TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tedone Giuseppe Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2024 del R.G.E.

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Codice fiscale: 00884060526
Piazza Salimbeni n.3
53100 - Siena (SI)

contro

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

Firmato Da: GIUSEPPE PIERLUIGI TEDONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16250ad410402f2cc1cf54b7910e338f

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 10
Riserve e particolarità da segnalare 12
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto Unico 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2024 del R.G.E 16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.000,00 16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 17

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

Firmato Da: GIUSEPPE PIERLUIGI TEDONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16250ad410402f2cc1cf54b7910e338f

INCARICO

All'udienza del 13/12/2024, il sottoscritto Ing. Tedone Giuseppe Pierluigi, con studio in Via Ardigò, 3 - 70033 - Corato (BA), email ingiuted@gmail.com, PEC giuseppepierluigi.tedone@ingpec.eu, Tel. 348 4492105, Fax 080 2221303, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 -** Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Maurangelo Monterisi n.12, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.2434376, 16.50118305)

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione, ubicato al terzo piano di un edificio edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, composto da disimpegno, cucina, bagno e n.2 camere da letto oltre ad un piccolo ripostiglio in piano terra avente accesso dall'androne condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 -** Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Maurangelo Monterisi n.12, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. non risultava completa e lo scrivente esperto estimatore ha provveduto a depositare nel Fasciolo telematico le documentazioni mancanti.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

Firmato Da: GIUSEPPE PIERLUIGI TEDONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16250ad410402f2cc1cf54b7910e338f

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato anagrafico rilasciato dal comune di Bisceglie, l'esecutato risulta coniugato con la Sig.ra in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con la via Maurangelo Monterisi, con il vano scala, con proprietà di oltre a proprietà d.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,55 mq	63,95 mq	1	63,95 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	8,97 mq	8,97 mq	0,25	2,24 mq	3,00 m	3
Soppalco non praticabile	2,56 mq	2,56 mq	0,20	0,51 mq	1,00 m	3
Cantina	1,94 mq	2,40 mq	0,20	0,48 mq	2,20 m	0
			Totale superficie convenzionale:	**67,18 mq**		
			Incidenza condominiale:	**12,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**75,24 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona centrale rispetto al centro sociale e commerciale del Comune di Bisceglie.

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

Firmato Da: GIUSEPPE PIERLUIGI TEDONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16250ad410402f2cc1cf54b7910e338f

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **29/10/2018**		Catasto **Fabbricati** Fg. 2, Part. 953, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 0,40 Piano 3
Dal **29/10/2018** al **08/05/2025**		Catasto **Fabbricati** Fg. 2, Part. 953, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 66 mq Rendita € 309,87 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	953	11		A3	4	4	66 mq	309,87 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea ed attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto la porta di accesso alla cucina risulta spostata rispetto alla planimetria catastale e sulla planimetria non è indicato il soppalco presente in bagno. Per la regolarizzazione delle opere riscontrate è necessario presentare una CILA in sanatoria ed effettuare un nuovo accatastamento dell'immobile.
Si precisa che anche la via dell'immobile riportata nella visura catastale è errata in quanto è indicata la denominazione precedente della via che va aggiornata con il nuovo accastamento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

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

Firmato Da: GIUSEPPE PIERLUIGI TEDONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16250ad410402f2cc1cf54b7910e338f

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'Immobile oggi risulta in possesso dell'esecutato ma disabitato ed in buone condizioni generali.

PARTI COMUNI

L'Immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale ed ha parti in comune con le altre unità immobiliari facenti parte del condominio (androne portone e scala comune).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'uso di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud - Ovest.
Altezza interna utile: 3,00 m.
Str. verticali: telaio in c.a.
Solai: solai piani in c.a. misto a laterizi forati con travetti paralleli.
Copertura: solaio piano in c.a. misto a laterizi forati con travetti paralleli.
Pareti esterne ed interne: Intonacate e tinteggiate. Una parete della zona cucina risulta rivestita con piastrelle in gres porcellanato di colore grigio chiaro, mentre le pareti del bagno risultano rivestite con piastrelle in ceramica di colore grigio.
Pavimentazione interna: Pavimentazione interna realizzata con piastrelle in ceramica di colore grigio chiaro mentre la pavimentazione del bagno è realizzata con piastrelle in ceramica di colore grigio.
Infissi esterni ed interni: ante al battente in alluminio e persiane esterne in alluminio, porte interne in legno inserto di ampia superficie vetrata, porta di caposcala blindata con pannellature esterne in legno.
Scale condominiali: in c.a.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sottotraccia a 220 V allacciato alla rete elettrica, impianto idrico - fognario sottotraccia ed allacciato alla rete condominiale; impianto di riscaldamento realizzato mediante caldaia a gas posta nella cucina e radiatori in ghisa; è presente l'impianto citofonico. Sono altresì presenti degli split per il condizionamento dell'aria nelle camere da letto.
Cantina: cantina in piano terra ad uso esclusivo dell'immobile.

