

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Esecuzione immobiliare

Giudice dell'esecuzione Dr. Nicola Magaletti

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI" in danno di - R.G.ES. N. 716/2006.

Redatta dal geom. Luciano Saponaro, giusto Verbale di Udienza con relativa nomina del 28.03.2008 a cura del G. E. Dr. Nicola MAGALETTI. Pignoramento trascritto alle CC.RR.II. di Bari in data 06.12.2006 con nota n.68076/45793.

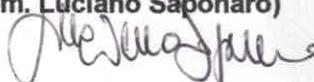
- Relazione

Allegati:
rilievo planimetrico degli immobili (tav. 6)
schede fotografiche (n. 18)
aggiornamenti ipotecari e catastali.
cd-r, contenente la presente relazione

11.5 DIC. 2008

Bari li 14.12.2008

IL CONSULENTE
(Geom. Luciano Saponaro)



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Esecuzione immobiliare

Giudice dell'esecuzione dr. Nicola Magaletti.

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI in danno di _____ di _____ (procedura n. 716/2006 r.g.es.). **Pignoramento trascritto alle CC.RR.II. di Bari in data 06.12.2006 con nota n.68076/45793.** Redatta dal geom. Luciano Saponaro, giusto Verbale di Udienza con relativa nomina del 28.03.2008 a cura del G.E. dr. Nicola Magaletti

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Luciano Saponaro, nato a Bari il 02.02.1956, pubblico dipendente presso il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia - Taranto, nominato Consulente nel procedimento di Esecuzione Immobiliare in oggetto indicato, prestava giuramento di rito all'udienza del 28.02.2003, nel corso della quale gli veniva affidato l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati, disponendo di effettuare gli ulteriori accertamenti di seguito riportati:

- 1) l'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione dei beni;
- 3) lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base ai quali sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) l'accertamento della esatta provenienza dei beni con la ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva; allegli gli atti di provenienza se non reperiti in atti;
- 8) di procedere all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo ai prezzi correnti di mercato, per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto;
- 9) di procedere, da ultimo, alla compilazione di apposita relazione estimativa che dovrà depositare entro il termine di 120 giorni in cartaceo e su supporto informatico, unitamente ad una separata e succinta descrizione dei lotti formati, con le coerenze, i dati catastali aggiornati, con il prezzo base attribuito ed

eventuali dati di cui sia opportuno dare atto nell'ordinanza di vendita, secondo lo schema consueto per i bandi di vendita immobiliari;

10) di elencare per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

Il G.E. inoltre autorizza l'esperto a richiedere alle parti, a terzi ed alla Pubblica Amministrazione ogni informazione ed elemento utile per l'espletamento dell'incarico nonché a ritirare la documentazione ipocatastale prodotta dal precedente e ad eseguire i necessari rilievi planimetrici e fotografici;

dispone che l'esperto dovrà comunicare alle parti a mezzo di raccomandata a.r. l'avvenuto deposito in cancelleria della relazione; dovrà altresì inviare copia della relazione alle parti in posta elettronica o ordinaria; all'esito di tale comunicazione si provvederà alla liquidazione di spese, incluse quelle per le lettere raccomandate di cui sopra, ed onorari di competenza dell'esperto;

nel termine di giorni trenta dalla suddetta comunicazione le parti potranno depositare osservazioni in ordine alla relazione; decorso tale termine si provvederà all'istanza di vendita.

1) L'IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Lo scrivente dopo aver esaminato la documentazione ipo – catastale, gli accertamenti al N.C.E.U. di Bari, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, all'Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli, nonché ai sopralluoghi in situ, ha constatato che le unità immobiliari oggetto di consulenza sono le seguenti:

LOTTO 1

Opificio, al piano terra, situato in Monopoli (BA) alla contrada Sant'Andrea in via Eugenio Montale n. 28/30 con area di pertinenza condominiale, di mq 775.05 confinante con via Eugenio Montale, p.lla 396, p.lla 384 e particelle 432, 613 e 379 tutte del foglio di mappa 28, riportato in catasto al foglio 28 all. A p.lla 394 sub 1, Contrada Sant'Andrea piano T-1-S1, categoria D/1, Rendita € 10'468,06; in ditta

con sede in Monopoli (BA).

LOTTO 2

Locale uso deposito al piano interrato situato in Monopoli alla contrada Sant'Andrea in via Eugenio Montale con accesso dal cortile antistante condominiale di mq 253.58 confinante con cortile, p.lla 384, particella 379, tutte del foglio 28 e lotto 3, riportato in catasto al foglio 28 all. A p.lla 394 sub 1, Contrada Sant'Andrea piano T-1-S1, categoria D/1, Rendita € 10'468,06; in ditta

con sede in Monopoli (BA).

