

TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 304/2024 R.G.E.

Creditore Procedente: **ORGANA SPV SRL**

Debitori Esecutati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Pres. Dott. Antonio RUFFINO

ELABORATO PERITALE
LOTTO 1

Esperto: Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI

n. 2696 O.A.P.P.C. della Provincia di Bari
n. 528 Albo C.T.U del Tribunale di Bari

Indice

Premessa.....	3
1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita	6
2. Completezza della documentazione ex art. 567	8
LOTTO 1	
3.1 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini	9
Corrispondenza catastale	
Cronistoria dei dati catastali	
Confini	
4.1 Descrizione dei beni pignorati	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Attestato di Prestazione Energetica	
Stato conservativo dell'immobile	
5.1 Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA	16
6.1 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico	16
7.1 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità.....	18
8.1 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica	18
9.1 Stato di possesso e di occupazione degli immobili.....	19
10.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	19
11.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	19
12.1 Vincoli e oneri condominiali.....	21
13.1 Provenienza ventennale	21
14.1 Determinazione del valore di stima	21
15. Conclusioni	26
Elenco allegati	27

Premessa

Con provvedimento di nomina del 23/08/2024, il **G.E. Pres. Dott. Antonio RUFFINO** nominava lo scrivente **Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI**, con studio in Monopoli al Largo Fontanelle n° 2, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n° 2696 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 528, Esperto nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.304/2024 R.G.E..

Il provvedimento veniva notificato allo scrivente dalla Cancelleria competente a mezzo P.e.c. in data 27/08/2024.

Lo scopo dell'incarico è quello di procedere alla stima dei beni pignorati effettuando i seguenti ulteriori accertamenti così come disposti dal Giudice dell'Esecuzione:

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 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 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 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 allegghi 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. 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 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 Il 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.

(Si veda l'Allegato n°1: Copia fotostatica del provvedimento di nomina dell'Esperto)

1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita

Dall'atto di pignoramento immobiliare risulta sottoposta ad esecuzione forzata la piena proprietà dei seguenti beni immobili in capo ai debitori così come individuati e descritti:

- a. Complesso immobiliare in agro di Monopoli, alla contrada Impalata, composto da un fabbricato a trulli di quattro vani ed accessori al piano terra, cisterna e locale macchine al piano interrato e piscina, il tutto con circostante area pertinenziale della superficie di circa metri quadri 1.735, compresa la superficie occupata dalle costruzioni; confinante con [REDACTED] da due lati, [REDACTED] [REDACTED], o rispettivi aventi causa, salvo altri; in catasto Fabbricati alla partita 1012621, foglio 120, p.lla 130 sub 5, contrada Impalata, piano T-S1, categoria A/7, classe 3, vani 10, superficie catastale 267, rendita euro 903,80; l'intera area pertinenziale, compresa la superficie occupata dalle costruzioni, è individuata al Catasto Terreni alla partita 1, foglio 120, particella 130 di are 17.35, ente urbano, senza redditi;**
- b. Intero fabbricato in Monopoli (Ba), composto da piano interrato e tre piani fuori terra ad uso abitativo, avente accesso dal Viale Aldo Moro n. 30/C; confinante nell'insieme e unitamente alle aree pertinenziali scoperte annesse, con Viale Aldo Moro, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] [REDACTED], strada privata in distacco da proprietà [REDACTED]; in catasto Fabbricati alla partita 11978, foglio 3, particelle:**
- 125 sub 1, appartamento in Viale Aldo Moro, piano T-1-2/S1, categoria A/7, classe 4, vani 22,5, rendita euro 2.382,16;
 - 125 sub 2, appartamento in Viale Aldo Moro, piano T-S1, categoria A/7, classe 4, vani 7,5, rendita euro 794,05;
 - 125 sub 3, fabbricato industriale in Viale Aldo Moro, piano T, categoria D/7, rendita euro 41,32.

Al fine di agevolare la vendita giudiziaria degli immobili, si individuano n. 4 distinti lotti così definiti:

LOTTO 1

Piena proprietà dell'unità immobiliare a destinazione abitativa sita nel Comune di Monopoli (Ba), alla C.da Impalata n.c. composta da vani principali a trullo al piano terra con pertinenziale corpo di fabbrica adibito a tavernetta al piano terra e locale macchine e cisterna al piano interrato, compresa l'area esterna coperta, scoperta e piscina; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 120, P.lla 130 Sub. 5, piano T-S1, categoria A/7, classe 3, vani 10, superficie catastale 267 m², rendita euro 903,80.

LOTTO 2

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Monopoli (Ba), con accesso dalla Via Aldo Moro n. 30/C, composta da piano interrato, piano seminterrato e due piani fuori terra e pertinenziale area esterna scoperta; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 3, P.lla. 125, Sub. 1, piano T-1-2/S1, categoria A/7, classe 4, vani 22,5, superficie catastale 1.131 m², rendita euro 2.382,16.

LOTTO 3

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Monopoli (Ba), con accesso dalla Via Aldo Moro n. 30/D, composta da piano interrato e piano terra con pertinenze area esterna coperta e scoperta; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 3, P.Illa. 125, Sub. 2, piano T-S1, categoria A/7, classe 4, vani 7,5, superficie catastale 149 m², rendita euro 794,05.

LOTTO 4

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso industriale adibita a locale misura sita nel Comune di Monopoli (Ba), con accesso dalla Via Aldo Moro n.c., piano terra; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 3, P.Illa. 125, Sub. 3, piano T, categoria D/7, rendita euro 41,32.

Con riferimento all'unità immobiliare inserita al LOTTO 4, sulla base delle indagini svolte nonché delle informazioni reperite dallo scrivente presso i competenti Uffici si ritiene necessario formulare le seguenti osservazioni preliminari.

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione industriale adibita a "locale per i complessi di misura" adiacente ed a servizio di una cabina elettrica di trasformazione di MT/BT, quest'ultima in proprietà di E-distribuzione SpA.

In occasione dei sopralluoghi svolti, la [REDACTED] (debitrice unitamente ai [REDACTED]) comunicava di non essere in possesso delle chiavi di accesso all'immobile e che, quest'ultimo, era stato oggetto di cessione in favore di [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Biagio Franco SPANO senza tuttavia precisare data ed estremi dell'atto.

Dalle indagini svolte è stato possibile determinare che gli attuali debitori, con atto a rogito del Notaio Biagio Franco SPANO Rep. n. 22452 del 17/01/1994, vendevano a [REDACTED] (oggi [REDACTED]) la prefata cabina elettrica di trasformazione individuata al Fg. 3, P.Illa 125, Sub. 4 (estranea alla presente procedura). La vendita, tuttavia, non includeva il "locale misure" censito al Fg. 3 P.Illa 125 Sub. 3 oggetto di pignoramento immobiliare.