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche ed in buone condizioni di manutenzione ed agibile. Gli impianti risultano realizzati secondo le norme dell'epoca di realizzazione. L'immobile si presenta intonacato sulle murature verticali e pitturato. L'immobile ha un'altezza interna utile di m. 3,00.
L'immobile è realizzato con muratura portante in tufo e solai piani in pignatte e travetti in cls. Il bagno presente all'interno dell'appartamento è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia.

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

Firmato Da: GIUSEPPE PIERLUIGI TEDONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16250ad410402f2cc1cf54b7910e338f

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento ed è allacciato alla rete elettrica nonché dotato di impianto idrico - fognario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, al momento del sopralluogo effettuato, è risultato libero da persone e cose ma in possesso dell'esecutato Sig. nato a

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/02/1963** al **29/10/2018**		**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dr. Giuseppe Divita	27/02/1963	4392	2151
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Trani	04/03/1963	8878	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Bisceglie	09/03/1963	674	Mod.I, VOl.115
Dal **29/10/2018** al **08/05/2025**		**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dr. Lorusso Carlo	29/10/2018	37964	17426
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Trani	02/11/2018	23545	17893
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Trani	31/10/2018	3231	1T

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

Firmato Da: GIUSEPPE PIERLUIGI TEDONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16250ad410402f2cc1cf54b7910e338f

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Bari - Servizio Pubblicità immobiliare di Trani aggiornate al 17/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Trani il 02/11/2018
  Reg. gen. 23546 - Reg. part. 3000
  Importo: € 180.000,00
  A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
  Contro
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: Notaio Dr. Carlo Lorusso
  Data: 29/10/2018
  N° repertorio: 37965
  N° raccolta: 17427

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Trani il 08/11/2024
  Reg. gen. 24126 - Reg. part. 19373
  A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
  Contro
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

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

Firmato Da: GIUSEPPE PIERLUIGI TEDONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16250ad410402f2cc1cf54b7910e338f

NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile ricade in zona B-3 (ex semintensiva) del PRG del Comune di Bisceglie e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.
L'immobile ricade altresì in Area da escludere da tutela paesaggistica regionale (Territori costruiti) ed in Area da escludere da tutela paesaggistica statale secondo l'Adeguamento del PRG al PUTT/P - Territori costruiti

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche nel ventennio:
- Pratica edilizia n.72/62 con cui si è edificato il fabbricato in cui insiste l'immobile pignorato;
- Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Bisceglie in data 16/02/1963

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Allegato all'atto di compravendita è presente il certificato energetico dell'immobile del 25/10/2018 e l'immobile è in classe energetica "F"

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 43,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 423,55

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

Firmato Da: GIUSEPPE PIERLUIGI TEDONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16250ad410402f2cc1cf54b7910e338f

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si precisa che i dati riportati sono aggiornati alla data del 05/02/2025 così come documentato dall'amministratore condominiale Pro-Tempore del condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Non è stato necessario procedere alla formazione di più lotti in quanto trattasi si un unico appartamento di piccole dimensioni.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1 -** Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Maurangelo Monterisi n.12, piano 3
  Appartamento per civile abitazione, ubicato al terzo piano di un edificio edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, composto da disimpegno, cucina, bagno e n.2 camere da letto oltre ad un piccolo ripostiglio in piano terra avente accesso dall'androne condominiale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 953, Sub. 11, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 90.288,00
  Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.I. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto Estimatore".
  Tale metodo è incentrato sulla individuazione del valore di mercato come il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

  In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione).

  Il valore dell'immobile è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato
  locale per immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al complesso immobiliare in relazione alla comparazione delle quotazioni espresse dalle transazioni che il mercato ha registrato.

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

Firmato Da: GIUSEPPE PIERLUIGI TEDONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16250ad410402f2cc1cf54b7910e338f

Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto.

La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.

L'immobile pignorato è stato valutato a Mq. e i valori riportati sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale zona oggetto di stima - B1 Centrale - Abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale.

Detto ciò si è stimato come congruente un prezzo di €./Mq. 1.200,00 (prezzo massimo riportato dall'agenzia delle entrate per la zona oggetto di stima - B1 Centrale - Abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo); il detto prezzo si ritiene corretto e congruente visto lo stato del bene oggetto di stima e la sua posizione.
Non si ritiene opportuno riportare il prezzo minimo di €./mq 900,00 per le motivazioni già espresse e perchè l'immobile oggetto di stima si presenta in ottimo stato conservativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bisceglie (BT) - Via Maurangelo Monterisi n.12, piano 3	75,24 mq	1.200,00 €/mq	€ 90.288,00	100,00%	€ 90.288,00
				Valore di stima:	€ 90.288,00

Valore di stima: € 90.288,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (CILA in sanatoria)	1000,00	€
Altro (Onorari tecnici per CILA in Sanatoria)	1000,00	€
Altro (Onorario tecnici per nuovo accatstamento immobile)	1000,00	€
Altro (Arrotondamenti)	288,00	€

Valore finale di stima: **€ 87.000,00**

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

Firmato Da: GIUSEPPE PIERLUIGI TEDONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16250ad410402f2cc1cf54b7910e338f

In riferimento agli immobili oggetto di stima, si precisa che le difformità riscontrate, consistenti sostanzialmente in opere realizzate senza alcun titolo abilitativo, possono essere sanate con una CILA in sanatoria e nuovo accatastamento (Pratica DOCFA).
Nel costo considerato sono presenti sia le spese per sanare le difformità riscontrate sia gli oneri tecnici.

Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.I. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto Estimatore".
Tale metodo è incentrato sulla individuazione del valore di mercato come il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione).

Il valore del compendio immobiliare è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al compendio immobiliare in relazione alla comparazione delle quotazioni espresse dalle transazioni che il mercato ha registrato.

Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto.

La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.

Tutti gli immobili facenti parte del compendio immobiliare sono stati valutati a Mq. e sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale zona oggetto di stima - B1 Centrale - Appartamenti di tipo economico in stato conservativo Normale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In seguito ad attenta analisi cartacea ed attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto la porta di accesso alla cucina risulta spostata rispetto alla planimetria catastale e sulla planimetria non è indicato il soppalco presente in bagno. Per la regolarizzazione delle opere riscontrate è necessario presentare una CILA in sanatoria ed effettuare un nuovo accatastamento dell'immobile.
Si precisa che anche la via dell'immobile riportata nella visura catastale è errata in quanto è indicata la denominazione precedente della via che va aggiornata con il nuovo accastamento.

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

Firmato Da: GIUSEPPE PIERLUIGI TEDONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16250ad410402f2cc1cf54b7910e338f

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Corato, li 09/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tedone Giuseppe Pierluigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 1_Atto di provenienza (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilita (Aggiornamento al 16/02/1963)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione edilizia (Aggiornamento al 16/03/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 22 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Google Maps (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catstale storica (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecarie (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Geopoi Bisceglie (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Richiesta copia atto notarile (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Richiesta accesso atti comune di Bisceglie (Aggiornamento al 17/02/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comunicazioni sopralluogo (Aggiornamento al 10/01/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di Sopralluogo (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Richiesta atti Anagrafe Comune di Bisceglie (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Richiesta atti Amm. Condominio (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Insoluti esecutato e tab. millesimali (Aggiornamento al 06/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Descrizione Lotti (Aggiornamento al 09/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Identificativi Catastali (Aggiornamento al 09/05/2025)

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

Firmato Da: GIUSEPPE PIERLUIGI TEDONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16250ad410402f2cc1cf54b7910e338f

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Privacy (Aggiornamento al 09/05/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Pec Invio rel. Periale (Aggiornamento al 09/05/2025)

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

Firmato Da: GIUSEPPE PIERLUIGI TEDONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16250ad410402f2cc1cf54b7910e338f

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 -** Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Maurangelo Monterisi n.12, piano 3 Appartamento per civile abitazione, ubicato al terzo piano di un edificio edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, composto da disimpegno, cucina, bagno e n.2 camere da letto oltre ad un piccolo ripostiglio in piano terra avente accesso dall'androne condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 953, Sub. 11, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Immobile ricade in zona B-3 (ex semintensiva) del PRG del Comune di Bisceglie e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione. L'immobile ricade altresì in Area da escludere da tutela paesaggistica regionale (Territori costruiti) ed in Area da escludere da tutela paesaggistica statale secondo l'Adeguamento del PRG al PUTT/P - Territori costruiti

Prezzo base d'asta: **€ 87.000,00**

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

Firmato Da: GIUSEPPE PIERLUIGI TEDONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16250ad410402f2cc1cf54b7910e338f

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 215/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bisceglie (BT) - Via Maurangelo Monterisi n.12, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 953, Sub. 11, Categoria A3	**Superficie**	75,24 mq
Stato conservativo:	L'Immobile oggi risulta in possesso dell'esecutato ma disabitato ed in buone condizioni generali.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione, ubicato al terzo piano di un edificio edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, composto da disimpegno, cucina, bagno e n.2 camere da letto oltre ad un piccolo ripostiglio in piano terra avente accesso dall'androne condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

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

Firmato Da: GIUSEPPE PIERLUIGI TEDONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16250ad410402f2cc1cf54b7910e338f

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Trani il 02/11/2018
  Reg. gen. 23546 - Reg. part. 3000
  Importo: € 180.000,00
  A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
  Contro
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: Notaio Dr. Carlo Lorusso
  Data: 29/10/2018
  N° repertorio: 37965
  N° raccolta: 17427

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Trani il 08/11/2024
  Reg. gen. 24126 - Reg. part. 19373
  A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
  Contro
  Formalità a carico della procedura

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

Firmato Da: GIUSEPPE PIERLUIGI TEDONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16250ad410402f2cc1cf54b7910e338f