

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

**- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

**FASCICOLETTTO SEPARATO INERENTE IL LOTTO N. 1 DELLA PROCEDURA ESECUTIVA  
IMMOBILIARE N. 64/2017 R.G.E. PROMOSSA DALLA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA  
CONTRO XXXX E XXXXXX.**

**A) - DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO N. 1**

**- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile da valutare, costituito da una casa unifamiliare a schiera su quattro livelli, piano interrato, piano terra, primo piano e lastriko solare, oltre un cortile antistante e retrostante di pertinenza, è sito nel Comune di Monopoli alla Via Tommaso Avezzano Comes numero civico 45 (già viale Aldo Moro, I traversa n. 45), complesso edilizio denominato Lotto B2, ed ha accesso pedonale da cancello prospiciente direttamente la via Tommaso Avezzano Comes al civico 45 e, relativamente al box auto di pertinenza al piano interrato, accesso dalla terza porta a destra per chi percorre la corsia di manovra scendendo la rampa condominiale sulla Via Tommaso Avezzano Comes numero civico 51.



L'immobile è ubicato in zona periferica del Comune di Monopoli, Codice di Zona D1, microzona catastale 1, in una zona urbanizzata a livello primario.



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

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

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

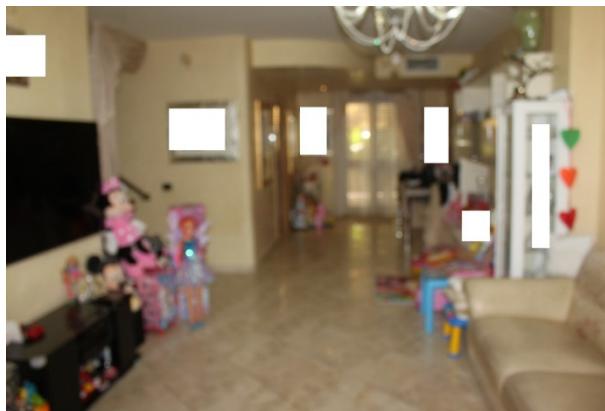


Le coordinate geografiche di riferimento sono nello specifico 40°57'17.18"N, 17°16'54.67"E.

**- COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** la casa unifamiliare in oggetto, a strutture portanti in cemento armato, è composta da piano interrato, piano terra, primo piano e lastrico solare, oltre un pertinenziale cortile antistante e retrostante l'immobile.

Le tecniche costruttive sono quelle relative a struttura portante in cemento armato, orizzontamenti in latero cemento, rifiniture di ottima qualità, con il prospetto esterno rifinito con rivestimento spatalato.

Il livello a piano terra, a cui si accede da cortile esterno di esclusiva pertinenza al civico 45 della Via Tommaso Avezzano Comes, è composto da ampio salone, cucina e bagno, oltre un portico e un cortile retrostante di esclusiva pertinenza; l'altezza utile dei suddetti vani è di mt. 2.70 circa.



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

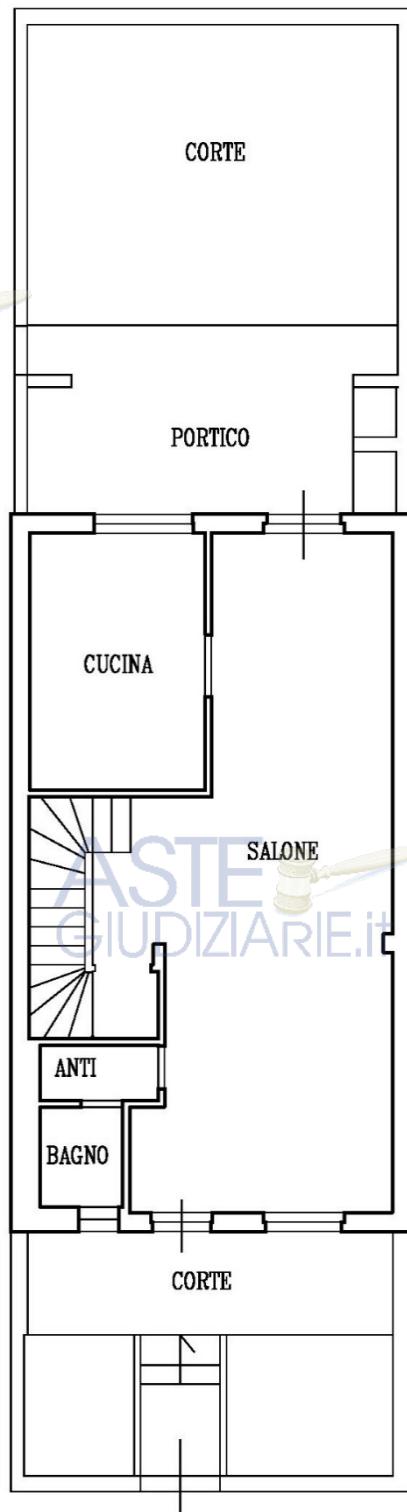
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