Sulla base di tali informazioni, in data 19/11/2024 lo scrivente trasmetteva nota con richiesta informazioni a [REDACTED] contattando dapprima il [REDACTED] e, successivamente e su indicazioni di quest'ultimo, il [REDACTED] - Capo Unità Autorizzazioni e Patrimonio Industriale per la Puglia e la Basilicata.

Con mail in risposta del 04/12/2024 [REDACTED] indicava quanto in appresso riportato:

"In riscontro alla mail in calce posso confermare che [REDACTED] è estranea alla proprietà dell'immobile in Monopoli individuato al Fg.3, P.Illa 125, Sub. 3.

L'accesso a tale locale, però, è garantito a [REDACTED] grazie alle indicazioni contenute nella norma CEI 0-16 "Regola tecnica di riferimento per la connessione di Utenti attivi e passivi alle reti AT ed MT delle imprese distributrici di energia elettrica" che al punto 8.5.9 sancisce quanto segue:

8.5.9 Caratteristiche dei locali

L'Utente deve mettere a disposizione del DSO un locale per l'impianto di rete presso l'utenza (locale del DSO presso l'utenza) ed un locale per i complessi di misura (locale di misura), entrambi sempre accessibili al DSO con mezzi adatti ad effettuare gli interventi necessari, senza necessità di preavviso nei confronti dell'Utente e senza vincoli o procedure che regolamentino gli accessi. Tali locali devono essere di adeguate dimensioni e posti al margine dell'area dell'Utente stesso, tranne i casi di oggettiva impossibilità; inoltre devono avere caratteristiche statiche, meccaniche e strutturali (ad es., protezione dagli agenti atmosferici) adeguate al loro impiego, secondo quanto previsto dalle norme vigenti e dalle prescrizioni del DSO.

Il locale ospitante i complessi di misura deve essere sempre accessibile all'Utente ed al DSO.

La posizione dei locali deve essere tale che le linee MT, necessarie per la connessione, possano essere costruite e mantenute nel rispetto delle vigenti norme sugli impianti e sulla sicurezza, nonché sull'inquinamento elettromagnetico.

La separazione, in termini di responsabilità nell'esercizio, nella conduzione e nella manutenzione dei diversi locali, deve essere ben individuabile sugli schemi planimetrici. È comunque responsabilità dell'Utente mantenere adeguate nel tempo le caratteristiche di tutti i locali sopra citati.

Dove l'acronimo DSO corrisponde a Distribution System Operator, cioè e-distribuzione.

Relativamente al possesso della chiave del locale misure, il 29/10/24, su richiesta del cliente, con un referente della [REDACTED] è stato sostituito il lucchetto del locale ed e-distribuzione ha ricevuto copia della chiave di accesso. Tale chiave è attualmente custodita nella cabina R.S.B DW102295893 (Fg. 3, P.lla 125, Sub. 4).

Preciso che le apparecchiature contenute all'interno del locale misure (Gruppo di Misura MT) sono di proprietà di [REDACTED] e tutte le operazioni da eseguire su di esso, a parte la lettura dei consumi, devono essere effettuate da persone esperte qualificate".

In data 12/12/2024 il sottoscritto esperto, unitamente al Custode Giudiziario Dott.ssa Mariellina Rosa LENOCI, si recava presso l'immobile in oggetto previo accordo con il [REDACTED], Capo Blue Team di Monopoli. In tale sede è stato possibile procedere con le operazioni di rilevazione metrica e fotografica del bene.

(Si veda l'Allegato n°2: Copia fotostatica della corrispondenza con E-distribuzione SpA)

Ciò premesso detto locale, del quale per normativa il DSO ([REDACTED]) detiene le chiavi di accesso nonché risulta proprietaria delle apparecchiature di misura ivi installate, allo stato non produce (e non può produrre) alcun reddito o beneficio economico a favore degli attuali proprietari mentre, per converso, determina solamente oneri di tipo economico e/o manutentivo.

Per i motivi innanzi esposti si ritiene di non poter attribuire alcun valore commerciale al suddetto bene ai fini della vendita competitiva e, di conseguenza, si potrebbe, salvo diverso avviso e/o determinazione, eventualmente valutare l'opportunità della sua rinuncia nell'ambito della presente procedura.

2. Completezza della documentazione ex art. 567

Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Con riferimento ai beni pignorati, si evidenzia quanto segue:

- il certificato notarile risale ad atti di provenienza derivativi trascritti in data antecedente ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento;
- risultano depositati gli estratti catastali attuali e storici dei beni.

LOTTO 1

Piena proprietà dell'unità immobiliare a destinazione abitativa sita nel Comune di Monopoli (Ba), alla C.da Impalata n.c. composta da vani principali a trullo al piano terra con pertinenziale corpo di fabbrica adibito a tavernetta al piano terra e locale macchine e cisterna al piano interrato, compresa l'area esterna coperta, scoperta e piscina; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 120, P.Illa 130 Sub. 5, piano T-S1, categoria A/7, classe 3, vani 10, superficie catastale 267 m², rendita euro 903,80.

3.1 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli (BA) come di seguito specificato:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N°	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastae.	Rendita	
1	120	130	5		A/7	3	10 vani		Euro 903,80	VARIAZIONE del 04/07/1998 in atti dal 04/07/1998 FUSIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEPOSITO ATTREZZI TAVERNETTA (n. C02022.1/1998)
Indirizzo			CONTRADA IMPALATA Piano T-S1							
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		nato a		il					*	(1) Proprietà 10/40
2		nato a		il					*	(1) Proprietà 10/40
3		nato a		il					*	(1) Proprietà 10/40
4		nata a		il					*	(1) Proprietà 10/40

Corrispondenza catastale

Si segnala la presenza di difformità tra lo stato dei luoghi, così come visionati al momento dell'accesso effettuato in data 17/10/2024, e la planimetria catastale attuale presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Bari. In particolare, si segnala l'esecuzione di variazioni distributive interne nei locali a trullo (operate mediante la chiusura di vani porta di collegamento) nonché la realizzazione nell'area esterna di n. 2 tettoie con struttura in profilati in acciaio.

