

G. Es. dott. Antonio RUFFINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RELATIVA ALLA CAUSA R.G. Es. n. 298/2025

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE: **B.C.C. VENETA CREDITO COOP. SOC. COOP.** (avv. Gianni Solinas)
(dopo rinuncia Condominio via Ariosto 60, Monopoli (BA))
in danno di

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED] ([REDACTED])



C.T.U.: ing. Marco STRAMAGLIA

INDICE

1	AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI	4
2	SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	8
3	CONTROLLI PRELIMINARI.....	9
4	VERIFICHE ED ACCERTAMENTI.....	10
4.1	Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati	10
4.2	identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	12
4.3	elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito	12
4.4	acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato.....	14
4.5	esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI	14
5	STIMA IMMOBILI LOTTO 1	16
5.1	descrizione analitica immobile A)	16
5.1.1	stato di possesso immobile A)	18
5.1.2	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile A) che resteranno a carico dell'acquirente	18
5.1.3	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile A) che saranno regolarizzati al momento della vendita.....	18
5.2	descrizione analitica immobile B)	20
5.2.1	stato di possesso immobile B).....	21
5.2.2	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile B) che resteranno a carico dell'acquirente	21
5.2.3	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile B) che saranno regolarizzati al momento della vendita.....	21
5.3	determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato	21
5.3.1	stima immobile A).....	23
5.3.2	stima immobile B).....	24
5.3.3	stima LOTTO 1	25
6	CONCLUSIONI.....	26

APPENDICI

- Appendice 1)** verbale di sopralluogo del 20 febbraio 2026;
- Appendice 2)** ispezione ipotecaria del 21 aprile 2026;
- Appendice 3)** visura catastale storica immobili oggetto di pignoramento;
- Appendice 4)** stralci di mappa contenenti le particelle catastali relative agli immobili oggetto di pignoramento;
- Appendice 5)** planimetrie catastali immobili siti in Monopoli (BA) al vico Tatanello n. 2 ed alla via Ludovico Ariosto n. 60 oggetto di pignoramento;
- Appendice 6)** istanza di accesso ad atti pubblici presso l'U.T.C. di Monopoli (BA) del 10.04.2026;
- Appendice 7)** titoli edilizi cespiti pignorati: D.I.A. 99/2008 Rifacimento intonaco e risanamento lastrico solare esistente (fg 11 ptc 1602 sub 4 graffato con ptc 1603 sub 4 vico Tatanello n. 2), C.E.

7863 del 17.01.86 e Var. C.E. 9232 del 13.06.88 (fg. 19 ptc 5 sub 123 via Ludovico Ariosto n. 60);

Appendice 8) *Certificato di usabilità, agibilità e abitabilità n. 25253/88 rilasciato dal Comune di Monopoli (BA) in data 05.10.1989 relativamente al fabbricato che accoglie il cespite oggetto di pignoramento censito catastalmente nel Comune di Monopoli (BA) al fg 19 ptc 5 sub 123 via Ludovico Ariosto n. 60;*

Appendice 9) *atti di provenienza dei beni pignorati in favore della società esecutata: atto di compravendita per notar Adriano Francesco Marcon in Ponte San Nicolò (PD) del 28 gennaio 2008 Repertorio 22406 Raccolta 4734 ed atto di compravendita per notar Biagio Franco Spano in Monopoli (BA) del 12 marzo 2008 Repertorio 42190 Raccolta 13017;*

Appendice 10) *planimetria beni pignorati appartenenti al lotto n. 1;*

Appendice 11) *documentazione fotografica beni pignorati lotto n. 1;*

Appendice 12) *Attestazione Agenzia delle Entrate su esistenza contratti di locazione registrati anteriormente rispetto alla data di trascrizione del pignoramento;*

Appendice 13) *dichiarazione amministratore pro-tempore condominio via L. Ariosto n. 60, Monopoli (BA);*

Appendice 14) *"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – Il semestre 2025" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari;*

Appendice 15) *ricevuta di avvenuta consegna nota pec di invio perizia alla società immobiliare esecutata.*

1 AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto Ing. Marco Stramaglia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 7181 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2441, nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 23 gennaio 2026 (inviato telematicamente via p.e.c. il 27.01.2026), riceveva incarico dal G. Es. Dott. Antonio RUFFINO quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe (R.G. Es. n. 298/2025) per procedere alla stima dei seguenti beni ipotecati, come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31 luglio 2025 Registro Particolare 30260 Registro Generale 40122 a favore di *Condominio in Monopoli (BA) alla via L. Ariosto n. 60*, C.F.: 93077960727, contro [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] al viale [REDACTED], C.F. e numero d'iscrizione al Registro Imprese di [REDACTED].

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Monopoli (BA) al vico Tatanello n. 2, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA) al **fg 11 ptc 1602 sub 4 graffato con ptc 1603 sub 4** vico Tatanello n. 2 piano 2-3, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. totale 75 mq, sup. cat. totale escluse aree esterne 70 mq, rendita euro 271,14 confinante con vico Tatanello, proprietà Marasciulo, proprietà Annese, proprietà Pastore, proprietà Svezia, via Papacenere, salvo altri;
- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Monopoli (BA) alla via Ludovico Ariosto n. 60, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA) al **fg 19 ptc 5 sub 123** via Ludovico Ariosto n. 60 piano interrato, cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq, sup. cat. totale 20 mq, rendita euro 44,62 confinante con corsia di manovra, intercapedine, proprietà Lanzillotta-Laterza, salvo altri;

In sede di giuramento C.T.U., con la firma del *verbale di giuramento dell'esperto*, il G. Es. disponeva i seguenti accertamenti e quesiti (come riportati nell'anzidetto verbale):

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

- A) *in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quella mancante o inidonea.*

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
- Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al Quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati 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 confini 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;
- 2) ad una 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;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 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;
- 4) ad 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 specificare 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione 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 pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad 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;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie 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;
- 9) a 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;
- 10) a 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'abuso 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);
- 11) a 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;

- 12) ad 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 suddetti titoli. Specifichi 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 data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.
- 17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

2 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

A valle del formale invio da parte del Custode Giudiziario, a mezzo raccomandata postale, della comunicazione ai debitori esecutati recante data ed ora del primo accesso, nella giornata del 20 febbraio 2026, alle ore 16:30, il sottoscritto ing. Marco Stramaglia, unitamente al Custode Giudiziario avv. Giovanni Ferrara, nell'esperimento del proprio incarico di consulenti tecnici d'ufficio, davano inizio alle operazioni peritali, nel corso delle quali si provvedeva ad una prima identificazione dei cespiti oggetto di pignoramento e stima siti in Monopoli (BA) alla via Arioston. 60 ed al vico Tatanello n. 2.

In tale occasione, alla presenza del legale rappresentante della società esecutata [REDACTED] sig. [REDACTED], il sottoscritto c.t.u. procedeva, in successione, al rilievo celerimetrico e fotografico completo degli immobili pignorati ubicati in Monopoli (BA) al civico 60 di via L. Ariosto ed al civico n. 2 di vico Tatanello.

Altresi, come da consolidata prassi, si provvedeva a compiere accurata ricognizione dei suindicati beni periziandi, al fine di determinarne le caratteristiche principali, la tipologia costruttiva, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione dello stesso.

Con la stesura del verbale di avvenuto sopralluogo (**app. n. 1**), letto, confermato e sottoscritto dal Custode Giudiziario avv. G. Ferrara, dallo scrivente c.t.u., nonché dal legale rappresentante della società immobiliare esecutata, si dichiaravano concluse le operazioni peritali finalizzate all'accesso nei cespiti oggetto di procedura esecutiva, rimandando al deposito telematico dell'elaborato peritale di stima.