m.1,00



**PIANO TERRA**



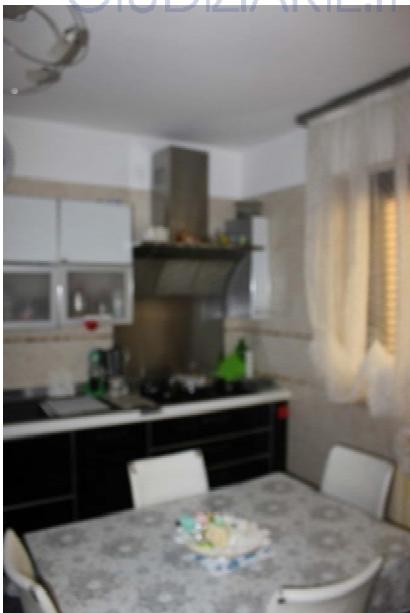
**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

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

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



Il livello a primo piano, a cui si accede dal livello a piano terra a mezzo scala interna di esclusiva pertinenza, è composto da tre vani utili, disimpegno, due bagni, un balcone ed un terrazzino; l'altezza utile dei suddetti vani è di mt. 2.70 circa.

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

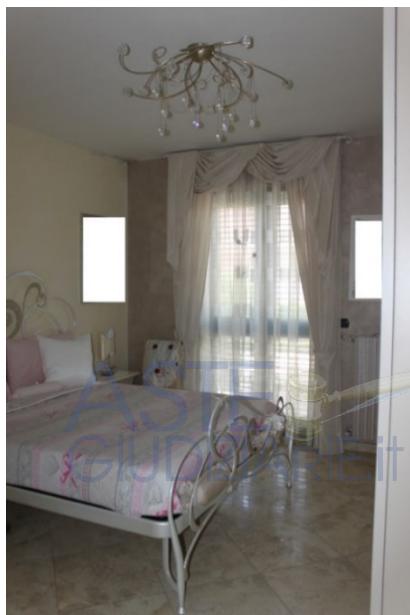
**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

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

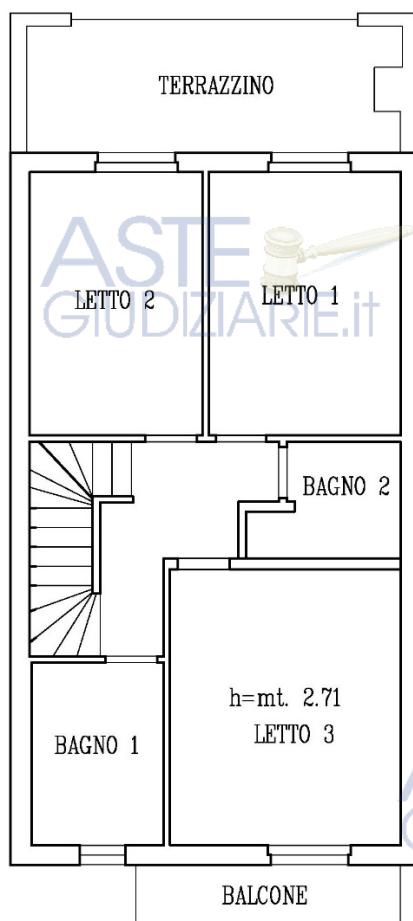
**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