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi delle visure storiche catastali estratte dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Bari, con riferimento al bene immobile oggetto di procedura è possibile estrarre la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 04/07/1998

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIa 130 Sub 5

Contrada Impalata al piano interrato e piano terra, Cat. A/7, Classe 3, Consistenza 10 vani, rendita di Euro 903,80

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/07/1998 in atti dal 04/07/1998 FUSIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEPOSITO ATTREZZI TAVERNETTA (n. C02022.1/1998)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 120 Particella 130 Subalterno 1; Foglio 120 Particella 130 Subalterno 2; Foglio 120 Particella 130 Subalterno 3; Foglio 120 Particella 130 Subalterno 4;

- Unità sopresse -

Foglio 120 Particella 130 Subalterno 1

- Unità immobiliare soppressa dal 04/07/1998

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIa 130 Sub. 1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/07/1998 in atti dal 04/07/1998 FUSIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEPOSITO ATTREZZI TAVERNETTA (n.C02022.1/1998)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

Foglio 120 Particella 130 Subalterno 2; Foglio 120 Particella 130 Subalterno 3; Foglio 120 Particella 130 Subalterno 4; Foglio 120 Particella 130 Subalterno 5;

- Bene comune censibile dal 09/11/1989

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIa 130 Sub. 1

Contrada Impalata al piano terra

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 09/11/1989 in atti dal 14/11/1989 (n. 3730.1/1989)

Foglio 120 Particella 130 Subalterno 2

- Unità immobiliare soppressa dal 04/07/1998

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIa 130 Sub. 2

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/07/1998 in atti dal 04/07/1998 FUSIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEPOSITO ATTREZZI TAVERNETTA (n.C02022.1/1998)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

Foglio 120 Particella 130 Subalterno 1; Foglio 120 Particella 130 Subalterno 3; Foglio 120 Particella 130 Subalterno 4; Foglio 120 Particella 130 Subalterno 5;

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIa 130 Sub. 2

Contrada Impalata al piano terra e piano primo, Cat. A/7, Classe 3, Consistenza 6 vani, rendita di L. 1.050.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/03/1990

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIa 130 Sub. 2

Contrada Impalata al piano terra e piano primo, Cat. A/7, Classe 3, Consistenza 6 vani, rendita di L. 1.044.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/03/1990 in atti dal 12/10/1994 RETT.UFF. COMMESSO NELLA REG. CLASS. AUTOM. NOTIFICATO LEGGE 154/88 IN DATA 26/3/90 (n. 1267/L.1/1990)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/1989

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIa 130 Sub. 2

Contrada Impalata al piano terra e piano primo, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 8,5 vani, rendita di L. 1.258

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 09/11/1989 in atti dal 18/05/1992 (n. 3730/1989)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/1989

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIIa 130 Sub. 2

Contrada Impalata al piano terra e piano primo, Cat. A/3, Classe 5, Consistenza 8,5 vani, rendita di L. 1.496

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 09/11/1989 in atti dal 02/10/1991 (n. 3730/1989)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/1989

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIIa 130 Sub. 2

Contrada Impalata al piano terra e piano primo

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 09/11/1989 in atti dal 14/11/1989 (n. 3730.2/1989)

Foglio 120 Particella 130 Subalterno 3

- Unità immobiliare soppressa dal 04/07/1998

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIIa 130 Sub. 3

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/07/1998 in atti dal 04/07/1998 FUSIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEPOSITO ATTREZZI TAVERNETTA (n.C02022.1/1998)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

Foglio 120 Particella 130 Subalterno 1; Foglio 120 Particella 130 Subalterno 2; Foglio 120 Particella 130 Subalterno 4; Foglio 120 Particella 130 Subalterno 5;

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIIa 130 Sub. 3

Contrada Impalata al piano terra, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 5 m², rendita di L. 28.500

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/03/1990

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIIa 130 Sub. 3

Contrada Impalata al piano terra, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 5 m², rendita di L. 31

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/03/1990 in atti dal 12/10/1994 RETT.UFF. COMMESSO NELLA REG.CLASS.AUTOMATICO NOTIFICATO LEGGE 154/88 IN DATA 26/3/90 (n. 1267/L.2/1990)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/1989

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIIa 130 Sub. 3

Contrada Impalata al piano terra, Cat. C/2, Classe 6, Consistenza 9 m², rendita di L. 66

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 09/11/1989 in atti dal 18/05/1992 (n. 3730/1989)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/1989

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIIa 130 Sub. 3

Contrada Impalata al piano terra, Cat. C/2, Classe 6, Consistenza 9 m², rendita di L. 66

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 09/11/1989 in atti dal 02/10/1991 (n. 3730/1989)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/1989

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIIa 130 Sub. 3

Contrada Impalata al piano terra

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 09/11/1989 in atti dal 14/11/1989 (n. 3730.2/1989)

Foglio 120 Particella 130 Subalterno 4

- Unità immobiliare soppressa dal 04/07/1998

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIIa 130 Sub. 4

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/07/1998 in atti dal 04/07/1998 FUSIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEPOSITO ATTREZZI TAVERNETTA (n.C02022.1/1998)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

Foglio 120 Particella 130 Subalterno 1; Foglio 120 Particella 130 Subalterno 2; Foglio 120 Particella 130 Subalterno 3; Foglio 120 Particella 130 Subalterno 5;

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIa 130 Sub. 4

Contrada Impalata al piano interrato, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 46 m², rendita di L. 225.400

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/03/1990

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIa 130 Sub. 4

Contrada Impalata al piano interrato, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 46 m², rendita di L. 239

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/03/1990 in atti dal 12/10/1994 RETT.UFF. COMMESSO NELLA REG.CLASS.AUTOM. NOTIFICATO LEGGE 154/88 IN DATA 26/3/90 (n. 1267/L.3/1990)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/1989

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIa 130 Sub. 4

Contrada Impalata al piano interrato, Cat. C/2, Classe 6, Consistenza 30 m², rendita di L. 222

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 09/11/1989 in atti dal 24/05/1993 (n. 3730/1989)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/1989

CATASTO URBANO di Monopoli (BA) Fg. 120 P.IIa 130 Sub. 4

Contrada Impalata al piano interrato

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 09/11/1989 in atti dal 14/11/1989 (n. 3730.2/1989)

Confini

Dalle indagini catastali si evidenzia che l'immobile confina, nell'insieme, con proprietà

(Foglio 120, P.IIa 119), (Foglio 120, P.IIa 441),

(Foglio 120, P.IIe 134, 146),

(Foglio 120, P.IIa 536), (Foglio 120, P.IIa 129), salvo altri.

(Si veda l'Allegato n°3: Documentazione catastale: 3/a Visura storica per immobile - Foglio 120, P.IIa 130, Sub. 5; 3/b Planimetria catastale Foglio 120, P.IIa 130 Sub. 5; 3/c Estratto di mappa catastale Foglio 120, P.IIa 130; 3/d Visura storica per immobile Foglio 120, P.IIa 130, Sub. 1; 3/e Visura storica per immobile, Foglio 120, P.IIa 130, Sub. 2; 3/f Visura storica per immobile Foglio 120, P.IIa 130, Sub. 3; 3/g Visura storica per immobile Foglio 120, P.IIa 130, Sub. 4).

4.1 Descrizione dei beni pignorati

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato nell'agro del Comune di Monopoli (Ba), alla Contrada Impalata, ambito extraurbano individuato sulle colline a sud del territorio comunale.

