti risulta completamente rinnovato. Come già anticipato non si hanno notizie di pratiche edilizie presentate nel periodo successivo all'acquisto, ma sia l'avvenuta presentazione di una nuova planimetria catastale in data 08.11.2011, successivamente alla data dell'atto di acquisto del 07.07.2010, sia lo stato dei luoghi, evidenziano la modifica della distribuzione degli spazi interni. Inoltre, è stata stralciata dalla planimetria catastale allegata all'atto, una scala avente accesso su Via Cimino, dal civico 54, che conduce evidentemente ai piani superiori del fabbricato e nulla ha a che vedere con l'unità oggetto di interesse.*

*Dunque, la superficie complessiva netta dell'abitazione è di circa 73,00 mq, mentre quella lorda è di circa 102,00 mq.*

*Lo stato attuale dell'immobile è buono, ben mantenuto, con le superfici murarie intonacate e tinteggiate di bianco, la pavimentazione è in gres effetto legno tipo parquet con fughe larghe, la parete immediatamente a destra di chi entra nel soggiorno è in pietra a faccia vista, così come l'arco a tutto sesto che separa la zona pranzo dalla cucina.*

*Le porte sono in legno di colore scuro, quella che dà accesso al disimpegno ha un inserto in vetro, mentre quella del bagno, della lavanderia e della camera da letto più piccola, sono scorrevoli a scomparsa.*

*Nella lavanderia, oltre alla lavatrice e al lavatoio, vi è anche un vaso igienico.*

*Il bagno, completo (lavabo, vaso, bidet e doccia), è anch'esso di epoca recente sia nella parte impiantistica (sistema idrico/fognante) sia nelle finiture, con rivestimenti integri su tutte le pareti e pezzi igienici moderni.*

*Gli infissi esterni sono in PVC effetto legno di colore scuro, con vetrocamera, schermati da persiane sempre in PVC dello stesso colore.*

*Vi sono un impianto termico alimentato da caldaia a gas a condensazione installata nel bagno più grande, con termosifoni in alluminio come terminali di erogazione del calore, posti in tutte le stanze e nel disimpegno.*

Vi sono anche due condizionatori, uno nella zona cucina e uno nella stanza da letto matrimoniale.

Gli unici segni di "degrado" visibili, sono dei distacchi di pittura sulle volte intonacate, in quasi tutti gli ambienti. Non si leggono segni di umidità di risalita sulle pareti, per quanto è stato possibile vedere, vista la presenza di mobilio.

Trattasi di unità immobiliare abitativa per la quale sono già trascorsi più di cinque anni dall'ultima azione di costruzione o di ripristino regolarmente documentati, per cui può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

**3) indicare, per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/1985;**

Trattandosi di un immobile sito nel centro storico di cui esistono le planimetrie catastali depositate nel 1942 (precisamente il 18/11/1942 per l'unità distinta al Foglio 11 ptc. 1166 sub 1 attualmente sub 4 e il 03/12/1942 per l'unità distinta al Foglio 11 ptc. 1167 sub 3 attualmente sub 4), sulle quali è anche appuntata la data di rilievo, rispettivamente 18/12/1939 e 06/04/1940, pur non essendoci una data precisa della costruzione, essa è certamente precedente al 17 agosto 1942, data di entrata in vigore della prima Legge urbanistica, la n. 1150 emanata da Mussolini. Prima di tale data, gli interventi edilizi all'interno dei centri abitati, non erano subordinati a licenza edilizia.

**4) accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della Legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma cinque del D.P.R. 6.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Come già indicato al punto precedente non sussiste un titolo abilitativo che sia relativo alla costruzione dell'immobile essendo di epoca precedente al 17 agosto 1942.

Successivamente a tale data non ci sono interventi edilizi documentati che lo riguardano ma, nel 2010, prima della stipula dell'atto di vendita con cui i coniugi XXXXXXXXXXX sono venuti in possesso del bene, è stata depositata una planimetria catastale aggiornata in cui le due particelle che lo costituiscono, originariamente distinte e separate e con diversa destinazione d'uso, risultano già fuse.