3 CONTROLLI PRELIMINARI

Dalla visione degli atti inviati telematicamente e contenuti nel fascicolo del presente procedimento di esecuzione immobiliare R.G. Es. 298/2025 (Tribunale di Bari) è emerso che:

1. il creditore procedente *Condominio in Monopoli (BA) alla via L. Ariosto n. 60*, ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; in particolare, dalla consultazione della succitata certificazione notarile sostitutiva, si evince che essa, correttamente, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il giorno 31 luglio 2025 e che in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
2. il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale in uno all'estratto catastale storico relativo agli immobili oggetto di pignoramento; i suddetti certificati sono stati acquisiti dallo scrivente c.t.u. e risultano parte integrante del presente elaborato peritale costituendone un'appendice, come rilevabile consultando i successivi paragrafi dello stesso elaborato;
3. il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato; considerato che nel caso di fattispecie il debitore esecutato è rappresentato da una società a responsabilità limitata, il suindicato certificato non esiste e, conseguentemente, non risulta acquisito.

4 VERIFICHE ED ACCERTAMENTI

Nella presente sezione sono contenuti gli esiti delle verifiche di cui al precedente paragrafo n. 1 disposte dal G. Es. ed eseguite dallo scrivente c.t.u..

4.1 Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori eseguiti

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dalle ricerche svolte dal sottoscritto c.t.u. (ispezione ipotecaria effettuata nella giornata del 21.04.2026) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (**app. n. 2**), si conferma la completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente in ordine alle iscrizioni e trascrizioni relative al bene pignorato eseguite nel ventennio anteriore rispetto alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto (31.07.2025); in dettaglio, dalla meno recente alla più recente, risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Trascrizione del 14 febbraio 2008 Registro Particolare 4544 Registro Generale 6912, a favore di

██████████ C.F. e numero d'iscrizione al Registro Imprese di ██████████ contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████

(trascrizione dell'atto di compravendita per notar Adriano Francesco Marcon in Ponte San Nicolò (PD) del 28 gennaio 2008 Repertorio 22406 Raccolta 4734 con cui la società ██████████ C.F. e numero d'iscrizione al Registro Imprese di ██████████ acquistava i diritti per l'intero della piena proprietà del seguente immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA):

- al **fg 11 ptc 1602 sub 4 graffato con ptc 1603 sub 4** vico Tatanello n. 2 piano 2-3, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. totale 75 mq, sup. cat. totale escluse aree esterne 70 mq, rendita euro 271,14 confinante con vico Tatanello, proprietà Marasciulo, proprietà Annese, proprietà Pastore, proprietà Svezia, via Papacenero, salvo altri);

2. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 14 febbraio 2008 Registro Particolare 1215 Registro Generale 6913 a favore di Istituto di credito estraneo al presente procedimento, contro ██████████

██████████ C.F. e numero d'iscrizione al Registro Imprese di ██████████ (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto per notar Adriano Francesco Marcon in Ponte San Nicolò (PD) del 28 gennaio 2008 Repertorio 22406 Raccolta 4734. Ipoteca su piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA):

- al **fg 11 ptc 1602 sub 4 graffato con ptc 1603 sub 4** vico Tatanello n. 2 piano 2-3, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. totale 75 mq, sup. cat. totale escluse aree esterne 70 mq, rendita euro 271,14 confinante con vico Tatanello, proprietà Marasciulo, proprietà Annese, proprietà Pastore, proprietà Svezia, via Papacenero, salvo altri);

documenti successivi correlati:

- 2.1 Comunicazione n. 2350 del 02.05.2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24.12.2015.

Cancellazione totale avvenuta in data 03.05.2016;

3. Trascrizione del 21 marzo 2008 Registro Particolare 8334 Registro Generale 12975, a favore di

██████████ C.F. e numero d'iscrizione al Registro Imprese di ██████████ contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████

(trascrizione dell'atto di compravendita per notar Biagio Franco Spano in Monopoli (BA) del 12 marzo 2008 Repertorio 42190 Raccolta 13017 con cui la società ██████████ C.F. e numero d'iscrizione al Registro Imprese di ██████████ acquistava i diritti per l'intero della piena proprietà del seguente immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA):

- al **fg 19 ptc 5 sub 123** via Ludovico Ariosto n. 60 piano interrato, cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq, sup. cat. totale 20 mq, rendita euro 44,62 confinante con corsia di manovra, intercapedine, proprietà Lanzillotta-Laterza, salvo altri);
4. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 23 dicembre 2015 Registro Particolare 6880 Registro Generale 48394 a favore di *Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco società cooperativa* con sede in Padova C.F. 00311340285, contro [REDACTED] C.F. e numero d'iscrizione al Registro Imprese di [REDACTED] [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato in virtù dell'atto per notar Zecchinato Gallo Enrico in Vigonza (PD) del 18 dicembre 2015 Repertorio 2546 Raccolta 1917. Ipoteca su piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA):
- al **fg 11 ptc 1602 sub 4 graffato con ptc 1603 sub 4** vico Tatanello n. 2 piano 2-3, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. totale 75 mq, sup. cat. totale escluse aree esterne 70 mq, rendita euro 271,14 confinante con vico Tatanello, proprietà Marasciulo, proprietà Annese, proprietà Pastore, proprietà Svezia, via Papacenero, salvo altri;
 - al **fg 19 ptc 5 sub 123** via Ludovico Ariosto n. 60 piano interrato cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq, sup. cat. totale 20 mq, rendita euro 44,62 confinante con corsia di manovra, intercapedine, proprietà Lanzillotta-Laterza, salvo altri);
5. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 16 ottobre 2020 Registro Particolare 5857 Registro Generale 40598 a favore di *Banca patavina di Credito Cooperativo di Sant'Elena e Piove di Sacco società cooperativa* con sede in Sant'Elena 00311340285, contro [REDACTED] C.F. e numero d'iscrizione al Registro Imprese di [REDACTED] [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato in virtù dell'atto per notar Zecchinato Gallo Enrico in Vigonza (PD) del 15 ottobre 2020 Repertorio 9571 Raccolta 7797. Ipoteca su piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA):
- al **fg 11 ptc 1602 sub 4 graffato con ptc 1603 sub 4** vico Tatanello n. 2 piano 2-3, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. totale 75 mq, sup. cat. totale escluse aree esterne 70 mq, rendita euro 271,14 confinante con vico Tatanello, proprietà Marasciulo, proprietà Annese, proprietà Pastore, proprietà Svezia, via Papacenero, salvo altri;
 - al **fg 19 ptc 5 sub 123** via Ludovico Ariosto n. 60 piano interrato, cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq, sup. cat. totale 20 mq, rendita euro 44,62 confinante con corsia di manovra, intercapedine, proprietà Lanzillotta-Laterza, salvo altri);
6. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 31.07.2025 Registro Particolare 30260 Registro Generale 40122 in favore di *Condominio in Monopoli (BA) alla via L. Ariosto n. 60*, C.F.: 93077960727, contro [REDACTED] [REDACTED] C.F. e numero d'iscrizione al Registro Imprese di [REDACTED]: [REDACTED] per i diritti pari all'intero della piena proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento della piena proprietà dei seguenti immobili oggetto della presente procedura esecutiva, emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari in data 17 luglio 2025 Repertorio 8500/2025:
- unità immobiliare sita nel Comune di Monopoli (BA) al vico Tatanello n. 2, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA) al **fg 11 ptc 1602 sub 4 graffato con ptc 1603 sub 4** vico Tatanello n. 2 piano 2-3, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. totale 75 mq, sup. cat. totale escluse aree esterne 70 mq, rendita euro 271,14 confinante con vico Tatanello, proprietà Marasciulo, proprietà Annese, proprietà Pastore, proprietà Svezia, via Papacenero, salvo altri;
 - unità immobiliare sita nel Comune di Monopoli (BA) alla via Ludovico Ariosto n. 60, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA) al **fg 19 ptc 5 sub 123** via

Ludovico Ariosto n. 60 piano interrato, cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq, sup. cat. totale 20 mq, rendita euro 44,62 confinante con corsia di manovra, intercapedine, proprietà Lanzillotta- Laterza, salvo altri).