Il Comune di Monopoli, avente una popolazione residente di circa 50.000 abitanti, è posto lungo la fascia costiera della Città Metropolitana di Bari in direzione sud - est dal Comune capoluogo, ed in particolare confina con i comuni di Polignano a Mare, Castellana e Conversano, appartenenti alla Città Metropolitana di Bari e con il comune di Fasano appartenente al territorio provinciale di Brindisi.

La Contrada Impalata, caratterizzata da un aggregato urbano di tipo residenziale abitato prevalentemente nei mesi estivi, rappresenta un punto di riferimento turistico per i valori paesaggistici e culturali del territorio.

L'immobile è ubicato a circa 9000 m dal centro cittadino ed a circa 9500 m dalla costa adriatica.

La tavernetta è composta da un vano principale al piano terra caratterizzata da un grande camino con struttura in cemento armato dove spicca l'imponente cappa in rame. Inoltre il grande finestrone posto al centro del fronte sud/ovest del vano fornisce una vista privilegiata sulla piscina e, in generale, sul giardino.

Dalla tavernetta è possibile accedere ad un cucinino e ad un servizio igienico ad esso collegato. Inoltre, attraverso una scala interna posta in aderenza al fronte nord/ovest si ha accesso al piano interrato adibito a deposito e locale tecnico a servizio della piscina.

In relazione alle superfici regolarmente autorizzate, i vani principali (trulli) sviluppano, allo stato dei luoghi, una superficie lorda pari a circa 116,15 m², mentre i locali pertinenziali accessori (tavernetta) sviluppano una superficie lorda al piano terra pari a circa 96,60 m².

A tal riguardo si evidenzia che la maggiore reale consistenza dell'immobile tavernetta (al piano terra misura complessivi 104,80 m² e al piano interrato 44,55 m²) è dovuta ad ampliamenti per i quali è stata presentata pratica di condono ai sensi della Legge 724/94 ad oggi tuttavia sospesa.

A ciò andrebbero altresì considerate le superfici delle pertinenze esterne coperte (eseguite in assenza di titolo edilizio) che sviluppano rispettivamente superfici pari a 32,00 m² circa (tettoia in aderenza ai trulli) e 62,90 m² circa (tettoia in aderenza alla tavernetta). Le superfici lorde realizzate in assenza di titolo edilizio o per le quali è stata presentata pratica di condono (ad oggi sospesa) non saranno computate ai fini della superficie commerciale dell'unità immobiliare. Per tale motivo, le superfici esterne di ornamento (giardino e aree pavimentate) sono determinate, al netto dell'area di sedime dei manufatti regolarmente realizzate, in complessivi 1.522,25 m².

Ciò premesso, l'unità immobiliare risulta composta dai seguenti ambienti:

Vano	Superficie Utile	Altezza
Corpo principale - Trulli		
Piano terra		
Soggiorno/Cucina/Pranzo (S/K/P)	27,20 m ²	2,70 m
Disimpegno (D)	2,20 m ²	2,70 m
Servizio Igienico 1 (Wc1)	3,60 m ²	2,70 m
Vano letto 1 (L1)	10,55 m ²	2,70 m
Vano letto 2 (L2)	7,05 m ²	2,70 m
Ingresso (Wc1)	11,55 m ²	5,05 m (max)
Servizio Igienico 2 (Wc2)	5,55 m ²	2,15 m
Vano letto 3 (L3)	14,05 m ²	5,35 m (max)
Tettoia (Te) *	32,00 m ²	---
Pertinenze accessorie non direttamente collegate con i vani principali - Tavernetta		
Piano terra		
Tavernetta (T)	68,65 m ²	2,60 m
Cucina (K)	10,10 m ²	2,60 m

Servizio igienico (Wc)	2,25 m ²	2,60 m
Aree in ampliamento (K+Wc) **	5,00 m ²	2,60 m
Tettoia (Te) *	62,90 m ²	- - -
Piano interrato		
Disimpegno (D) **	3,75 m ²	2,45 m
Vano tecnico piscina (Vt) **	5,30 m ²	2,50 m
Deposito (Dp) **	11,30 m ²	2,40 m

* Manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo non sanabili. Manufatti esclusi dal computo delle superfici commerciali

** Opere oggetto di sanatoria ai sensi della Legge 724/94 con pratica edilizia ad oggi sospesa- Manufatti esclusi dal computo delle superfici commerciali

Caratteristiche costruttive prevalenti

Sono riconoscibili due tipologie costruttive differenti: i trulli, costruiti in pietra a secco, e la tavernetta, costruita in muratura portante con struttura di orizzontamento con solai piani del tipo predalles.

Le finiture interne relativamente ai paramenti murari ed all'intradosso solaio (o dei con i nel caso dei trulli) sono realizzate con intonaco civile il quale presenta al piano terra di entrambi i manufatti un buono stato di manutenzione generale; il piano interrato della tavernetta risulta al rustico.

I trulli presentano una pavimentazione in gres di vario formato: nei vani con accesso dalla porta posta al di sotto della tettoia è installato un pavimento in gres del tipo "opus incertum" ad eccezione del servizio igienico ove sul pavimento e sui rivestimenti sono installate piastrelle in ceramica formato 10x10cm; nei vani con porta di accesso a sud/ovest è installata una pavimentazione in ceramica formato 30x30cm ad eccezione del servizio igienico ove sul pavimento e sui rivestimenti sono installate piastrelle in ceramica formato 20x20cm.

Nella tavernetta è invece installata una pavimentazione in cotto sia al piano terra che al piano interrato ad eccezione del servizio igienico ove sul pavimento e sui rivestimenti sono installate piastrelle in ceramica formato 10x10cm.

I locali igienici sono tutti dotati di lavabo, vaso e bidet da appoggio in vetrochina di colore bianco.

I serramenti esterni al trullo sono in PVC pellicolato effetto legno con vetrocamera, mentre nella tavernetta sono in legno con vetrocamera.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La dotazione impiantistica.

Sono presenti:

- Impianto elettrico;
- Impianto idrico collegato a cisterna interrata
- Fossa Imhoff;
- Impianto antintrusione;

- impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa;
- n.1 Caminetto a legna nel corpo principale (trulli);
- n.1 Caminetto a legna collegato all'impianto di riscaldamento a radiatori (tavernetta);
- Impianto telefonico;
- Scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria;
- Impianto di filtrazione per piscina interrata;
- Cancelli carrabile con apertura elettromeccanica.

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'unità immobiliare risulta avere prestazione energetica "G" come da Attestato di Prestazione Energetica (APE) rilasciato in data 30/10/2018 a firma del [REDACTED].

Stato conservativo degli immobili

Sulla base delle verifiche eseguite nel corso dell'accesso effettuato in data 17/10/2024, si evidenzia che ad oggi l'immobile presenta complessivamente un discreto stato di conservazione benché appare evidente una perdurante assenza di manutenzione delle aree esterne.

Si segnalano localizzati fenomeni di risalita capillare nella tavernetta sia al piano terra che al piano interrato.