Si può ragionevolmente pensare, che tale fusione, che riguarda sia l'aspetto funzionale, quindi la destinazione d'uso, sia la realizzazione della comunicazione fisica, sia avvenuta materialmente nel lasso di tempo trascorso tra il momento del rilievo catastale 1939/1940 e l'entrata in vigore della predetta Legge del 1942 e che l'aggiornamento catastale sia stato fatto in modo tardivo nel 2010. In tal caso non si potrebbe parlare di abuso edilizio, almeno non relativamente a quanto dichiarato nella causale di questa variazione: modifica parziale della destinazione, fusione, ristrutturazione e variazione per modifica identificativo.

Successivamente all'acquisto però, sono stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria, di cui non esiste ugualmente traccia di pratica edilizia presso l'ufficio tecnico comunale, in virtù dei quali è stato eseguito un nuovo aggiornamento della planimetria catastale in data 08/11/2011, con la seguente causale: diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica. Dunque, quantomeno quest'ultima situazione depositata in atti all'agenzia del territorio e fedele allo stato attuale dei luoghi visionato dal sottoscritto esperto, andrebbe regolarizzata dal punto di vista edilizio, presentando una CILA in sanatoria con pagamento di sanzione pecuniaria di 1.000 euro, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Attualmente non risultano già presentate istanze di sanatoria da parte dei proprietari, anche perché, la stessa XXXXXXXXXXX ha ribadito ripetutamente che una pratica edilizia per l'esecuzione dei lavori realizzati è stata presentata, tanto che è stato possibile accedere alle detrazioni fiscali per ristrutturazione edilizia del 50%, ma né lei, né il Comune, né il suo tecnico all'epoca dei lavori incaricato, sono stati in grado di esibire copia.

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile pignorato, ai sensi dell'art. 46, comma 5, del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., potrà presentare la stessa istanza in sanatoria sopra indicata.

**5) allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;**

Nella proprietà oggetto di valutazione, non ci sono terreni di cui allegare il certificato di destinazione urbanistica.

**6) identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi**

**compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso.**

*L'identificazione catastale dell'immobile, costituito dalla fusione di due particelle distinte graffate tra loro, è la seguente: Comune di Monopoli (Ba), Foglio 11, particella 1166 sub 4 graffata con Foglio 11 particella 1167 sub 4, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 102,00 mq, rendita Euro 387,34, ed essa è stata correttamente riportata nell'atto di pignoramento. La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio è conforme allo stato dei luoghi ma, per le motivazioni esplicitate al punto precedente, l'unità abitativa è suscettibile di sanatoria edilizia.*

*L'abitazione, essendo stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria successivamente all'acquisto, che hanno riguardato anche la sostituzione degli infissi e il rinnovamento degli impianti tra i quali anche quello termico, ha subito delle variazioni che hanno inciso sulle prestazioni energetiche dello stesso, per cui si è provveduto alla redazione di un nuovo Ape. A tal fine è stato effettuato un nuovo sopralluogo dal sottoscritto esperto in data 29/04/2025. Dall'elaborato Ape è risultato che l'unità immobiliare è di classe energetica E, con un EP gl,nren = 114,74 kWh/mq anno.*

*Si precisa che, per la redazione dell'Ape, non essendo la XXXXXXXXXXXX in possesso del libretto dell'impianto termico, su invito del sottoscritto esperto, ha provveduto alla redazione dello stesso. I dati riportati nel libretto sono stati inseriti nell'Ape e il libretto stesso è stato allegato al certificato trasmesso alla Regione Puglia.*