Pertanto, con riferimento alla proprietà degli immobili oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare n. 298/2025, in ragione della certificazione ipocatastale in atti, risulta la seguente titolarità:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Monopoli (BA) al vico Tatanello n. 2, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA) al **fg 11 ptc 1602 sub 4 graffato con ptc 1603 sub 4** vico Tatanello n. 2 piano 2-3, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. totale 75 mq, sup. cat. totale escluse aree esterne 70 mq, rendita euro 271,14 confinante con vico Tatanello, proprietà Marasciulo, proprietà Annese, proprietà Pastore, proprietà Svezia, via Papacenere, salvo altri, intestata a:

← [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. e numero d'Iscrizione al Registro Imprese di [REDACTED], piena proprietà per 1/1;

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Monopoli (BA) alla via Ludovico Ariosto n. 60, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA) al **fg 19 ptc 5 sub 123** via Ludovico Ariosto n. 60 piano interrato, cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq, sup. cat. totale 20 mq, rendita euro 44,62 confinante con corsia di manovra, intercapedine, proprietà Lanzillotta-Laterza, salvo altri, intestata a:

← [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. e numero d'Iscrizione al Registro Imprese di [REDACTED], piena proprietà per 1/1.

4.2 identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari (ex Catasto Urbano), è emerso che i beni investiti da procedura di pignoramento risultano attualmente identificabili in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Monopoli (BA) (come da visura, stralcio di mappa catastale e planimetria allegati alla presente, rispettivamente **app. nn. 3, 4, 5**) come:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Monopoli (BA) al vico Tatanello n. 2, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA) al **fg 11 ptc 1602 sub 4 graffato con ptc 1603 sub 4** vico Tatanello n. 2 piano 2-3, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. totale 75 mq, sup. cat. totale escluse aree esterne 70 mq, rendita euro 271,14 confinante con vico Tatanello, proprietà Marasciulo, proprietà Annese, proprietà Pastore, proprietà Svezia, via Papacenere, salvo altri;
- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Monopoli (BA) alla via Ludovico Ariosto n. 60, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA) al **fg 19 ptc 5 sub 123** via Ludovico Ariosto n. 60 piano interrato, cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq, sup. cat. totale 20 mq, rendita euro 44,62 confinante con corsia di manovra, intercapedine, proprietà Lanzillotta-Laterza, salvo altri.

4.3 elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'U.T.C. della città di Monopoli (BA), istanza di accesso ad atti pubblici esibita e protocollata in data 10.04.2026 (**app. n. 6**), è emerso quanto segue:

- ✓ il fabbricato che costituisce l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Monopoli (BA) al vico Tatanello n. 2, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA) al **fg 11 ptc 1602 sub 4 graffato con ptc 1603 sub 4** vico Tatanello n. 2 piano 2-3, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. totale 75 mq, sup. cat. totale escluse aree esterne 70 mq, rendita euro 271,14 confinante con vico Tatanello, proprietà Marasciulo, proprietà Annese, proprietà Pastore, proprietà Svezia, via Papacenere, salvo altri, è stato realizzato in data anteriore rispetto al 1 settembre 1967,

come anche confermato nel titolo di provenienza del bene pignorato, il contratto di compravendita di cui al successivo § 4.4. A giudicare dall'ubicazione e dalle caratteristiche costruttive, struttura costituita da muratura portante in pietra e tufo, è parere dello scrivente c.t.u. che il fabbricato che accoglie l'immobile oggetto di pignoramento sia un manufatto realizzato verosimilmente in un periodo storico che si pone a cavallo tra l'800 ed il '900 (XIX ed il XX secolo);

- ✓ da indagini condotte dallo scrivente c.t.u. durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è emerso che il precedente proprietario dell'immobile sito in Monopoli (BA) al vico Tatanello n. 2 censito catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA) al **fg 11 ptc 1602 sub 4 graffato con ptc 1603 sub 4** (colui che lo ha alienato all'odierna società immobiliare esecutata), ha eseguito lavori edili di ristrutturazione regolarmente denunciati presso il competente U.T.C. della città di Monopoli (BA) con una pratica **D.I.A. 99/2008** per *Rifacimento intonaco e risanamento lastrico solare esistente*; tale pratica edilizia, regolarmente acquisita dallo scrivente c.t.u., risulta allegata al presente elaborato peritale (**app. n. 7**);
- ✓ il fabbricato che accoglie l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Monopoli (BA) alla via L. Ariosto n. 60, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA) al **fg 19 ptc 5 sub 123** via Ludovico Ariosto n. 60 piano interrato, cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq, sup. cat. totale 20 mq, rendita euro 44,62 confinante con corsia di manovra, intercapedine, proprietà Lanzillotta-Laterza, salvo altri, è stato realizzato con **Concessione Edilizia n. 7863 del 17.01.86** e successiva **Concessione Edilizia in Variante n. 9232 del 13.06.88**; entrambe le suindicate Concessioni Edilizie sono state acquisite dal sottoscritto c.t.u. e risultano allegate al presente elaborato peritale di stima (**app. n. 7**);
- ✓ l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva sito in Monopoli (BA) al vico Tatanello n. 2, censito catastalmente nel territorio del Comune di Monopoli (BA) al **fg 11 ptc 1602 sub 4 graffato con ptc 1603 sub 4** non risulta munito di *Certificato di Abitabilità* rilasciato dal Comune di Monopoli (BA); diversamente, il fabbricato che accoglie il cespite oggetto di pignoramento censito catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA) al **fg 19 ptc 5 sub 123** via Ludovico Ariosto n. 60 risulta munito di **Certificato di usabilità, agibilità e abitabilità n. 25253/88** rilasciato dal Comune di Monopoli (BA) in data 05.10.1989 ed allegato alla presente perizia estimativa (**app. n. 8**);
- ✓ dal confronto tra la planimetria catastale degli immobili pignorati (**app. n. 5**) e le rilevanze scaturite in sede di sopralluogo, è emerso che quanto dichiarato negli accatastamenti, non corrisponde al reale stato dei luoghi; in particolare, con particolare riferimento all'immobile residenziale, sono state riscontrate lievi difformità di tipo distributivo (l'ubicazione effettiva di alcune tramezzature interne risulta difforme rispetto a quanto previsto negli elaborati allegati alla planimetria catastale). In merito alla sanabilità di tali lievi difformità di tipo distributivo, vale quanto segue: posto che esse non risultano classificabili fra gli abusi contemplati negli artt. *31 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* e *32 Determinazione delle variazioni essenziali* del D.P.R. 380/2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia come modificato dal D. Lgs n. 301 del 2002, in ottemperanza ai disposti di cui all'art. 36 del già citato D.P.R. 380/2001, **le stesse risultano sanabili** (qualora non si riesca ad acquisire il titolo edilizio dichiarato solo verbalmente) presentando, presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di *Accertamento di conformità* (in sostanza una S.C.I.A. tardiva ovvero ad opere già realizzate che costituirebbe il nuovo titolo edilizio). Con riferimento ai costi da sostenersi, a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, per condurre a termine l'iter burocratico della suindicata nuova pratica edilizia, in ragione dell'entità modesta degli abusi rilevati, si stima che essi ammontino, tra spese istruttorie per l'avvio della pratica, sanzioni amministrative, procedura di accatastamento della nuova planimetria catastale aggiornata all'attuale stato dei luoghi, onorari professionali da riconoscere ai tecnici abilitati (asseverazione *Accertamento di conformità*, pratica Docfa per accatastamento planimetria aggiornata), a circa 1.500,00/2.000,00 €.