m.1,00



**PIANO 1<sup>o</sup>**



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

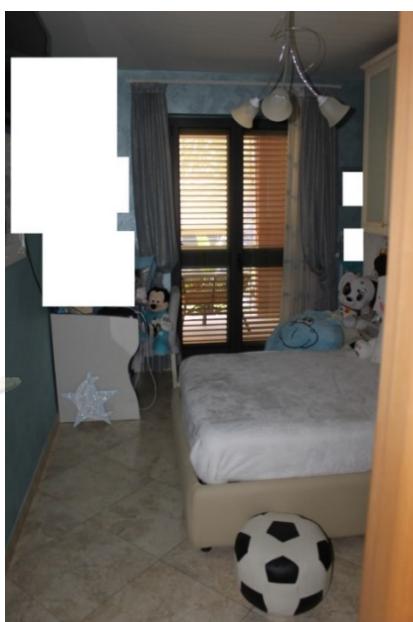
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



Il livello a piano interrato, a cui si accede dal livello a piano terra a mezzo scala interna di esclusiva pertinenza, nonché dalla terza porta a destra per chi percorre la corsia di manovra scendendo la rampa condominiale al vicino 51 di via Tommaso Comes, è composto da vano cantina, locale riserva idrica e da un box auto; l'altezza utile dei suddetti vani è pari a mt. 2.70 circa.



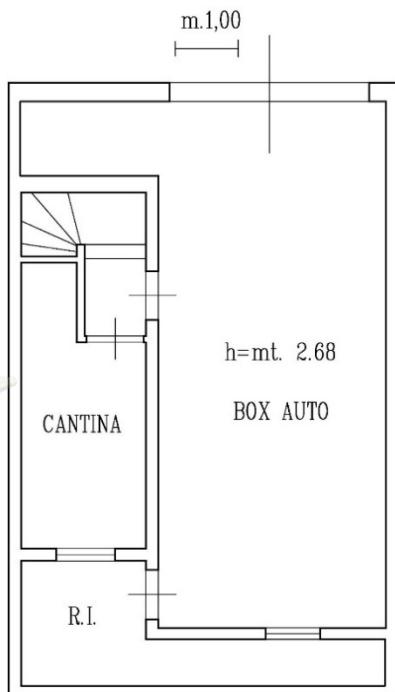
**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 64/2017 R.G.E.**

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

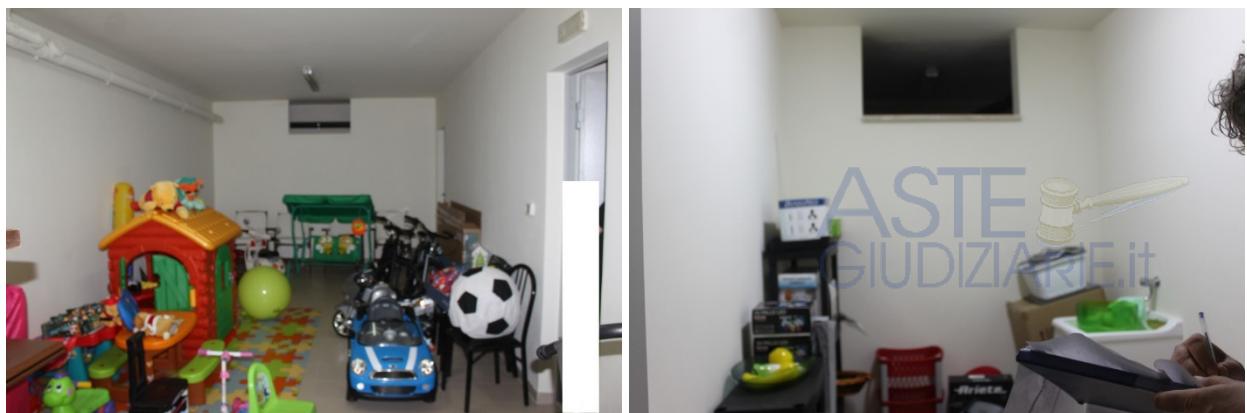
**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



PIANO INTERRATO



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

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



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



Il livello al piano copertura, a cui si accede dal livello a primo piano a mezzo scala interna di esclusiva pertinenza, è costituito da un vano adibito a lavanderia e da un lastrico solare praticabile.