Infine, la dotazione impiantistica dell'immobile, realizzata da circa trenta anni, necessita di adeguamento/sostituzione.

(si veda l'Allegato n°4: elaborati grafici: Tavola unica – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare a destinazione abitativa sita nel Comune di Monopoli (Ba), alla C.da Impalata n.c. composta da vani principali a trullo al piano terra con pertinenza corpo di fabbrica adibito a tavernetta al piano terra e locale macchine e cisterna al piano interrato, compresa l'area esterna coperta, scoperta e piscina – piano terra e interrato – scala 1:100; si veda l'Allegato n°5: Documentazione fotografica; si veda l'Allegato n°6: Copia fotostatica dell'attestato di prestazione energetica a firma del certificatore Geom. Giuseppe PERRICCI).

5.1 Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA

Rientrano nel campo di applicazione dell'Iva tutte le operazioni per le quali sussistono contemporaneamente i requisiti soggettivo, oggettivo e territoriale. Nel caso di specie si ritiene che non ricorrano i presupposti per l'assoggettabilità della vendita del bene al regime IVA, ai sensi del D.P.R. 633/1972 e SS.MM.II..

6.1 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Dalle indagini eseguite dallo scrivente presso il Comune di Monopoli - III^a Area Organizzativa – Edilizia Privata, parte del complesso edilizio risulta essere stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

Sul complesso immobiliare sono inoltre state individuate le seguenti pratiche edilizie successive:

- Permesso di Costruzione pratica n. 591 rilasciata in data 12/03/1969;
- Concessione edilizia in sanatoria pratica n. 2399/C.E. rilasciata in data 03/09/1993;

- Condono edilizio pratica n. 1173/CE-Bis del 05/04/1995;
- DIA n. 14449 del 19/05/1995;
- Concessione edilizia pratica n. 12832 rilasciata in data 10/04/1996;
- Autorizzazione edilizia pratica n. 1411/A del 19/12/1996.

Con la pratica di condono n. 1173/CE-Bis del 05/04/1995, gli esecutati chiedevano la sanatoria degli abusi edilizi ai sensi della Legge 724/94 così individuati:

1. Realizzazione di piscina esterna;
2. Ampliamento volumetrico della tavernetta al piano terra;
3. Realizzazione di locale macchine piscina e cisterna interrati.

Si evidenzia che l'Ufficio, nell'ambito dell'istruttoria della pratica in oggetto, con successive comunicazioni del 20/12/1995, 16/02/1998, 15/09/1999 e, in ultimo, del 08/06/2000 invitava gli attuali esecutati a produrre integrazione documentale fissando, in ultima istanza, il termine del 30/09/2000 per eseguirne il deposito ed avvertendo che, in caso di ulteriore inerzia ed in ottemperanza alle disposizioni del comma 4 dell'art. 39 della legge 724/94, in data 01/10/2000 avrebbe proceduto all'archiviazione della pratica con conseguente contestazione di violazione edilizia ed emissione dei provvedimenti sanzionatori.

Solo in data 07/06/2005 con prot. n. 15044 gli attuali esecutati provvedevano al deposito della documentazione richiesta.

Ad oggi, dalla visione del fascicolo edilizio non sono stati rilevati provvedimenti di contestazione di violazione edilizia e sanzionatori nei confronti degli attuali esecutati ma l'iter amministrativo (considerando il tempo ad oggi trascorso dall'ultima comunicazione) risulta sospeso.

Per tale motivo, in assenza di determinazioni da parte dell'Ufficio sulla definizione degli abusi denunciati nella prefata pratica di condono, lo scrivente in via prudenziale e non escludendo la suscettibilità delle opere alla loro demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi assentito ritiene corretto escluderle ai fini della determinazione del valore venale del bene.

Tutto ciò premesso ed al netto delle opere contemplate nella pratica di condono n. 1173/CE-Bis del 05/04/1995, attraverso il confronto tra lo stato dei luoghi, accertato dallo scrivente e rappresentato graficamente in allegato alla presente relazione, e gli elaborati grafici relativi ai progetti di cui alle pratiche edilizie precedentemente elencate, **si è constatata la presenza di ulteriori difformità**.

Nello specifico, si segnalano i seguenti manufatti eseguiti in assenza di titolo edilizio abilitativo:

1. Realizzazione di tettoia in struttura metallica antistante i trulli avente superficie pari a circa 32 m²;
2. Realizzazione di tettoia in struttura metallica antistante la tavernetta avente superficie pari a circa 62,90 m²;
3. Realizzazione di forno a legna con canna fumaria di evacuazione fumi in muratura ubicato nell'area esterna in adiacenza alla tavernetta;
4. Realizzazione di muro in cemento armato posto lungo il confine con particella 119;
5. Variazioni distributive interne nei locali a trullo operate mediante la chiusura di n.2 vani porta di collegamento.

Ai fini della regolarizzazione degli abusi eseguiti non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85 poiché le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono successive alla data di entrata in vigore della legge 47/85 e delle seguenti, in materia di condono, Legge 724/94 e Legge 326/2003.

A parere dello scrivente, fatta salva ogni diversa determinazione delle autorità competenti, non ricorrono inoltre i presupposti per l'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità urbanistica). Si tratta di una procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia che consente la sanatoria di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione di edifici esistenti, eseguiti in assenza di titolo edilizio abilitativo, oppure in totale difformità o con variazioni essenziali da questi ultimi. La condizione generale per il rilascio del permesso in sanatoria è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (deve di fatto esserci la "doppia conformità"). Nel caso in esame tale procedura è altresì soggetta al preventivo accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli art. 167 e 181 del decreto legislativo n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), ed all'eventuale ottenimento del parere (a carattere vincolante) da parte dell'autorità competente in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio.

E' quindi opinione dello scrivente e fatta salva ogni diversa determinazione delle autorità competenti che, con riferimento alle opere indicate eseguite in assenza di titolo edilizio, la difformità rilevata non possa essere sanata e sia pertanto necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da ultimo titolo edilizio assentito.

Pertanto i costi per il ripristino dello stato dei luoghi possono essere complessivamente quantificati, con buona approssimazione, in € 15.000,00 comprensivi dei costi di rimozione trasporto e deposito dei materiali di risulta presso la discarica autorizzata, delle opere murarie, degli oneri amministrativi, dei diritti di segreteria e del compenso al professionista incaricato per la istruzione delle pratiche edilizie, per le pratiche catastali, etc., il tutto fatto salvo eventuali ulteriori somme per interessi, sanzioni, more, etc., da calcolarsi a cura della P.A. al momento dell'istruttoria della pratica.