- ✓ i beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- ✓ la certificazione Ape sarà depositata telematicamente dallo scrivente c.t.u. con congruo anticipo rispetto all'eventuale emissione del decreto di trasferimento immobile da parte del Giudice Esecutore.

4.4 acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato

In merito all'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica, vale quanto segue: il bene di che trattasi ricade nella classificazione di cui all'art. n. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002 che testualmente, così recita: Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Pertanto, in ottemperanza ai disposti evidenziati nel periodo precedente, non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile investito da procedimento esecutivo.

Altresì, con istanze effettuate presso gli uffici dell'Archivio Notarile della Provincia di Padova (PD) e presso gli uffici dell'Archivio Notarile della Provincia di Bari (BA), atteso che entrambi i notai roganti hanno cessato le attività (notaio in Ponte San Nicolò (PD) Adriano Francesco Marcon per quanto attiene il cespite residenziale sito in Monopoli (BA) al vico Tatanello n. 2 e notaio in Monopoli (BA) Biagio Franco Spano con riferimento al box auto sito in Monopoli (BA) alla via L. Ariosto n. 60), sono stati acquisiti sia l'atto di provenienza del bene pignorato sito in Monopoli (BA) al vico Tatanello n. 2 in favore della società immobiliare esecutata [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. e numero d'iscrizione al Registro Imprese di [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], atto di compravendita per notar Adriano Francesco Marcon in Ponte San Nicolò (PD) del 28 gennaio 2008 Repertorio 22406 Raccolta 4734 trascritto in data 14 febbraio 2008 Registro Particolare 4544 Registro Generale 6912, sia l'atto di provenienza del bene pignorato sito in Monopoli (BA) alla via L. Ariosto n. 60 in favore della società immobiliare esecutata [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. e numero d'iscrizione al Registro Imprese di Padova: [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], atto di compravendita per notar Biagio Franco Spano in Monopoli (BA) del 12 marzo 2008 Repertorio 42190 Raccolta 13017 trascritto in data 21 marzo 2008 Registro Particolare 8334 Registro Generale 12975 che si allegano alla presente (**app. n. 9**).

In ultimo, per quanto concerne l'acquisizione della mappa censuaria degli immobili oggetto di stima, si rimanda al precedente punto 4.2..

4.5 esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI

Dall'esame della documentazione in atti e di quella prodotta ed acquisita durante il corso delle operazioni peritali, lo scrivente c.t.u. ha individuato il seguente unico LOTTO di vendita:

LOTTO 1:

- A) alloggio residenziale di 5 (diconsi cinque) vani ed accessori, sito nel centro storico di Monopoli (BA) al piano primo e lastrico solare di un fabbricato per civile abitazione cui si accede dal civico n. 2 di vico Tatanello, costituito a piano primo da ingresso/soggiorno, cucina, corridoio distributivo, camera da letto doppia, ripostiglio, servizio igienico, n. 2 logge ed n. 1 area scoperta, completo a piano secondo di lastrico solare di consistenza pari a 61,93 mq (munito di n. 2 ripostigli)

ASTE GIUDIZIARIE®

direttamente comunicante con i vani principali, per una superficie commerciale pari a 83,76 mq (superficie lorda coperta abitabile a piano terra pari a 69,53 mq), censito catastalmente, nel territorio comunale della città di Monopoli (BA) al:

- **fg 11 ptc 1602 sub 4 graffato con ptc 1603 sub 4** vico Tatanello n. 2 piano 2-3, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. totale 75 mq, sup. cat. totale escluse aree esterne 70 mq, rendita euro 271,14 confinante con vico Tatanello, proprietà Marasciulo, proprietà Annese, proprietà Pastore, proprietà Svezia, via Papacenere, salvo altri;
- B) box auto sito in Monopoli (BA) al civico n. 60 di via Ariosto di consistenza pari a 19,00 mq, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA) al:
- **fg 19 ptc 5 sub 123** via Ludovico Ariosto n. 60 piano interrato, cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq, sup. cat. totale 20 mq, rendita euro 44,62 confinante con corsia di manovra, intercapedine, proprietà Lanzillotta-Laterza, salvo altri.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



5 STIMA IMMOBILI LOTTO 1

In tale paragrafo si provvederà, successivamente alla descrizione analitica dei beni che costituiscono il lotto 1, alla individuazione motivata del criterio di stima prescelto e, in ultimo, alla vera e propria stima dei beni costituenti il lotto in esame.

5.1 descrizione analitica immobile A)

L'immobile residenziale è sito al piano primo di un fabbricato di n. 2 piani fuori terra ubicato in Monopoli (BA) alla strada vico Tatanello n. 2, nel cuore del centro storico della città, attorno al quale, a partire dall'inizio degli anni cinquanta/sessanta, si è manifestato lo sviluppo urbanistico e demografico del paese.

Tale zona è caratterizzata da un disegno urbanistico prevalente costituito da edifici destinati a civile abitazione la cui architettura è quella tipica dei centri storici delle città italiane di epoca medioevale; in tale matrice trovano notevole spazio fabbricati storici sede di uffici e presidi comunali e pubblici, numerosissimi centri di culto, fra cui alcuni di notevole pregio storico e religioso, associazioni culturali, sociali e politiche, esercizi commerciali di vendita al dettaglio, nonché di molteplici locali notturni che di fatto la rendono uno dei luoghi di aggregazione cardinali della città, intorno a cui grava la vita pubblica, culturale, sociale e ricreativa dei cittadini.

Si aggiunga che, a partire dalla fine della prima decade degli anni 2000 in poi, il centro storico della città di Monopoli (BA) è stato sede di numerosi interventi edilizi sia pubblici che privati, che hanno contribuito ad accrescerne ed a valorizzarne sensibilmente il già notevole patrimonio architettonico, storico e religioso.

L'edificio che accoglie l'immobile oggetto della presente relazione di stima, il cui accesso pedonale avviene dal civico n. 2 di vico Tatanello, risulta costituito da complessivi n. 2 piani fuori terra, destinati esclusivamente ad accogliere unità immobiliari di tipo residenziale.

L'immobile pignorato, collocato al piano primo di tale fabbricato, accessibile esclusivamente dal civico n. 2 di vico Tatanello dopo aver superato n. 3 brevi rampe di scale di complessive n. 10 alzate, intervallate da n. 2 pianerottoli di riposo, presenta una superficie lorda interna abitabile a piano primo di 69,53 mq.