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

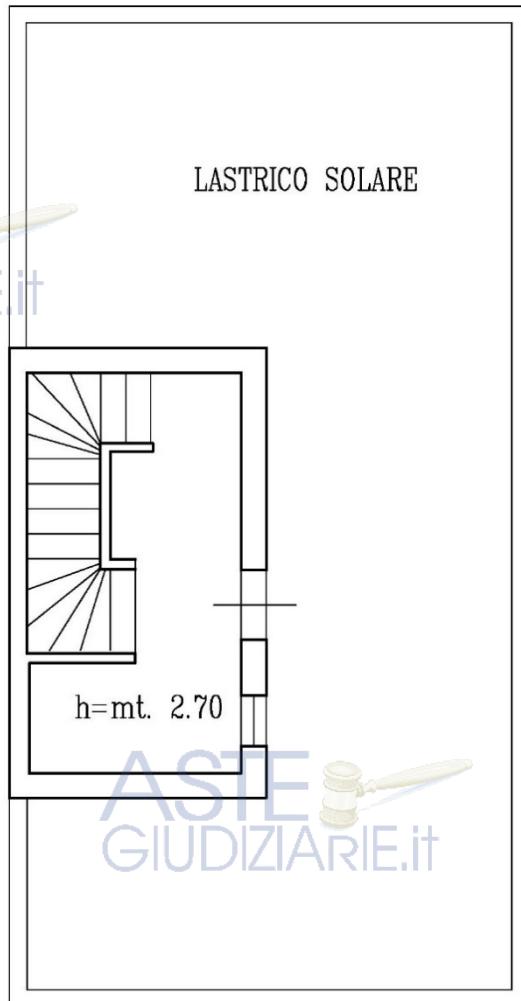
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

m.1,00



**PIANO COPERTURA**



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

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



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



Sono esclusiva pertinenza della casa unifamiliare in oggetto una area scoperta antistante recintata adibita a cortile ed un area retrostante recintata anche adibita a cortile.



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

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

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



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

DESTINAZIONE D'USO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE NETTA (Mq)	CONDIZIONI
Vani a piano terra	Nord-Sud	60,85	Buone
Cortile a piano terra	Nord	22,45	Buone
Portico piano terra	Sud	17,05	Buone
Corte piano terra	Sud	27,85	Buone
Vani a primo piano	Nord-Sud	58,95	Buone
Balcone primo piano	Nord	3,85	Buone
Terrazzino primo piano	Sud	11,55	Buone
Lastriko solare	Nord-Ovest Sud	51,90	Buone
Lavanderia	Est	12,35	Buone
Box-auto a p. interrato	Sud-Ovest	34,00	Buone
Cantina a p. interrato	Est	11,10	Buone
Riserva idrica a p. interr.	Nord	6,90	Buone

si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 e dei muri in comunione computati

11

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

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

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc. )

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
Vani a piano terra	68,55	1,00	68,55
Corte piano terra (Nord)	22,45	0,10	2,25
Portico piano terra (Sud)	17,05	0,35	5,97
Corte piano terra (Sud)	25,00	0,10	2,50
Corte piano terra	2,85	0,02	0,06
Vani a primo piano	66,75	1,00	66,75
Balcone primo piano	3,85	0,25	0,96
Terrazzino primo piano	11,55	0,35	4,04
Lastriko solare	25,00	0,25	6,25
Lastriko solare	26,90	0,10	2,69
Lavanderia	15,95	0,35	5,58
Box-auto p. interrato	37,10	0,60	22,26
Cantina p. interrato	12,90	0,35	4,52
Riserva idrica a p. interr.	8,15	0,35	2,85
		<b>Sommano</b>	<b>195,23</b>

Che si arrotondano a Mq. 195.

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima è pari a **Mq. 195,00**.