(si veda l'Allegato n°7: Pratiche edilizie – 7/a Copia fotostatica del Permesso di Costruzione pratica n. 591 rilasciata in data 12/03/1969; 7/b Copia fotostatica della Concessione edilizia in sanatoria pratica n. 2399/C.E. rilasciata in data 03/09/1993; 7/c Copia fotostatica del Condono edilizio pratica n. 1173/CE-Bis del 05/04/1995; 7/d Copia fotostatica della DIA n. 14449 del 19/05/1995; 7/e Copia fotostatica della Concessione edilizia pratica n. 12832 rilasciata in data 10/04/1996; 7/f Copia fotostatica dell'Autorizzazione edilizia pratica n. 1411/A del 19/12/1996)

7.1 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità

Dalle indagini eseguite dallo scrivente presso il Comune di Monopoli - III^a Area Organizzativa – Edilizia Privata, per l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati al Fg. 120 P.IIIa 130 Sub. 5 non si è rilevata la presenza di alcun certificato di agibilità/abitabilità.

8.1 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii.,

non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto di stima.

9.1 Stato di possesso e di occupazione degli immobili

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo, l'immobile risulta nel possesso degli attuali esecutati.

10.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Niccolò TIECCO, notaio in Perugia (PG), prodotta agli atti dal creditore procedente, per l'immobile oggetto di pignoramento non si segnala la presenza di vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la piena proprietà o libera disponibilità.

11.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Niccolò TIECCO, notaio in Perugia (PG), prodotta agli atti dal creditore procedente, sono stati individuati i seguenti vincoli e oneri giuridici gravanti sull'unità oggetto di pignoramento immobiliare e che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo del 30/05/2005 Rep. n. 38976**, iscritta ai nn. 28704/7219 in data 03/06/2005 per Notaio Biagio Franco SPANO per la somma complessiva di € 4.375.000,00, di cui € 2.500.000,00 per capitale, a favore di [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in danno dei sig.ri [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e, in qualità di debitore non datore di ipoteca, la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) gravante sul diritto di piena proprietà dei seguenti immobili in Monopoli:

- a. **Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Monopoli (Ba), alla C.da Impalata n.c.** composta da vani principali a trullo al piano terra con pertinenziale corpo di fabbrica adibito a tavernetta al piano terra e locale macchine e cisterna al piano interrato, compresa l'area esterna coperta, scoperta e piscina, il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 120, P.lla 130 Sub. 5, piano T-S1, categoria A/7, classe 3, vani 10, superficie catastale 267 m², rendita euro 903,80.
- b. **Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Monopoli (Ba), con accesso dalla Via Aldo Moro n. 30/C**, composta da piano interrato e tre piani fuori terra tra loro

collegati con ascensore e pertinenziale area esterna scoperta; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 3, P.Ila. 125, Sub. 1, piano T-1-2/S1, categoria A/7, classe 4, vani 22,5, superficie catastale 1.131 m², rendita euro 2.382,16.

c. **Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Monopoli (Ba)**, con accesso dalla Via Aldo Moro n. 30/D, composta da piano interrato e piano terra con pertinenziale area esterna coperta e scoperta; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 3, P.Ila. 125, Sub. 2, piano T-S1, categoria A/7, classe 4, vani 7,5, superficie catastale 149 m², rendita euro 794,05.

d. **Unità immobiliare ad uso industriale adibita a locale misura sita nel Comune di Monopoli (Ba)**, con accesso dalla Via Aldo Moro n.c., piano terra; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 3, P.Ila. 125, Sub. 3, piano T, categoria D/7, rendita euro 41,32.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da verbale di pignoramento immobili del 19/06/2024 Rep. 6809, trascritto ai nn. 34486/26548 in data 10/07/2024 a favore di [REDACTED], sede di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in danno dei sig.ri [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) gravante sul diritto di piena proprietà dei seguenti immobili in Monopoli:

a. **Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Monopoli (Ba), alla C.da Impalata n.c.** composta da vani principali a trullo al piano terra con pertinenziale corpo di fabbrica adibito a tavernetta al piano terra e locale macchine e cisterna al piano interrato, compresa l'area esterna coperta, scoperta e piscina; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 120, P.Ila. 130 Sub. 5, piano T-S1, categoria A/7, classe 3, vani 10, superficie catastale 267 m², rendita euro 903,80.

b. **Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Monopoli (Ba)**, con accesso dalla Via Aldo Moro n. 30/C, composta da piano interrato e tre piani fuori terra tra loro collegati con ascensore e pertinenziale area esterna scoperta; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 3, P.Ila. 125, Sub. 1, piano T-1-2/S1, categoria A/7, classe 4, vani 22,5, superficie catastale 1.131 m², rendita euro 2.382,16.

c. **Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Monopoli (Ba)**, con accesso dalla Via Aldo Moro n. 30/D, composta da piano interrato e piano terra con pertinenziale area esterna coperta e scoperta; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 3, P.Ila. 125, Sub. 2, piano T-S1, categoria A/7, classe 4, vani 7,5, superficie catastale 149 m², rendita euro 794,05.

d. **Unità immobiliare ad uso industriale adibita a locale misura sita nel Comune di Monopoli (Ba)**, con accesso dalla Via Aldo Moro n.c., piano terra; il tutto censito in catasto fabbricati al Fg. 3, P.Ila. 125, Sub. 3, piano T, categoria D/7, rendita euro 41,32.

12.1 Vincoli e oneri condominiali

Trattasi di unità immobiliare non appartenente ad un complesso edilizio di tipo condominiale.

13.1 Provenienza ventennale

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Niccolò TIECCO, notaio in Perugia (PG), prodotta agli atti dal creditore procedente, con riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono stati individuati i seguenti passaggi di proprietà relativi al ventennio anteriori alla trascrizione del pignoramento:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1990 ad oggi	Nata a [REDACTED] (proprietà 1/4) Nato a [REDACTED] (proprietà 1/4) Nato a [REDACTED] (proprietà 1/4) Nato a [REDACTED] (proprietà 1/4)	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesare CERASI	01/02/1990	30684	9045
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	19/02/1990	7697	6283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
		Bari	20/02/1990	2576	V

(Si veda l'**Allegato n°8**: Titoli di provenienza – Copia fotostatica dell'Atto di compravendita per Notaio Cesare CERASI Rep. 30684 del 01/02/1990)

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

14.1 Determinazione del valore di stima

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile è possibile determinarne il più probabile valore di mercato.

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita e, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Al fine di determinare il valore di mercato ordinario o normale si ritiene corretto applicare il metodo di

stima per confronto diretto o comparativa.

Il criterio della stima per confronto diretto o comparativa si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quantitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato, tra cui le più importanti risultano:

Caratteristiche di posizione estrinseche

Rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro;
- salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti;
- efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose. E' importante in proposito far riferimento alla rumorosità notturna e diurna per effetto del flusso;
- panoramicità, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa;
- la presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, ecc.;
- la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito;
- la densità edilizia della zona (bassa, media, alta);
- presenza di aree degradate nella zona.