La porta d'accesso collocata su vico Tatanello introduce direttamente in un modesto pianerottolo cui segue una ulteriore scala privata, caratterizzata da n. 16 alzate di circa 22 cm ciascuna, superata la quale si sbarca all'interno di un ambiente unico che funge da ingresso/soggiorno, caratterizzato da una forma approssimativamente rettangolare in pianta (per la presenza di una risega sul lato lungo opposto rispetto a chi proviene dalle scale) e da una superficie utile pari a 10,53 mq, aerato ed illuminato naturalmente esclusivamente quando la porta su vico Tatanello risulta aperta.

Da tale ambiente è possibile raggiungere la totalità degli altri locali che costituiscono l'alloggio residenziale in descrizione; in particolare, mentre sulla parete di sinistra (per chi entra nel cespite) dell'ingresso/soggiorno è presente una porta che introduce nella cucina in dotazione all'immobile, sulla parte destra si rileva la presenza di una porta che introduce nel ripostiglio collocato a primo piano, nonché di un disimpegno rettangolare di modeste dimensioni, superficie utile pari a 1,84 mq, che consente di raggiungere la camera da letto doppia ed il servizio igienico di cui risulta munito l'immobile.

La cucina, porta a sinistra dell'ingresso/soggiorno per chi proviene da vico Tatanello, caratterizzata da una forma rettangolare in pianta di superficie utile pari a 11,31 mq, risulta aerata ed illuminata naturalmente grazie ad una porta-finestra orientata a nord-est su via Papacenere che consente di accedere in una loggia di superficie utile pari a 0,80 mq di forma rettangolare in pianta.

Il ripostiglio, porta a destra dell'ingresso/soggiorno per chi proviene da vico Tatanello, caratterizzato da una forma rettangolare in pianta di superficie utile pari a 5,40 mq, impropriamente adoperato come camera da letto, risulta aerato ed illuminato naturalmente grazie ad una porta-finestra ed una finestra orientate a sud verso un'area esterna pertinenziale di forma rettangolare in pianta e consistenza utile di 3,38 mq al cui

interno è presente il sistema di scale a chiocciola in acciaio necessario per raggiungere il lastrico solare di pertinenza esclusiva.

La camera da letto doppia, accessibile a partire dallo spazio distributivo collocato subito oltre l'ingresso/soggiorno, caratterizzata da una forma rettangolare in pianta di superficie utile pari a 15,92 mq, risulta aerata ed illuminata naturalmente grazie ad una porta-finestra orientata a nord verso altri fabbricati della stessa tipologia e verso via Papacenere che consente l'accesso in una loggia di superficie utile pari a 0,84 mq di forma rettangolare in pianta.

Il servizio igienico, accessibile a partire dallo spazio distributivo collocato subito oltre l'ingresso/soggiorno, caratterizzato da una forma ad L in pianta di superficie utile pari a 5,97 mq, risulta aerato ed illuminato naturalmente grazie ad una finestra orientata a nord verso altri fabbricati della stessa tipologia e verso via Papacenere.

La scala a chiocciola in acciaio collocata nell'area esterna accessibile a partire dal ripostiglio a primo piano, consente di raggiungere il lastrico solare di pertinenza esclusiva dell'immobile, caratterizzato da una forma piuttosto articolata in pianta e dalla presenza di scalettature cagionate dalle differenti altezze che caratterizzano gli ambienti sottostanti; su tale lastrico solare, di superficie complessiva pari a 61,93 mq, sono collocati i n. 2 ripostigli di superficie complessiva lorda di 5,75 mq.

Gli ambienti dell'alloggio presentano altezze utili interne differenti; in particolare, gli ambienti residenziali a primo piano presentano altezze utili, rilevate a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio di copertura finito, che oscillano da un minimo di 2,20 m nel servizio igienico fino ad un massimo di 3,55 m nella camera da letto doppia.

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. **app. nn. 10 e 11**) rendono piena ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Caratteristiche strutturali del fabbricato

Da un punto di vista statico si precisa che l'edificio che accoglie l'immobile in questione è caratterizzato da una struttura portante in elevazione costituita da paramenti murari mattoni in tufo e/o pietra.

Le volte di copertura e di separazione dei piani, anch'esse in mattoni di tufo e/o pietra, sono prevalentemente della tipologia piana; il sistema fondazionale è presumibilmente costituito, in considerazione delle pratiche costruttive dell'epoca di realizzazione del manufatto, da un semplice allargamento della muratura portante in corrispondenza del piano di sedime.

I muri di tamponamento ed in generale tutti i muri portanti, costituiti come già riferito da mattoni in tufo e/o pietra, sono pieni e presentano uno spessore variabile e comunque non inferiore a 30+40 cm circa.

Il rivestimento esterno delle pareti di tombagno è costituito da intonaco per esterni con tinteggiatura finale di colore chiaro tenue.

elementi di rifinitura dell'immobile pignorato

Il pavimento dell'intero alloggio, ad eccezione del servizio igienico, è realizzato con piastrelle rettangolari di materiale lapideo di 2° scelta color rosa molto tenue con numerose sfumature e venature di intensità variabile e tendente al grigio ed al nero, posate in opera parallelamente rispetto alle pareti di tombagno del fabbricato.

La pavimentazione del servizio igienico è costituita da piastrelle in ceramica quadrate di gres porcellanato di 2° scelta di colore bianco (tinta unica), anch'esse posate in opera parallelamente rispetto alle pareti di tombagno del fabbricato.

Le pareti relative all'intero alloggio, ad eccezione del servizio igienico e della cucina, sono intonacate e rifinite con tinteggiature a colori chiari tenui; diversamente, il rivestimento delle pareti del servizio igienico, a tutt'altezza dal pavimento finito alla quota cui si attesta la copertura, è costituito da piastrelle rettangolari simili rispetto a quelle che costituiscono la pavimentazione.

Il rivestimento della cucina risulta costituito da piastrelle in ceramica rettangolari di colore chiaro molto simile al beige con la presenza di numerose leggere sfumature.

Il soffitto dell'intero immobile, rivestito in maniera univoca, è intonacato e rifinito con tinteggiatura bianca a tempera.

La porta d'ingresso non è del tipo blindato, ma della stessa natura degli infissi e completa di persiana oscurante; le porte interne sono in legno tamburato di spessore unico, complete di maniglie e strato di laccatura finale di colore bianco; alcune di tali porte di separazione presentano un vetro centrale opaco.

Il battiscopa presente in tutto l'alloggio, ad eccezione degli ambienti rivestiti con piastrelle, è costituito da listoncini in materiale lapideo di colore identico rispetto a quello della pavimentazione, di altezza pari ad 8 cm circa.

Gli infissi, in alcuni casi completi di vetro camera, in altri casi sprovvisti di vetro camera, sono in anticorodal di prima generazione o in legno; entrambe le tipologie descritte sono a giunto aperto, posto che il telaio si caratterizza per una pezzatura unica dall'interno verso l'esterno.

impianti in dotazione all'immobile pignorato

Gli impianti in dotazione all'alloggio sono i seguenti: impianto di adduzione idrica, impianto di scarico fognario, impianto elettrico ed impianto di riscaldamento; per quanto concerne quest'ultimo, si tratta di un impianto di riscaldamento di tipo autonomo alimentato da una caldaia a gas e corpi scaldanti in ghisa.

Tutti gli impianti, realizzati nel rispetto della normativa vigente all'epoca della realizzazione del fabbricato, risultano funzionanti.

stato di conservazione immobile pignorato

In generale è possibile affermare che l'intero immobile, sia per le parti strutturali, sia per gli elementi di rifinitura, si mantiene in un discreto stato di conservazione e manutenzione, con la presenza di alcune criticità generiche cagionate principalmente dal tempo.