*Per quanto riguarda i due condizionatori presenti, già innanzi citati, di essi non si conoscono le caratteristiche né vi è libretto d'impianto, tra l'altro non si tratta di un impianto che interessa tutto il volume dell'unità ma solo due ambienti, per cui la loro presenza, eventualmente da considerare solo per il raffrescamento, è stata omessa nella redazione dell'Ape.*

**7) appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;**

Secondo la documentazione dell'Agenda del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento (28 novembre 2024), la parte esecutata, XXXXXXXXXXXXXXXX era intestataria dell'immobile in forza di un atto di proprietà regolarmente trascritto (stipulato il 07/07/2010 registrato al Repertorio n. 4369, Raccolta n. 13934 e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari il 27/07/2010 al n. 23284).

La XXXXXXXXXXXXXXXX risulta proprietaria del bene per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni con il marito, XXXXXXXXXXXXXXXX, anch'egli proprietario per  $\frac{1}{2}$ .

Come già anticipato al punto 1), l'unità abitativa deriva dalla fusione di due particelle originariamente distinte e separate. Si potrebbe pensare di ritornare a frazionare il bene, l'ubicazione degli ingressi su strada pubblica, uno su Vico Alba e l'altro su Via Cimino, ben si presta all'operazione. Dal frazionamento verrebbero originate due unità planimetricamente di consistenza confrontabile ma che, visto lo stato attuale in cui si trova la proprietà, soprattutto in termini di collocazione dei servizi, dei relativi impianti e allacci alle utenze, e in ultimo di distribuzione degli ambienti, comporterebbe la realizzazione di opere edili di una certa consistenza. In altre parole, dal semplice frazionamento, nelle condizioni attuali, le due unità derivanti non sarebbero funzionalmente indipendenti. La procedura sarebbe stata di certo auspicabile se l'immobile fosse stato ancora incompiuto, cioè non ancora definito ad esempio nella parte impiantistica, ma l'entità delle opere edilizie occorrenti allo stato attuale per la suddivisione, rendono l'operazione per addivenire a due lotti distinti, a parere della scrivente, non economicamente conveniente, per cui si ritiene che mantenere il lotto unico sia la scelta migliore.

**8) verificare l'esatta provenienza dei beni immobiliari mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecaria nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998, a firma del notaio Niccolò Tiecco in Perugia, il quale riporta dati e informazioni riguardanti la proprietà risalenti sino al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento. Si è potuto così appurare che i dati catastali attuali, indicati al punto 2, e storici sono correttamente indicati in detta certificazione e inoltre che:

- Il bene pignorato risulta essere di proprietà, ciascuno per  $\frac{1}{2}$ , della XXXXXXXXXXXXXXXX e del di lei coniuge, XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza dell'atto di compravendita del 07/07/2010, a rogito notaio in Monopoli (Ba)

Dott. Biagio Franco Spano, rep. 43699/13934 trascritto il 27/07/2010 al n. 23284, acquistato dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per diritti di 1/1 di piena proprietà. Esso è stato compravenduto "con ogni pertinenza, adiacenza, dipendenza, accessione, diritto, azione, ragione, servitù, nulla escluso od eccettuato e tutto incluso, senza riserva alcuna, con la comproprietà pro quota alle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, secondo la legge e con i relativi diritti ed obblighi". Nello specifico non viene riportato l'elenco delle proprietà comuni del fabbricato di cui l'immobile è parte.

- Che alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il bene è pervenuto per:

1. Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Biagio Franco Spano, notaio in Monopoli (Ba), del 07/07/2010 rep. 43699/13934, trascritto il 27/07/2010 al n. 23285, da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
2. Atto di Donazione Accettata a rogito Dott. Biagio Franco Spano, notaio in Monopoli (Ba), del 07/07/2010 rep. 43698/13933, trascritto il 27/07/2010 al n. 23283, da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto;
3. Atto di Donazione Accettata a rogito Dott. Biagio Franco Spano, notaio in Monopoli (Ba), del 12/06/2007 rep. 41696/12727, trascritto il 19/06/2007 al n. 23229 per i diritti di 30/64 di nuda proprietà e per i diritti di 30/64 di piena proprietà: da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/64 di nuda proprietà e per i diritti di 1/64 di piena proprietà; da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/64 di nuda proprietà e per i diritti di 1/64 di piena proprietà; da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 16/64 di nuda proprietà e per i diritti di 16/64 di piena proprietà; da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/64 di nuda proprietà e per i diritti di 2/64 di piena proprietà; da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/64 di nuda proprietà e per i diritti di 2/64 di piena proprietà; da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/64 di nuda proprietà e per i diritti di 2/64 di piena proprietà; da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/64 di nuda proprietà e per i diritti di 2/64 di piena proprietà; da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/64 di nuda proprietà e per i diritti di 2/64 di piena proprietà; da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/64 di nuda proprietà e per i diritti di 2/64 di piena proprietà; da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/64 di nuda proprietà e per i diritti di 2/64 di piena proprietà.

- Che l'unità in oggetto deriva dalla fusione delle precedenti porzioni già censite con il Foglio 11 particella 1166 sub 1 e particella 1167 sub3;

- Che al 16/12/2024 l'immobile è libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e

privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

1. *Ipoteca volontaria n. 8331 del 27/07/2010 a favore del Banco di Napoli Spa contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per 108.297,42 Euro di cui 54.148,71 Euro per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Biagio Franco Spano, notaio in Monopoli, in data 07/07/2010 rep. 43700/13935;*
2. *Ipoteca volontaria n. 8662 del 10/10/2011 a favore di Banco di Napoli Spa contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per 105.876,00 Euro di cui 52.938,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Biagio Franco Spano, notaio in Monopoli, in data 28/09/2011 rep. 44401/14417;*
3. *Pignoramento immobiliare n. 22404 del 16/06/2023 a favore di Marpimar Edizioni Srl contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: Unep presso la Corte di Appello di Bari, in data 07/06/2023 rep. 4785/2023, gravante sui diritti pari ad ½ del Foglio 11 particella 1166 sub 4 graffata con particella 1167 sub 4;*
4. *Pignoramento immobiliare n. 47126 del 16/12/2024 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: Unep presso la corte di appello di Bari, in data 09/12/2024 rep. 12281, gravante sui diritti pari ad ½ del Foglio 11 particella 1166 sub 4 graffata con particella 1167 sub 4;*

**9) verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

*Il diritto sull'immobile pignorato è di proprietà e non è derivante da altri titoli concessori.*

**10) determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

**qualora l'immobile sia abusivo e l'immobile non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);**

Al fine della valutazione del valore dell'immobile, si procede alla determinazione della superficie commerciale, secondo i criteri stabiliti dal DPR n. 138/98. Essa è uguale alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota relativa alle superfici occupate delle pareti interne e perimetrali, queste ultime sino ad uno spessore pari a 50 cm, più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (terrazze, giardini, cantine, ecc.) secondo una percentuale stabilita dal Decreto stesso.

Tabella 2 - Determinazione della superficie commerciale

IDENTIFICAZIONE DELLA SUPERFICIE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. OMOGENEIZZATA (mq)
ABITAZIONE	102,00	1,00	102,00
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>102,00</b>

Il valore di mercato del bene è funzione di molteplici fattori alcuni dei quali sono relativi al territorio di appartenenza e alle sue caratteristiche, questi sono oggetto di monitoraggio da parte dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ma anche di altri enti, pubblici (Camere di Commercio, ecc.) e privati (agenzie immobiliari, borsini, ecc.) impegnati nell'ambito delle compravendite di immobili, altri fattori invece, sono intrinseci del bene, dipendono dall'esposizione, dall'orientamento, dalle dotazioni impiantistiche, dal grado delle finiture, dallo stato di conservazione, ecc.

Prima di procedere, si ritiene opportuno precisare una nota riguardo al mercato immobiliare del Comune di Monopoli.