Caratteristiche di posizione intrinseche

Rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

- la sua destinazione d'uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato ecc.);
- la sua composizione, e disposizione degli ambienti interni, la presenza di logge o balconi o lastrici solari. Lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni;
- la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva;
- la presenza di barriere architettoniche;

- il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), nonché se prefabbricato o costruito interamente in opera;
- il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti; la verifica delle normative in merito;
- in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93, Legge 46 del 5 Marzo 1990;
- la prospicienza rispetto a vie o piazze che caratterizzano la zona;
- altimetria (pianura, collina, montagna);
- ampiezza (dimensione economica dell'azienda);
- indirizzo produttivo;
- variabili sociali.

Caratteristiche produttive

Sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare

- reddito da affitto;
- eventuale inesigibilità degli inquilini;
- vincoli storico, ambientale o altro.

Con riferimento alle caratteristiche innanzi elencate è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare alcune compravendite recenti di beni analoghi dal cui esito è emerso che il valore medio dichiarato per tale tipo di bene è risultato di € 815,00 per metro quadrato di superficie come da tabella che segue:

ID	Indirizzo	Cat.	Rogante	Data di compravendita	N° Repertorio Atto di compravendita	Sup. commerciale (m²)	Prezzo dichiarato (€)	Prezzo unitario (€/m²)
1	C.da Impalata	A/7	Stefania ERRICO	11 Ottobre 2023	22623	144,00	115.000,00	798,61
2	C.da Impalata	A/7	Roberto CARINO	23 Ottobre 2023	148575	178,00	148.000,00	831,46
PREZZO MEDIO DICHIARATO								815,00

(si veda l'Allegato n°9: Comparabili – 9/a Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Stefania ERRICO Rep. n. 22623 del 11.10.2023; 9/b Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Roberto CARINO Rep. n. 148575 del 23.10.2023)

Analizzando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) si evince che per beni simili all'unità immobiliare in oggetto ed in normale stato conservativo, ricompresi nella macrozona omogenea E/3 che individua la fascia "Suburbana/Contrade: S.Oceano – Cozzana - S.Gerardo - Padre Sergio – Virbo - Cristo Re – Antonelli – Gorgofreddo – Impalata", per il primo semestre 2024 sono indicati valori di mercato compresi tra € 1.000,00 ed € 1.400,00 come di seguito riportato:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: MONOPOLI

Fascia/zona: Suburbana/CONTRADE: S.OCEANO-COZZANA-S.GERARDO-PADRE SERGIO-VIRBO-CRISTO RE-ANTONELLI-GORGOFREDDO-IMPALÀTA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1200	L	3	4,1	L
Ville e Villini	Normale	1000	1400	L	3,4	4,8	L
Ville e Villini	OTTIMO	1500	2000	L	4,9	6,7	L

In relazione ai dati reperiti, allo stato conservativo, all'attuale situazione del mercato di compravendita immobiliare, si ritiene che il valore venale del bene possa pertanto essere quantificato in € 1.000,00 per metro quadrato di superficie.

Dalla tabella che segue, si possono dedurre le superfici commerciali cui assoggettare il valore unitario così trovato:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [m²]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE		SUPERFICIE COMMERCIALE [m²]
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 3, P.LLA 130, Sub. 5				
Piano terra				
Superficie lorda vani principali (trulli)	116,15	1,00		116,15
Superficie lorda pertinenze accessorie non direttamente collegate (tavernetta)	96,60	0,25		24,15
Superfici esterne di ornamento (giardino pertinenziale)	1.522,25	Fino a 25 m²	0,10	32,44
		Oltre 25 m²	0,02	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1				172,74

Si noti che: i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dal "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che non sono computati i manufatti per i quali è stata richiesta sanatoria degli abusi edilizi ai sensi della Legge 724/94 (piscina, ampliamenti volumetrici, interrato) la cui pratica risulta ad oggi sospesa, unitamente alle tettoie esterne ed al forno ritenuti non sanabili.

Con riferimento alle superfici accessorie di ornamento, le stesse sono state calcolate al netto dell'area di sedime dei manufatti regolarmente edificati.

Il più probabile valore di stima dell'immobile, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario opportunamente adeguato e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$V = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 172,74 \text{ m}^2 = 172.740,00 \text{ €}$$

Dalla stima sopra riportata dovrà essere decurtato il costo relativo alla definizione degli illeciti edilizi

valutato nella misura di € 15.000,00:

$$V = 172.740,00 \text{ €} - 15.000,00 \text{ €} = 157.740,00 \text{ €}$$

Tale valore, come da provvedimento del G.E., va ridotto forfettariamente del 15% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti:

$$V = 157.740,00 \text{ €} - 15\% = 157.740,00 \text{ €} - 23.661,00 \text{ €} = 134.079,00 \text{ €}$$

Valore che si ritiene di poter arrotondare:

$$V = 134.000,00 \text{ €}$$

(Euro centotrentaquattromila/00)

15. Conclusione

Sicuro di aver adempiuto al mandato ricevuto, sulla scorta della documentazione esaminata, facendo salvi eventuali errori materiali, rimette la presente relazione, restando a disposizione del Magistrato per quanto altro ritenuto eventualmente necessario. Tanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferire a completo espletamento dell'incarico affidatogli.

Con osservanza

Monopoli, 21/12/2024

In fede

Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI

Elenco allegati

Allegato n°1: Copia fotostatica del provvedimento di nomina dell'Esperto;

Allegato n°2: Copia fotostatica della corrispondenza con [REDACTED];

Lotto 1

Allegato n°3: Documentazione catastale:

3/a Visura storica per immobile Foglio 120, P.IIa 130, Sub. 5;

3/b Planimetria catastale Foglio 120, P.IIa 130 Sub. 5;

3/c Estratto di mappa catastale Foglio 120, P.IIa 130;

3/d Visura storica per immobile Foglio 120, P.IIa 130, Sub. 1;

3/e Visura storica per immobile Foglio 120, P.IIa 130, Sub. 2;

3/f Visura storica per immobile Foglio 120, P.IIa 130, Sub. 3;

3/g Visura storica per immobile Foglio 120, P.IIa 130, Sub. 4

Allegato n°4: Elaborati grafici: Tavola unica – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare a destinazione abitativa sita nel Comune di Monopoli (Ba); alla C.da Impalata n.c. composta da vani principali a trullo al piano terra con pertinenziale corpo di fabbrica adibito a tavernetta al piano terra e locale macchine e cisterna al piano interrato, compresa l'area esterna coperta, scoperta e piscina – piano terra e interrato – scala 1:100;

Allegato n°5: Documentazione fotografica;

Allegato n°6: Copia fotostatica dell'attestato di prestazione energetica a firma del certificatore [REDACTED];

Allegato n°7: Pratiche edilizie:

7/a Copia fotostatica del Permesso di Costruzione pratica n. 591 rilasciata in data 12/03/1969;

7/b Copia fotostatica della Concessione edilizia in sanatoria pratica n. 2399/C.E. rilasciata in data 03/09/1993;

7/c Copia fotostatica del Condono edilizio pratica n. 1173/CE-Bis del 05/04/1995;

7/d Copia fotostatica della DIA n. 14449 del 19/05/1995;

7/e Copia fotostatica della Concessione edilizia pratica n. 12832 rilasciata in data 10/04/1996;

7/f Copia fotostatica dell'Autorizzazione edilizia pratica n. 1411/A del 19/12/1996;

Allegato n°8: Titoli di provenienza:

Copia fotostatica dell'Atto di compravendita per Notaio Cesare CERASI Rep. 30684 del 01/02/1990;

Allegato n°9: Comparabili:

9/a Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Stefania ERRICO Rep. n. 22623 del 11.10.2023;

9/b Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Roberto CARINO Rep. n. 148575 del 23.10.2023;

Lotto 2

Allegato n°10: Documentazione catastale:

10/a Visura storica per immobile Foglio 3, P.IIa 125, Sub. 1;

10/b Planimetria catastale Foglio 3, P.IIa 125 Sub. 1;

10/c Elaborato planimetrico Foglio 3, P.IIa 125;

10/d Estratto di mappa catastale Foglio 3, P.IIa 125;

Allegato n°11: Elaborati grafici:

11/a Tavola 1 Rilievo architettonico dell'abitazione in villa sita nel Comune di Monopoli (Ba) con accesso dal Viale Aldo Moro n. 30/c composta da abitazione semindipendente distribuita su quattro livelli con pertinenziale area esterna - Planimetria piano interrato – scala 1:100;

11/b Tavola 2 Rilievo architettonico dell'abitazione in villa sita nel Comune di Monopoli (Ba) con accesso dal Viale Aldo Moro n. 30/c composta da abitazione semindipendente distribuita su quattro livelli con pertinenziale area esterna - Planimetria piano seminterrato – scala 1:100;

11/c Tavola 3 Rilievo architettonico dell'abitazione in villa sita nel Comune di Monopoli (Ba) con accesso dal Viale Aldo Moro n. 30/c composta da abitazione semindipendente distribuita su quattro livelli con pertinenziale area esterna - Planimetria piano rialzato – scala 1:100;

11/d Tavola 4 Rilievo architettonico dell'abitazione in villa sita nel Comune di Monopoli (Ba) con accesso dal Viale Aldo Moro n. 30/c composta da abitazione semindipendente distribuita su quattro livelli con pertinenziale area esterna - Planimetria piano primo – scala 1:100;

Allegato n°12: Documentazione fotografica;

Allegato n°13: Copia fotostatica dell'attestato di prestazione energetica a firma del certificatore [REDACTED]

Allegato n°14: Pratiche edilizie:

14/a Copia fotostatica della concessione edilizia pratica n. 8775 rilasciata in data 06/10/1987;

14/b Copia fotostatica della concessione edilizia pratica n. 9495 rilasciata in data 19/07/1989;

14/c Copia fotostatica della concessione edilizia in variante pratica n. 10558 rilasciata in data 29/01/1991;

Allegato n°15: Agibilità:

Copia fotostatica dell'autorizzazione di agibilità rilasciato in data 06/12/1991;

Allegato n°16: Titoli di provenienza:

Copia fotostatica dell'Atto di compravendita per Notaio Cesare CERASI Rep. 26061 del

10/02/1988;

Lotto 3

Allegato n°17: Documentazione catastale:

17/a Visura storica per immobile Foglio 3, P.Illa 125, Sub. 2;

17/b Planimetria catastale Foglio 3, P.Illa 125, Sub. 2;

17/c Elaborato planimetrico Foglio 3, P.Illa 125;

17/d Estratto di mappa catastale Foglio 3, P.Illa 125;

Allegato n°18: elaborati grafici:

18/a Tavola 1 Rilievo architettonico dell'abitazione in villa sita nel Comune di Monopoli (Ba) con accesso dal Viale Aldo Moro n. 30/d composta da abitazione semindipendente al piano terra con pertinenziale area esterna scoperta e cantinola al piano interrato - planimetria piano interrato – scala 1:100; **1**

18/b Lotto 3 - Tavola 2 Rilievo architettonico dell'abitazione in villa sita nel Comune di Monopoli (Ba) con accesso dal Viale Aldo Moro n. 30/d composta da abitazione semindipendente al piano terra con pertinenziale area esterna scoperta e cantinola al piano interrato - planimetria piano terra – scala 1:100;

Allegato n°19: Documentazione fotografica;

Allegato n°20: Copia fotostatica dell'attestato di prestazione energetica a firma del certificatore [REDACTED];

Allegato n°21: Pratiche edilizie:

21/a Copia fotostatica della concessione edilizia pratica n. 8775 rilasciata in data 06/10/1987;

21/b Copia fotostatica della concessione edilizia pratica n. 9495 rilasciata in data 19/07/1989;

21/c Copia fotostatica della concessione edilizia in variante pratica n. 10558 rilasciata in data 29/01/1991;

21/d Copia fotostatica della DIA n. 30984 del 06/12/2005;

Allegato n°22: Agibilità - Copia fotostatica del certificato di agibilità rilasciato in data 06/12/1991;

Allegato n°23: Titoli di provenienza - Copia fotostatica dell'Atto di compravendita per Notaio Cesare CERASI Rep. 26061 del 10/02/1988;

Lotto 4

Allegato n°24: Documentazione catastale:

24/a Visura storica per immobile – Foglio 3, P.Illa 125, Sub. 3;

24/b Planimetria catastale Foglio 3, P.Illa 125, Sub. 3;

24/c Elaborato planimetrico Foglio 3, P.Illa 125;

24/d Estratto di mappa catastale Foglio 3, P.Illa 125;

Allegato n°25: elaborati grafici:

Tavola unica – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare a destinazione industriale adibita a "locale per i complessi di misura" sita nel Comune di Monopoli (Ba), al Viale Aldo

Moro n.c. - piano terra – scala 1:100;

Allegato n°26: Documentazione fotografica;

Allegato n°27: Pratiche edilizie:

27/a Copia fotostatica della concessione edilizia pratica n. 8775 rilasciata in data 06/10/1987;

27/b Copia fotostatica della concessione edilizia pratica n. 9495 rilasciata in data 19/07/1989;

27/c Copia fotostatica della concessione edilizia in variante pratica n. 10558 rilasciata in data 29/01/1991;

Allegato n°28: Agibilità - Copia fotostatica del certificato di agibilità rilasciato in data 06/12/1991;

Allegato n°29: Titoli di provenienza - Copia fotostatica dell'Atto di compravendita per Notaio Cesare CERASI Rep. 26061 del 10/02/1988;