La tabella seguente illustra e riassume le caratteristiche principali dell'immobile oggetto di pignoramento:

ambiente	consistenza (mq)	coeff. Moltiplicativo (allegato C DPR 138/98)
superficie coperta immobile	69,53	1
superficie logge + lastrico solare	63,57	0,3 (primi 25), 0,1 (successivi)
ripostigli su lastrico solare	5,75	0,5 (confinanti con vani principali)
TOTALE		83,76

Come possibile osservare, essa contiene i coefficienti necessari per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile stesso; per quanto concerne la quantificazione di quest'ultima, pari a **Sc = 83,76 mq**, essa è stata determinata in ottemperanza ai criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98.

5.1.1 stato di possesso immobile A)

L'immobile attualmente è in uso alla società [REDACTED] in particolare, il legale rappresentante della società esecutata, unitamente al proprio coniuge, ne fanno un uso occasionale, pur risiedendo entrambi in [REDACTED] altresì, da ricerche condotte dal sottoscritto c.t.u. presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Territoriale di Bari, non risultano atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento, come da allegata attestazione (**app. n. 12**).

5.1.2 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile A) che resteranno a carico dell'acquirente

Con riferimento all'immobile A), trattandosi di abitazione di tipo indipendente, all'interno di un fabbricato di modeste dimensioni con poche unità immobiliari, non è stata riscontrata la presenza di un amministratore *pro-tempore*.

5.1.3 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile A) che saranno regolarizzati al momento della vendita

Nel seguito si evidenziano i vincoli, gli oneri e le formalità che potranno essere regolarizzate all'atto della vendita dell'immobile pignorato:

1. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 23 dicembre 2015 Registro Particolare 6880 Registro Generale 48394 a favore di *Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco società cooperativa* con sede in Padova C.F. 00311340285, contro [REDACTED] C.F. e numero d'iscrizione al Registro Imprese di [REDACTED] [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato in virtù dell'atto per notar Zecchinato Gallo Enrico in Vigonza (PD) del 18 dicembre 2015 Repertorio 2546 Raccolta 1917. Ipoteca su piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA):

- al **fg 11 ptc 1602 sub 4 graffato con ptc 1603 sub 4** vico Tatanello n. 2 piano 2-3, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. totale 75 mq, sup. cat. totale escluse aree esterne 70 mq, rendita euro 271,14 confinante con vico Tatanello, proprietà Marasciulo, proprietà Annese, proprietà Pastore, proprietà Svezia, via Papacenere, salvo altri;
- al **fg 19 ptc 5 sub 123** via Ludovico Ariosto n. 60 piano interrato, cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq, sup. cat. totale 20 mq, rendita euro 44,62 confinante con corsia di manovra, intercapedine, proprietà Lanzillotta-Laterza, salvo altri);

2. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 16 ottobre 2020 Registro Particolare 5857 Registro Generale 40598 a favore di *Banca patavina di Credito Cooperativo di Sant'Elena e Piove di Sacco società cooperativa* con sede in Sant'Elena 00311340285, contro [REDACTED] C.F. e numero d'iscrizione al Registro Imprese di [REDACTED] [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato in virtù dell'atto per notar Zecchinato Gallo Enrico in Vigonza (PD) del 15 ottobre 2020 Repertorio 9571 Raccolta 7797. Ipoteca su piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA):

- al **fg 11 ptc 1602 sub 4 graffato con ptc 1603 sub 4** vico Tatanello n. 2 piano 2-3, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. totale 75 mq, sup. cat. totale escluse aree esterne 70 mq, rendita euro 271,14 confinante con vico Tatanello, proprietà Marasciulo, proprietà Annese, proprietà Pastore, proprietà Svezia, via Papacenere, salvo altri;
- al **fg 19 ptc 5 sub 123** via Ludovico Ariosto n. 60 piano interrato, cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq, sup. cat. totale 20 mq, rendita euro 44,62 confinante con corsia di manovra, intercapedine, proprietà Lanzillotta-Laterza, salvo altri);

3. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 31.07.2025 Registro Particolare 30260 Registro Generale 40122 in favore di *Condominio in Monopoli (BA) alla via L. Ariosto n. 60*, C.F.: 93077960727, contro [REDACTED] [REDACTED] C.F. e numero d'iscrizione al Registro Imprese di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari all'intero della piena proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento della piena proprietà dei seguenti immobili oggetto della presente procedura esecutiva, emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari in data 17 luglio 2025 Repertorio 8500/2025:

- unità immobiliare sita nel Comune di Monopoli (BA) al vico Tatanello n. 2, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA) al **fg 11 ptc 1602 sub 4 graffato con ptc 1603 sub 4** vico Tatanello n. 2 piano 2-3, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. totale 75 mq, sup. cat. totale escluse aree esterne 70 mq, rendita euro 271,14 confinante con vico Tatanello, proprietà Marasciulo, proprietà Annese, proprietà Pastore, proprietà Svezia, via Papacenere, salvo altri;
- unità immobiliare sita nel Comune di Monopoli (BA) alla via Ludovico Ariosto n. 60, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Monopoli (BA) al **fg 19 ptc 5 sub 123** via Ludovico Ariosto n. 60 piano interrato, cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq, sup. cat. totale 20 mq, rendita euro 44,62 confinante con corsia di manovra, intercapedine, proprietà Lanzillotta-Laterza, salvo altri).

5.2 descrizione analitica immobile B)

Il box auto è sito al piano interrato di un compendio immobiliare costituito da n. 3 fabbricati (denominati A, B e C) ubicati in Monopoli (BA) alla via Ludovico Ariosto n. 60, in una fascia semi - periferica dell'area urbana del territorio comunale che si è sviluppata attorno al centro storico a partire dagli anni '50/'60.

Detta porzione di territorio, distante solo poche centinaia di metri rispetto al centro storico, risulta caratterizzata dalla presenza di molteplici edifici di tipo residenziale, di un numero significativo di piazze e giardini pubblici, di scuole materne e dell'obbligo, di associazioni culturali, sociali e politiche, nonché di alcuni istituti di credito ed esercizi commerciali di vendita al dettaglio, che di fatto la rendono un luogo di aggregazione della città, all'interno del quale si sviluppa una parte significativa della vita pubblica, economica, culturale, sociale e ricreativa dei cittadini residenti.

L'edificio che accoglie l'immobile oggetto della presente relazione di stima, il cui accesso pedonale e carrabile avviene dal civico n. 60 di via L. Ariosto, risulta costituito da complessivi n. 5 piani fuori terra ed n. 1 piano interrato, destinati esclusivamente ad accogliere unità immobiliari di tipo residenziale (dal 2° al 5°), ovvero locali commerciali (piano terra), piuttosto che ricovero autoveicoli (piano interrato).

Il box auto pignorato, collocato al piano interrato del fabbricato B del compendio immobiliare di n. 3 fabbricati, accessibile a partire dal civico n. 60 di via L. Ariosto dopo aver percorso la rampa di discesa intrapresa a partire dalla pubblica strada via L. Ariosto ed aver attraversato l'area di transito condominiale, presenta una forma perfettamente rettangolare in pianta ed una superficie lorda coperta di 19,00 mq.

La saracinesca metallica d'accesso al cespite è collocata al termine del corridoio rettilineo di manovra, penultimo box sulla destra per coloro che giungono dalla rampa di discesa; essa introduce in un ambiente unico di forma rettangolare che rappresenta l'intero immobile, aerato ed illuminato naturalmente grazie ad un infisso orientato verso la limitrofa intercapedine.

L'ambiente unico del cespite presenta altezza interna utile pari a circa 2,70 m, rilevata a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio di copertura piano finito.