È una stagione fiorente quella che da qualche anno sta vivendo la città dal punto di vista turistico. L'enorme incremento dell'afflusso dei visitatori che ormai durante tutto l'arco dell'anno raggiungono questo Comune, ha portato ad una generale lievitazione dei prezzi in quasi tutti gli ambiti. Il prezzo di vendita degli immobili, su tutto il territorio comunale, agro compreso, ha subito una notevole impennata. Il centro storico ha una valenza particolare in questo panorama: immobili situati in un luogo di particolare fascino, a ridosso del mare, unici nel loro genere e ormai irripetibili, spesso finemente ristrutturati. Il venditore si è ormai arrogato il diritto di stabilire il prezzo a lui più congeniale, spesso al di fuori di ogni logica di mercato, e visto che il bacino dei potenziali acquirenti abbraccia

anche l'utenza straniera, non è escluso che si riesca a concludere la transazione al prezzo desiderato.

Nella presente valutazione il sottoscritto stimatore, pur tenendo in debito conto tali considerazioni, intende determinare un valore che non si allontani troppo dall'andamento medio del mercato, restando nella ragionevole misura.

Il bene oggetto di stima, riepilogando, è un'abitazione sita in centro storico, indipendente, ristrutturata in epoca recente.

Generalmente, in base ai fattori oggettivi del bene già precedentemente elencati (esposizione, classe energetica, presenza di traffico veicolare, dotazione di servizi e parcheggi nelle vicinanze, ecc.), viene stabilito un coefficiente correttivo che può essere indice di incremento o decremento del prezzo. Nel caso in esame si ritiene opportuno non applicare alcun coefficiente correttivo, perché per l'unità abitativa da stimare, ristrutturata recentemente, quindi immediatamente fruibile, nella collocazione in cui si trova, gli elementi che per altre situazioni costituirebbero motivo di deprezzamento, sono in realtà peculiarità ricercate ed apprezzate, che concorrono alla definizione del valore del bene stesso. In altre parole, chi acquista un immobile del centro antico, lo acquista con la consapevolezza che per la sua particolare ubicazione esso non potrà ad esempio godere di un parcheggio nelle immediate vicinanze, che probabilmente si affaccerà su una via stretta e chiassosa, che potrebbe non essere molto luminoso, ma sarà due passi da un mare balneabile e cristallino, al centro della vita cittadina dal punto di vista culturale e artistico, particolarmente ricca e vivace. L'insieme di queste caratteristiche contraddistinguono beni immobili unici e irripetibili.

Per giungere alla definizione del valore dell'immobile si procederà secondo le seguenti modalità:

Impiegando i dati messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona in cui è ubicato l'immobile, sia per i valori di compravendita sia per quelli di locazione e, utilizzando entrambi, si effettuerà:

1.1. Una stima sintetica per comparazione diretta, che consente di stabilire il più probabile valore di mercato di beni simili in condizioni simili;

1.2. Stima analitica per comparazione indiretta, che si basa sul criterio di capitalizzazione dei redditi, deducendo il saggio di capitalizzazione, da un'indagine di mercato, acquisendo dati da siti web di monitoraggio del mercato immobiliare e da agenzie immobiliari, sempre in riferimento alla zona di ubicazione dell'immobile oggetto di stima e al valore riconosciuto per beni analoghi.

#### STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Consultando la banca dati dell'OMI, i valori al metro quadrato, quindi secondo un parametro tecnico, rilevati per il II semestre dell'anno 2024 per il comune di Monopoli (Ba) sono:

Zona B2: Centrale/NUCLEO ANTICO

Tipologia immobili: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Stato di conservazione: normale

Valore riferito alla superficie lorda: minimo 1.600,00 €/mq – massimo 2.200,00 €/mq

Poiché nel caso in oggetto l'immobile si trova in buone condizioni, dotato di tutti gli impianti, e non necessita di alcuna opera per essere utilizzato, si ritiene corretto applicare il valore massimo:

$2.200,00 \text{ €/mq} \times 102,00 \text{ mq} = \mathbf{224.400,00 \text{ €}}$

#### STIMA ANALITICA PER COMPARAZIONE INDIRECTA

Basandosi sui valori dei redditi prodotti dal bene immobile, quindi su un parametro economico, mediante la loro capitalizzazione nel tempo, si può giungere alla determinazione del valore del bene stesso.