**CARATTERISTICHE E RIFINITURE ESTERNE DELLA CASA UNIFAMILIARE**

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

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

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

**STRUTTURA**

In elevazione : in cemento armato

Solai : piani in latero cemento

Copertura : piana a terrazzo



**ESTETICA ESTERNA**

Prospetto : rivestimento spatalato tinteggiato

Balconi e recinzione : ringhiere in ferro

**CATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE DELLA CASA UNIFAMILIARE**

**PAVIMENTI**

Ingresso : ceramica monocottura 50x50 cm.

Vani utili : ceramica monocottura 50x50cm..

Balcone : ceramica 30x30 cm.

Lavanderia : ceramica 30x30 cm.

Terrazzo : lastre di corigliano

Battiscopa : in ceramica

Scala : marmo



**INTONACI**

Pareti : intonaco civile

Soffitti : intonaco civile

Finiture : idropittura e stucco veneto

**INFISSI**

Infissi interni : porte in legno tamburrato

Infissi esterni : in alluminio e vetro camera con persiane in alluminio

Porta d'ingresso : blindata

Porta d'ingresso cortile : metallica



**CUCINA**

Pavimento : piastrelle in ceramica monocottura 20x20 cm.



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

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



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

Rivestimento : piastrelle in ceramica

**BAGNO PIANO TERRA**

Pavimento : piastrelle in ceramica 15x15 cm.

Rivestimento : piastrelle in ceramica 15x15 cm.

Sanitari : vaso igienico, bidet e lavabo

**BAGNO PRIMO PIANO**

Pavimento : piastrelle in ceramica 30x30 cm.

Rivestimento : piastrelle in ceramica 20x40 cm.

Sanitari : vaso igienico, lavabo, bidet e vasca idromassaggio

**BAGNO PRIMO PIANO**

Pavimento : piastrelle in ceramica 15x15 cm.

Rivestimento : piastrelle in ceramica 15x15 cm.

Sanitari : vaso igienico, lavabo, bidet e piatto doccia

**IMPIANTI**

Riscaldamento : autonomo

Idrico-fognante : allacciato alla rete urbana

Gas : allacciato alla rete urbana

Elettrico : monofase sottotraccia

Condizionamento : presente

Luci emergenza : presente

Videocitofono : presente

Allarme : presente

**BOX AUTO**

Pavimento : piastrelle in ceramica 30x30 cm.

Rivestimento : idropittura

Infissi : saracinesca metallica

- **CONFINI:** la villa unifamiliare in oggetto, confina: a **Nord** con Via Tommaso Avezzano Comes, ad



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

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

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

**Ovest** con altra casa unifamiliare al civico 43 di via Tommaso Avezzano Comes, a **Sud** con altro complesso, ad **Est** con altra casa unifamiliare al civico 47 di via Tommaso Avezzano Comes, salvo altri.

Il box auto al piano interrato confina a **Nord** con via Tommaso Avezzano Comes, ad **Ovest** con altro box auto contraddistinto con il n. 4, a **Sud** con corsia di manovra, ad **Est** con proprietà xxxx, salvo altri.

- **DATI CATASTALI:** la casa unifamiliare in oggetto risulta censita nel catasto fabbricati del comune censuario di Monopoli, in ditta xxxxxxxx, proprietaria per 1/1, al **foglio di mappa 10, particella 1222, subalterno 3**, Via Tommaso Avezzano Comes piano S1-T-1°-2°, Lotto B2, categoria A/2, classe 4, vani 8,5, superficie catastale totale mq. 173, totale escluse aree scoperte mq 153, rendita catastale € 1.031,62.

Si precisa che i dati catastali dell'immobile in catasto al foglio 10, particella 1222, subalterno 3, derivano da Variazione Toponomastica del 12.01.2016 protocollo n.BA0031055, in atti dal 12.01.2016 - Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ASNC (n. 26943.1/2016); Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il box auto in oggetto risulta censito nel catasto fabbricati del comune censuario di Monopoli, in ditta , nata a , proprietaria, al **foglio 10, particella 1222,**

**subalterno 13**, Traversa I di Via Aldo Moro (ora via Tommaso Avezzano Comes), piano S1, Lotto B2, categoria C/6, classe 3, mq. 33, superficie catastale totale mq. 36, rendita catastale € 69,88.