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. *app. nn. 10 e 11*) rendono piena ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Caratteristiche strutturali del fabbricato

Da un punto di vista statico si precisa che l'edificio che accoglie il box in questione è costituito da una struttura portante in elevazione in calcestruzzo armato gettato in opera.

Gli orizzontamenti costituenti i solai ai vari piani compreso quello di copertura sono del tipo latero-cementizio; il sistema fondazionale, attesa la natura calcarea del piano di sedime, è presumibilmente costituito da plinti di fondazione (in corrispondenza dei pilastri) e da travi rovesce (in corrispondenza dei setti perimetrali).

Le pareti di tamponamento sono costituite da murature in termolaterizio alveolato tipo POROTON con isolamento termico del tipo a cappotto; la coibentazione dei solai di copertura è stata presumibilmente realizzata con lastre di materiale coibente (come ad esempio il polistirene estruso espanso ad alta densità) dello spessore di circa 7 cm, guaina in P.V.C. e zavorra in ghiaia.

Il rivestimento esterno delle pareti di tamponamento è costituito da intonacatura e tinteggiatura finale con cromature differenti.

elementi di rifinitura dell'immobile pignorato

Il pavimento dell'intero cespite è costituito da uno strato di pavimentazione industriale caratterizzata dalla classica colorazione grigia.

La porta d'ingresso è costituita da una saracinesca metallica, munita di dispositivo di serraggio, azionabile anche a distanza.

impianti in dotazione all'immobile pignorato

L'unico impianto in dotazione al box è rappresentato dall'impianto elettrico che, ad ogni modo, non risulta funzionante, atteso che il cespite risulta staccato dalla rete di alimentazione; pertanto nel breve/medio termine esso necessiterebbe di un intervento di riallaccio e manutentivo.

stato di conservazione immobile pignorato

In generale è possibile affermare che l'intero immobile, sia per le parti strutturali, sia per gli elementi di rifinitura, si mantiene in un discreto stato di conservazione e manutenzione, con la presenza della criticità legata al distacco dalla rete di alimentazione.

La tabella seguente illustra e riassume le caratteristiche principali dell'immobile oggetto di pignoramento:

ambiente	consistenza (mq)	coeff. Moltiplicativo (allegato C DPR 138/98)
superficie coperta box auto	19,00	1
TOTALE		19,00

Come possibile osservare, essa contiene i coefficienti necessari per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile stesso; per quanto concerne la quantificazione di quest'ultima, pari a **Sc = 19,00 mq**, essa è stata determinata in ottemperanza ai criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98.

5.2.1 stato di possesso immobile B)

Vale quanto riferito nel par. 5.1.1 del presente elaborato di stima a proposito dell'immobile A).

5.2.2 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile B) che resteranno a carico dell'acquirente

Con riferimento all'immobile B), interpellato l'amministratore *pro-tempore* del condominio in Monopoli (BA) alla via L. Ariosto n. 60 (creditore procedente rinunciatario), è emerso che alla data del febbraio del 2026 il creditore procedente, incassato quanto dovuto, ha rinunciato al proseguimento dell'azione giudiziaria in favore di altri creditori; in tale ambito, pertanto, è lecito concludere che alla data della presente perizia il debito nei confronti del condominio risulta azzerato come risulta anche da allegata dichiarazione resa dal medesimo amministratore *pro-tempore*, unitamente ad altre informazioni utili per l'eventuale aggiudicatario, quali la quota condominiale mensile ascrivibile al cespite pignorato, l'eventuale presenza di spese straordinarie già deliberate dall'assemblea condominiale, nonché l'eventuale presenza di contenziosi in essere tra il Condominio in Monopoli (BA) alla via L. Ariosto n. 60 e soggetti terzi (**app. n. 13**).

5.2.3 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile B) che saranno regolarizzati al momento della vendita

Vale quanto riferito nel par. 5.1.3 del presente elaborato di stima a proposito dell'immobile A).

5.3 determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato

L'aspetto economico ritenuto maggiormente idoneo dal sottoscritto c.t.u. per la valutazione del bene in esame, considerata la finalità della presente stima, appare quello del *"più probabile valore di mercato"* ovvero del valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dei beni descritti in narrativa, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito *"metodo sintetico - comparativo"* che, operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi per destinazione e consistenza, comparando il bene in esame con beni di prezzo noto ed attuale ed estendendo le ricerche dei prezzi storici fino al passato prossimo nel quale le condizioni economiche ed edilizie sono rimaste immutate, identifica il più probabile valore di mercato del bene con il valore venale del bene stesso; il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore a metro quadrato di superficie.

Pertanto, durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata premura eseguire una ricerca di mercato finalizzata all'acquisizione di dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi, per consistenza ed ubicazione, rispetto a quelli oggetto del presente elaborato tecnico di stima.

A tal uopo sono stati acquisiti documenti ufficiali presso Enti o Amministrazioni pubbliche, quali la Camera di Commercio di Bari e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

In particolare, il reale andamento del mercato immobiliare locale è stato valutato esaminando la banca dati contenuta nell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – II semestre 2025" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**app. n. 14**), che fornisce, zona per zona, i valori unitari medi di compravendita per immobili relativi a contratti registrati ed esaminati negli ultimi sei mesi trascorsi.

La quotazione unitaria media è stata successivamente applicata alla superficie commerciale dell'unità immobiliare, così come calcolata nei capitoli precedenti, al fine di determinare una prima stima di massima dell'immobile.

In ultimo, la quotazione di massima dell'unità immobiliare è stata perfezionata in ragione di alcuni parametri propri dell'unità medesima (ubicazione del bene, vetustà, tipologia costruttiva, funzionalità, qualità, stato di conservazione), che hanno differenziato la valutazione effettiva del bene immobiliare rispetto a quella media della zona in cui detto bene è collocato.

Nel dettaglio, lo scrivente c.t.u. al fine di passare dal valore medio di stima dell'immobile in oggetto al valore effettivo (V_e), ha utilizzato alcuni coefficienti necessari per valutare le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo; i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

1. **Cu – coefficiente di ubicazione** – tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere;
2. **Cv – coefficiente di vetustà e tipologia** – tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, sempre in relazione alla media del quartiere;
3. **Cf – coefficiente di funzionalità** – tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
4. **Cq – coefficiente di qualità** – tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
5. **Cm – coefficiente di manutenzione** – tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore finale dell'unità immobiliare risulta eseguito in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, in modo tale da oscillare tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard.

Per chiarire con un esempio, posto che il valore medio di un immobile, per le abitazioni civili ubicate in un determinato Comune, oscilla tra 1.300,00 €/mq e 1.900,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.600,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ossia la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600,00 €/mq.

Se alla media si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$1.600,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

$$1.600,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando un coefficiente compreso tra - 0,5 e + 0,5, con la formula:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min}) \text{ con } - 0,5 \leq C \leq + 0,5$$

dove il coefficiente C è la media dei diversi coefficienti sopra descritti.

5.3.1 stima immobile A)

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - Il semestre 2025, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia un alloggio di tipo economico in normale stato di conservazione ubicato nella città di Monopoli (BA) all'interno del nucleo antico (centro storico), oscilla tra 1.600,00 €/mq e 2.200,00 €/mq.