I valori forniti dall'OMI per le locazioni, che per la zona d'interesse sono i seguenti:

Valore riferito alla superficie lorda: minimo 5,5 €/mq x mese – massimo 7,2 €/mq x mese

Per le stesse considerazioni di cui sopra, si considera il valore massimo: 7,2 €/mq x mese

Di conseguenza il reddito lordo mensile:  $7,2 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 102,00 \text{ mq} = 734,40 \text{ €/mese}$

Il reddito lordo annuo R:  $8.812,80 \text{ €} \approx 8.800,00 \text{ €}$

Il saggio di capitalizzazione viene sempre dedotto dall'andamento del mercato. Esso può essere calcolato in maniera diretta, come rapporto tra il reddito prodotto dal bene su base annua e il valore di mercato di beni simili ( $r = R/V$ ) e può oscillare tra il 4% e il 6%.

A questo punto ci vengono in aiuto le ricerche di mercato fornite dal web e dalle agenzie immobiliari per beni simili, in condizioni analoghe, ubicati nella stessa zona.

1- Abitazione indipendente in Via Cimino, ristrutturata, superf. comm. 115 mq:

Valore stimato: 230.000,00 € → 2.000,00 €/mq

2- Abitazione indipendente in Via Sant'Angelo, ristrutturata, superf. comm. 160 mq:

Valore stimato: 360.000,00 € → 2.250,00 €/mq

3- Abitazione indipendente al Chiasso Cristo, ristrutturata, superf. comm. 70 mq:

Valore stimato: 178.000,00 € → 2.540,00 €/mq

Si può dunque considerare un valore medio di mercato di circa **2.263,00 €/mq**. Come ulteriore riscontro, si può tener presente che il sito web<sup>1</sup> delle osservazioni delle quotazioni immobiliari su territorio nazionale, riporta, sempre per la zona d'interesse, un valore massimo per abitazioni di fascia media, uguale a 2.139,00 €/mq. Quindi il valore di 2.263,00 €/mq determinato dall'indagine di mercato condotta, può ritenersi attendibile.

Tale valore, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto della nostra stima:

$$2.263,00 \text{ €/mq} \times 102 \text{ mq} = 230.826,00 \text{ €}$$

Calcoliamo il saggio di capitalizzazione, dal rapporto tra il reddito lordo annuo precedentemente calcolato e il valore del bene appena determinato attraverso l'indagine di mercato:

$$r = 8.800,00 \text{ €} / 230.826,00 \text{ €} = 0,038 \approx 0,04.$$

Stabilito il saggio di capitalizzazione, il valore dell'immobile può così essere ottenuto:

$$V = R/r = 8.800,00 \text{ €} / 0,04 \approx \mathbf{220.000,00 \text{ €}}$$

### **STIMA FINALE DELL'IMMOBILE**

Il valore finale dell'immobile vuole essere il risultato di tutte le considerazioni fin qui esposte, per cui viene determinato come la media aritmetica tra i valori derivanti dalle due stime condotte:

$$V = (224.400,00 + 220.000,00) / 2 = 222.200,00 \text{ €}$$

Il valore al mq: 222.200,00 € / 102 mq ≈ 2.178,00 €/mq

In ossequio al quesito posto dal giudice, si applica una riduzione forfettaria del 15% per l'assenza della garanzia per vizi:

$$222.200,00 \text{ €} - 15\% = 222.200,00 \text{ €} - 33.330,00 \text{ €} = 188.870,00 \text{ €}$$