Si precisa che i dati catastali dell'immobile in catasto al foglio 10, particella 1222, subalterno 13, derivano da Variazione Toponomastica del 12.01.2016 protocollo n.BA0031064, in atti dal 12.01.2016 - Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ASNC (n. 26952.1/2016); Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Le planimetrie catastali non presentano sostanziali difformità rispetto all'attuale situazione dei luoghi.

- **VETUSTA'**: l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è porzione è stato realizzato negli anni 2005-2006.

- **STATO DI CONSERVAZIONE:** complessivamente possiamo definire buono lo stato di conservazione

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

e manutenzione dell'immobile in oggetto. Le rifiniture interne sono di livello medio - alto.

Sono presenti tracce di umidità da condensa nel vano lavanderia al secondo piano nonché alcune fessurazioni sulle murature di confine nel cortile retrostante l'immobile.

Formalmente richieste non è stato possibile acquisire le dichiarazioni di conformità ex dm 37/2008 degli impianti elettrici, termici ed idrici a servizio dell'unità immobiliare, i quali devono pertanto ritenersi non adeguati alle vigenti disposizioni legislative.

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

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

- di Permesso di costruzione n. 13819, protocollo 33854/98 rilasciato dal Dirigente della Ripartizione Tecnica del Comune di Monopoli in data 10.03.2004. Progettista e Direttore dei lavori risultano essere stati gli Architetti Antonietta Simone e Fabio Simone e l'Ingegnere Giovanni Simone; mentre l'impresa esecutrice risulta essere stata la "Vito Consoli – Impresa Edile". I lavori risultano essere stati dichiarati ultimati in data 30.5.2006 come da relativa comunicazione protocollata in data 31.05.2006 al n. 12226.
- di successiva Denunzia di Inizio Attività n. 8495, protocollo n. 12617, del 06.06.2006, variante distributiva interna al succitato Permesso di Costruzione. Tecnico asseverante risulta essere stato l'Ing. Giovanni Simone. I relativi lavori risultano essere stati dichiarati ultimati in data 12.07.2006, con comunicazione protocollata in data 12.07.2006 al n. 15648.

L'intero complesso risulta essere stato dichiarato agibile con certificato in data 07.02.2007, Prot. 5118; e successivo atto di rettifica rilasciato dal Dirigente della Ripartizione Urbanistica del Comune di Monopoli in data 22.10.2009, Prot. n. 50962.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alle suindicate pratiche edilizie con l'attuale situazione dei luoghi, salvo lievissime discrasie metriche, non si rilevano sostanziali difformità.

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

- **STATO DI POSSESSO DEL BENE:** nell'attuale situazione dei luoghi l'immobile, per quel che è stato constatato nel corso dell'ispezione peritale, è utilizzato dal Sig. xxxxxxxx e famiglia.

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

- **DIVISIBILITÀ:** l'unità immobiliare in questione non è convenientemente divisibile.

- **PROVENIENZA:** dall'esame della certificazione notarile in atti, si desume che l'immobile in oggetto è pervenuto per l'intero alla signora xxxxxxxxx, in virtù di atto di compravendita in data 14.09.2010, a rogito Dr.ssa Cuomo Maria Paola, notaio in Monopoli, repertorio n. 1699 e raccolta n. 1319, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bari, Territorio, Servizio di Pubblicità, Immobiliare, in data 20.09.2010 ai nn. 42920/27272 da parte delle signore xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx, proprietarie dello stesso in virtù di atto di compravendita in data 28.07.2006, a rogito Dr. Biagio Franco Spano, notaio in Monopoli, repertorio n. 40939, trascritto a Bari il 02.08.2006 ai nn. 43297/29427, da parte del signor xxxxxxxx, proprietario dello stesso in virtù di atto di compravendita in data 29.03.1990, a rogito Dr. Biagio Franco Spano, notaio in Monopoli, repertorio n. 14851, trascritto a Bari il 31.03.1990 ai nn. 13713/11015, da parte dei signori xxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx, proprietari dello stesso nel ventennio.

**- REGIME PATRIMONIALE**

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e dei titoli di provenienza, si desume che la signora xxxxxxxx, nata a , alla data di acquisto del suddetto immobile era coniugata in regime di separazioni dei beni.

**ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, PESI, SERVITU'**

**ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

**-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

**-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** non risultanti dall'esame della

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

certificazione notarile in atti. Dall'esame del titolo di provenienza, ovvero dell'atto di compravendita in data 14.09.2010, a rogito Dr.ssa Cuomo Maria Paola, notaio in Monopoli, di repertorio n. 1699 si desume invece che gravano le seguenti formalità:

- ⇒ convenzione di lottizzazione in data 02.12.1991, repertorio n. 18060, a rogito del notaio Biagio Franco Spano di Monopoli, registrato a Bari il 20.12.1991 al n. 9417 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 20.12.1991 ai nn. 46554/35730, **a favore del Comune di Monopoli**;
- ⇒ atto unilaterale d'obbligo edilizio e di destinazione a edilizia convenzionata pubblica autenticato nelle firme dal notaio Biagio Franco Spano di Monopoli, in data 10.12.1991, repertorio n. 18128, registrato a Bari il 27.12.1991 al n. 4768 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 11.01.1992 ai nn. 2331/2155, **a favore del Comune di Monopoli**;
- ⇒ costituzione di vincoli sulla strada con atto in data 05.06.2002, repertorio n. 0/130, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 16.09.2002 ai nn. 39729/28669, **a favore del Ministero per i Beni e le Attività culturali**;
- ⇒ convenzione di lottizzazione in rinnovazione con atto in data 10.10.2003, repertorio n. 36138, a rogito del notaio Biagio Franco Spano di Monopoli, registrato a Bari il 23.10.2003 al n. 11706, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 23.10.2003 ai nn. 47881/33653, **a favore del Comune di Monopoli**;
- ⇒ convenzione per la cessione o locazione di appartamenti di edilizia convenzionata pubblica in data 08.03.2005, repertorio n. 38621, a rogito del notaio Biagio Franco Spano di Monopoli, registrato a Bari il 25.03.2005 al n. 4048, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 25.03.2005 ai nn. 14758/9326, **a favore del Comune di Monopoli**;
- ⇒ atto di destinazione a parcheggio autenticato nelle firme dal notaio Biagio Franco Spano di Monopoli, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 01.06.2009 ai nn. 23395/15861 **a favore del Comune di Monopoli**;

Dall'esame del citato titolo di provenienza si desume altresì che: -che "Sono soggette a vincolo: area condominiale al servizio delle palazzine (fg. 10, p.lia 1222, sub 21 e area fg. 10, p.lia 1222, sub 9); -

18

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

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

che in data 14.03.2001, il Ministro per i Beni e le Attività culturali dichiarava che gli immobili distinti in catasto al fg. 10, p.lle 33, 34, 39, 704 parte e 705 parte venivano dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs 29.10.1999 n. 490 ”.

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

**-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** l'immobile in oggetto dovrà intendersi trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, “con ogni pertinenza, accessione, servitù attive e passive, anche non apparenti, e con i proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile”, e con tutte le precisazioni, vincoli ed oneri di cui ai citati titoli di provenienza, a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

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

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

**-Iscrizioni e trascrizioni:** dall'esame della documentazione ipocatastale in atti allegata al fascicolo prodotto dal creditore precedente, costituita da un certificato notarile redatto ai sensi del secondo comma dell'articolo 567 del codice di procedura civile a firma del notaio in Arcisate (VA), Dr. Carmelo Candore, in data 28.02.1917 ed aggiornata alla data del 08.02.2017, si desume che sull'immobile in oggetto, censito nel catasto fabbricati del comune di Monopoli al foglio 10, particella 1222, subalterni 3 e 13, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**1)** Nota di iscrizione di ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 20.09.2010, ai nn. 42921/9728, per complessivi euro 500.000,00, **a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena**, con sede in Milano, **contro la signora xxxxxxxxx**; interveniva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore il signor , nato a

**2)** Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 08.02.2017, ai nn. 4967/3570, a favore del **Banca Monte dei Paschi di Siena Spa**, con sede in Siena, contro i signori xxxxxxxx, e xxxxxxxx, in virtù di atto del 13.01.2017, rep. N. 149/2017 dell'Ufficio Giudiziario UNEP della Corte di Appello del Tribunale di Bari.