Tralasciando, nel caso di fattispecie, i dati contenuti nel Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, ritenuti poco approfonditi e troppo generici dallo scrivente c.t.u., ed utilizzando, le cifre contenute all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - Il semestre 2025, si ritiene opportuno utilizzare per l'immobile A) un valore medio unitario di 1.900,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 600,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a $S_c = 83,76$ mq, si ricava una prima stima di massima dell'immobile A) pari a € 159.144,00; noto tale valore, è lecito passare al perfezionamento del valore dell'immobile in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserita.

Ubicazione: il fabbricato è collocato nel centro storico del paese di Monopoli (BA) sede di molteplici unità immobiliari di tipo residenziale; altresì, la zona in oggetto appare notevolmente munita di servizi, nonché di istituti di credito ed esercizi commerciali di vendita al dettaglio.

Diversamente, risulta scomodo e poco rapido il raggiungimento di strade statali e/o provinciali di grande scorrimento veicolare.

L'ubicazione, pertanto, si considera superiore rispetto alla media della zona, con coefficiente $C_u = + 0,2$.

Vetustà e tipologia costruttiva: il fabbricato è di costruzione molto lontana nel tempo e presenta caratteristiche costruttive di qualità mediocre ed ormai non confrontabili con gli standard edilizi attuali.

In base a tali concetti espressi, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, un coefficiente indifferente rispetto alla media della zona e pari $C_v = + 0,0$.

Funzionalità: l'unità immobiliare appare piccola come superficie e presenta una distribuzione interna ormai superata e legata a standard edilizi non più in uso; cionondimeno, i pochi spazi a disposizione appaiono ben sfruttati con ottimizzazione massima lo spazio a disposizione.

Negativa appare la circostanza che vede la presenza di numerosi gradini necessari per il raggiungimento del cespite.

Di contro, le modeste dimensioni del cespite, in uno alla sua collocazione molto strategica all'interno del centro storico del Comune di Monopoli (BA), potrebbero rappresentare un forte incentivo per un eventuale acquirente interessato anche ad investimenti nell'ambito del settore turistico/ricettivo.

Nel complesso, pertanto, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alla caratteristica di funzionalità, un coefficiente ben superiore alla media e pari a $C_f = + 0,3$.

Qualità delle finiture: i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi e le porte dell'immobile appaiono complessivamente di lontana posa in opera, ma di discreta qualità; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare un coefficiente correttivo superiore alla media e pari a $C_q = + 0,3$.

Stato di manutenzione e conservazione: l'unità immobiliare visionata si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, nonostante la presenza di alcune situazioni di criticità legate al tempo; per tali ordini di motivazioni è opportuno assegnare, per tale caratteristica, un coefficiente correttivo ben superiore rispetto alla media degli alloggi della zona e pari a $C_m = + 0,3$.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (+ 0,2 + 0,0 + 0,3 + 0,3 + 0,3) / 5 = + 0,22$$

Ne consegue che il valore medio di stima viene così perfezionato:

$$V_e = [V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})] \times S_c = [1.900,00 + 0,22 \times (2.200,00 - 1.600,00)] \times 83,76 \approx 170.000,00 \text{ €}$$

In ultimo, sulla scorta dell'abuso evidenziato nel precedente paragrafo 4.3, sanabile con un esborso stimato in circa € 2.000,00, si ritiene opportuno decurtare il valore complessivo dell'immobile come poc'anzi determinato, ottenendo una stima complessiva pari a:

$$V_e = 170.000,00 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} = 168.000,00 \text{ €}$$

5.3.2 stima immobile B)

Con riferimento alla valutazione media del box auto, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - Il semestre 2025, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia un box auto in normale stato di conservazione ubicato nella città di Monopoli (BA) all'interno della porzione semicentrale, oscilla tra circa 700,00 €/mq (arrotondando di 10,00 €/mq il dato rinvenuto nell'Osservatorio) e 1.000,00 €/mq.

Tralasciando, nel caso di fattispecie, i dati contenuti nel Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, ritenuti poco approfonditi e troppo generici dallo scrivente c.t.u., ed utilizzando, le cifre contenute all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - Il semestre 2025, si ritiene opportuno utilizzare per l'immobile B) un valore medio unitario di 850,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 300,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a $S_c = 19,00$ mq, si ricava una prima stima di massima del box auto B) pari a € 16.150,00; noto tale valore, è lecito passare al perfezionamento del valore dell'immobile in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserita.

Ubicazione: il fabbricato che accoglie il box auto pignorato è collocato in una porzione di territorio semicentrale della città di Monopoli (BA), ovvero in una zona del territorio comunale caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi, esercizi commerciali, piazze, giardini, scuole materne e dell'obbligo, uffici pubblici etc., ben collegata con le principali arterie stradali di collegamento.

L'ubicazione, pertanto, si considera superiore rispetto alla media della zona, con coefficiente $C_u = + 0,2$.

Vetustà e tipologia costruttiva: il fabbricato è di costruzione semi-recente con caratteristiche costruttive molto simili rispetto agli standard edilizi attuali.

In base a tali concetti espressi, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, un coefficiente superiore rispetto alla media della zona e pari $C_v = + 0,2$.

Funzionalità: l'unità immobiliare appare di dimensioni medie consentendo un comodo utilizzo sia come ricovero autoveicoli, sia come cantinola; altresì, fortemente positiva appare la circostanza che vede tale cespite poco distante rispetto all'immobile residenziale, di cui ne costituisce una pertinenza, sito nel centro storico, evitando all'eventuale aggiudicatario l'onere della ricerca del ricovero per il proprio autoveicolo, soprattutto nel periodo primaverile ed estivo.

Nel complesso, pertanto, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alla caratteristica di funzionalità, il coefficiente massimo pari a $C_f = + 0,5$.

Qualità delle finiture: la pavimentazione e la saracinesca di accesso nel box auto appaiono complessivamente di buona qualità; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare un coefficiente correttivo largamente superiore alla media e pari a $C_q = + 0,4$.

Stato di manutenzione e conservazione: l'unità immobiliare versa in uno stato di manutenzione che complessivamente può considerarsi buono, nonostante la presenza di alcune situazioni di criticità segnalate nei paragrafi precedenti; per tali ordini di motivazioni è opportuno assegnare, per tale caratteristica, un coefficiente correttivo ben superiore rispetto alla media degli alloggi della zona e pari a $C_m = + 0,3$.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (+ 0,2 + 0,2 + 0,5 + 0,4 + 0,3) / 5 = + 0,32$$

Ne consegue che il valore medio di stima viene così perfezionato:

$$V_e = [V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})] \times S_c = [850,00 + 0,32 \times (1.000,00 - 700,00)] \times 19,00 \approx 18.000,00 \text{ €}$$

Pertanto, il valore complessivo del box auto come poc'anzi determinato (le decurtazioni sono state applicate esclusivamente all'alloggio A appartenente al lotto di vendita) risulta pari a:

$$V_e = 18.000,00 \text{ €}$$

5.3.3 stima LOTTO 1

Pertanto, alla luce delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto oggetto del presente elaborato peritale, sia il seguente:

$$V_{\text{lotto 1}} = 168.000,00 \text{ €} + 18.000,00 \text{ €} = 186.000,00 \text{ € (diconsi euro centoottantaseimila/00)}$$

In considerazione, altresì, della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancanza di garanzie su vizi occulti, in ottemperanza rispetto a quanto stabilito dal G.E., si applica al valore determinato del lotto in esame una decurtazione pari al 15% ottenendo il seguente valore di stima complessiva per il lotto 1:

$$V_{\text{lotto 1}} = (€ 186.000,00) \times 0,85 = € 158.100,00 \text{ arrotondabili ad}$$

$$\text{€ } 160.000,00 \text{ (diconsi euro centosessantamila/00).}$$