<sup>1</sup> [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)

Sottraendo le spese preventivate per il conseguimento della sanatoria edilizia, comprensiva di sanzione:

$188.870,00 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} = 186.370,00 \text{ €}$  (centottantaseimilatrecentosettanta/00)

**11) formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;**

Si ribadisce che il lotto è unico, il cui valore al netto del 15% per l'assenza della garanzia per vizi e dei costi necessari alla legittimazione degli abusi edilizi riscontrati, è di **186.370,00 €** (centottantaseimilatrecentosettanta/00)

**12) accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei titoli suddetti. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

L'immobile oggetto di stima risulta attualmente occupato dai proprietari.

Poiché trattasi di una unità abitativa indipendente anche se parte di un immobile costituito da più piani e composto da altre proprietà, l'immobile non è costituito in condominio, dunque non ci sono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, fa eccezione una situazione degna di nota riguardante l'allaccio AQP che non è autonomo ma comune con le altre due unità costituenti il fabbricato poste ai piani superiori, e che i canoni e i consumi vengono suddivisi informalmente in tre parti uguali nonostante sia presente un parzializzatore dei consumi.

*Non sono presenti spese fisse di gestione o manutenzione. Inoltre il bene non è gravato da censo, livello o uso civico e il diritto del debitore pignorato è di proprietà e non deriva da altri titoli.*

**13) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità**

*Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

**14) a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, eseguibile mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;**

*E' stata effettuata la verifica richiesta sul sito ufficiale <https://www.agenziacoesione.gov.it/zes-zone-economiche-speciali/zes-adriatica-interregionale-puglia-molise>, dalla quale è emerso che le particelle dell'immobile oggetto i stima non sono ricomprese nella zona Zes. Si allegano gli stralci degli elenchi delle particelle da cui può evincersi quanto innanzi asserito.*

## **6. CONCLUSIONI**

Al fine dell'espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto esperto, dopo aver esaminato la documentazione messa a disposizione, aver integrato la stessa attraverso l'acquisizione di atti, visure, planimetrie, ecc., aver effettuato un controllo planimetrico e dimensionale dell'immobile in tutte le sue parti per accertare la sua conformità, ha dato risposta ai punti del quesito posto dall'ill.mo Giudice ed elencati nella nomina (dal punto n° 1 al n° 14) e ha prodotto la documentazione richiesta (dal punto al n° 6 e dal n° 15 al n° 17).

Nella speranza di aver assolto compiutamente a quanto richiesto, si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici necessari.

Ing. Tonia IPPOLITO

## INDICE

<b>1. PREMESSA</b>	<b>pag. 2</b>
<b>2. DATI DELL'IMMOBILE</b>	<b>pag. 2</b>
<b>3. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE MESSA A DISPOSIZIONE</b>	<b>pag. 2</b>
<b>4. OPERAZIONI PERITALI E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA DALL'ESPERTO</b>	<b>pag. 3</b>
<b>5. RISPOSTE AL QUESITO</b>	<b>pag. 5</b>
<b>6. CONCLUSIONI</b>	<b>pag. 19</b>

## ALLEGATI

- I - Copia dei verbali di sopralluogo;
- II - Copia planimetrie catastali (n. 5);
- III - Copia atto di proprietà;
- IV - Richiesta di accesso agli atti del Comune di Monopoli e riscontro;
- V - Estratto di matrimonio;
- VI - Certificato Ape completo di libretto d'impianto termico;
- VII - Planimetria di rilievo dell'immobile;
- VIII - Documentazione fotografica;
- IX - Pec intercorse tra le parti;
- X - Stralci degli elenchi delle particelle della zona Zes;
- XI - Descrizione riassuntiva del lotto ai fini della pubblicazione del bando di vendita;
- XII - Versione della perizia senza l'indicazione delle generalità del debitore;
- XIII - Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione;
- XIV - Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.