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

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

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE**

Dette informazioni sono state dalla scrivente c.t.u. direttamente richieste ai debitori con raccomandata A.R. in data 18.07.2017 e in data 16.01.2018, nonché, in sede di sopralluogo.

**Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) - Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute -Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** non note non avendo l'amministratore del condominio di Via Tommaso Avezzano Comes n. 45 – Lotto B2, Geom. Vito Centomani riscontrato l'informativa pec inoltrata dalla scrivente c.t.u. in data 13.6.2018. La parte debitrice ha comunque fornito alla scrivente c.t.u. ricevute di pagamento dalla quale si evince che sono stati effettuati pagamenti fino alla data del febbraio 2018 (v. allegato n. 6).

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

**DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E PREZZO A BASE D'ASTA NELL'IPOTESI IN  
CUI GLI EVENTUALI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER  
LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO  
DELL'ACQUIRENTE**

La sottoscritta C.T.U.,

- Considerate le caratteristiche del bene immobile oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la sua natura, i suoi accessi e le sue pertinenze;
- Verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle

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

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

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

rifiniture;

- Avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- Esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- Vagliate tutte le informazioni desunte presso l'ufficio tecnico Comunale e l'Agenzia del Territorio;
- Considerata la situazione urbanistica dell'immobile e l'attuale stato dei luoghi;
- Dopo indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche similari, consultata la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi, nonché il portale internet "borsinoimmobiliare.it" ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto comune;

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

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo recentemente alienati nel predetto comune di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.



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

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

# **STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

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

## **-Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:**

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona periferica/Arenazza-Viale Aldo Moro-Ferrovia-S.S. 16 del Comune di Monopoli (2° semestre 2017) si desumono per ville e villini in normali condizioni, valori variabili tra **€/mq 1.400,00 e €/mq 1.800,00** da cui, considerate le caratteristiche dell'immobile si ritiene congruo assumere il valore **L1a = €/mq 1.800,00**.

Consultando il portale internet "borsinoimmobiliare.it" sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona Baione-Belvedere-Conchia-S.Antonio-S.Anna-Procaccia del Comune di Monopoli, si desumono per abitazioni civili, valori variabili tra **€/mq 1.138,00 e €/mq 1.423,00** da cui, considerate le caratteristiche dell'immobile si ritiene congruo assumere il valore **L2a = €/mq 1.423,00**.

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

$$\text{La} = (1.800,00 + 1.423,00) / 2 = \text{€ 1.611,50}$$

## **-TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO**

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore. Tali parametri per l'immobile in questione sono nello specifico i seguenti:

**Stato di conservazione:** -immobile ristrutturato: Kc= 1,05

**Coefficiente di piano:** -piano T-S-1-2 senza ascensore: Kp=0,90

**Luminosità:** - luminoso: Kl= 1,05

22

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

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

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

**Esposizione e vista:** -esterna e interna: Ke= 1,05

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

**Riscaldamento:** -autonomo: Kr= 1,05

**Stato locativo:** -immobile libero: Kg= 1,00

**-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.**

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

$$Ka \text{ tot.} = Kc \times Kp \times Ki \times Ke \times Ka \times Kr = 1,05 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 = 1,09396$$

**-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'immobile in questione il valore unitario di: €/mq 1.611,50 x 1,09396 = **€/mq 1.762,91**

Che si arrotondano ad **€/mq 1.750,00**.

\* \* \*

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di €/mq 1.750,00 valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

$$\text{€/mq } 1.750,00 \times \text{Mq } 195 = \text{€ } 341.250,00 \#$$

**-IL VALORE COMMERCIALE** dell'immobile in questione si stima pertanto pari ad: **€ 341.250,00 #**

- Riduzione forfetaria (richiesta dai quesiti conferiti) per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute: **Ko = 15% → € 51.187,50 #**

**IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA** dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad: € 341.250,00 - € 51.187,50 = **€ 290.062,50**

**Che si arrotondano ad € 290.000,00**

(diconsi Euro duecentonovantamila/00).

\* \* \*

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

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

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Bari li 9 Luglio 2018

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Dott. Ing. Damiana Guarini**



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

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