LOTTO 3

Locale uso deposito al piano interrato situato in Monopoli alla contrada Sant'Andrea in via Eugenio Montale con cortile antistante condominiale di mq 909.11, confinante con cortile, lotto 2, particella 379, e parte restante della particelle 394 tutte del foglio 28, riportato in catasto al foglio 28 all. A p.lla 394 sub 1, Contrada Sant'Andrea piano T-1-S1, categoria D/1, Rendita € 10'468,06; in ditta

con sede in Monopoli (BA).

LOTTO 4

Piccolo locale uso deposito al piano interrato situato in Monopoli alla contrada Sant'Andrea in via Eugenio Montale con accesso dal cortile condominiale antistante serranda a sx, di mq 19.57, confinante con cortile condominiale, p.lla 384 e lotto 2, riportato in catasto al foglio 28 all. A p.lla 394 sub 1, contrada Sant'Andrea piano T-1-S1, categoria D/1, Rendita € 10'468,06; in ditta con sede in Monopoli (BA).

LOTTO 5

Appartamento al primo piano situato in Monopoli alla contrada Sant'Andrea in via Eugenio Montale n. 28/30 con cortile antistante condominiale, a destra per chi sale, composto da ingresso, soggiorno tre stanze, due bagni, cucina, veranda, disimpegno e terrazza in condominio con appartamento confinante di piano (Lotto 6). Confinante con cortile, terrazza condominiale, altro appartamento di piano della stessa ditta (Lotto 6), riportato in catasto al foglio 28 all. A p.lla 394 sub 1, contrada Sant'Andrea piano T-1-S1, categoria D/1, Rendita € 10'468,06; in ditta con sede in Monopoli (BA).

N.B. I LOTTI 1 – 2 – 3 – 4 e 5 anche se divisi ed utilizzabili in maniera indipendente, in realtà costituiscono un'unica particella e cioè; p.lla 394 sub. 1. In caso di trasferimento degli immobili dovrà provvedersi alla denuncia di frazionamento della particella c/o l'Agenzia del Territorio.

LOTTO 6

Appartamento al primo piano situato in Monopoli alla contrada Sant'Andrea in via Eugenio Montale n. 28/30 con cortile antistante condominiale, a sinistra per chi sale, composto da ingresso, soggiorno tre stanze una stanzetta, due bagni, cucina, cucinino, veranda, disimpegno e terrazza in condominio con appartamento confinante di piano. Confinante con cortile, terrazza condominiale, altro appartamento di piano della stessa ditta o aventi causa, riportato in catasto al foglio 28 p.lla 394 sub 2, contrada Sant'Andrea piano 1, categoria A/7, classe 5[^], consistenza vani 7, Rendita € 867,65; in ditta con sede in Monopoli (BA).

Considerazioni preliminari

Sulla trascrizione del pignoramento sono indicati i seguenti beni e precisamente:

- A) Catasto Urbano - foglio 28 p.lla 394 sub. 1 (lotti 1 – 5);
- B) Catasto Urbano - foglio 28 p.lla 394 sub. 2 (lotto 6);
- C) Catasto terreni – foglio 28 p.lla 394;
- D) Catasto terreni – foglio 28 p.lle 394 e 395;

I beni di cui ai punti A) e B) sono quelli che si è descritti nel campo **1)** relativo alla **“IDENTIFICAZIONE DEI BENI”**. Il bene di cui al punto C) in realtà non esiste poiché dopo aver svolto indagini presso il Catasto Terreni si è rilevato che c'è un estratto attuale di partita della particella 394 con una consistenza di mq 72 ma

non è rintracciato il corrispettivo grafico sulla mappa (foglio 28). Considerato che la p.lla 394 è interamente scaricata al Catasto Urbano, non è possibile trovare due p.lle 394: una appartenente al N.C.T. e l'altra appartenente al N.C.E.U., probabilmente c'è stato un errore presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio.

Per trattare infine della p.lla 395, si è rilevato che essa costituisce parte della sede stradale pubblica di servizio ai vari capannoni della zona. Essa fu ceduta dal debitore al Comune di Monopoli al fine di ottenere la concessione edilizia per la costruzione dell'opificio (vedi trascrizione n. 8054 del 13.03.1995).

2) LA SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

La zona

Il complesso è ubicato nel Comune di Monopoli a via Eugenio Montale in località S. Andrea nella estrema periferia della città; la zona è urbanisticamente individuata, nel vigente P.R.G. del Comune, come "zona artigianale". Questa è edificata da costruzioni per lavorazioni artigianali ed industriali ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria quali: strade, rete elettrica, rete telefonica, rete idrico – fognante; mancano le opere di urbanizzazione secondaria quali banche, scuole, ecc.

Gli esterni

La palazzina è situata in un'area di pertinenza completamente protetta da recinzione in muratura di varie altezze, la recinzione prospiciente la strada dalla quale si accede al complesso posta sul lato ovest, è in muratura rifinita ad intonaco, con sovrastante recinzione metallica. In questa parte del complesso l'area è ben curata con pavimentazione in tavelloni di ciottoli affogati nel cemento e aiuole con piantumazioni da giardino; l'area è inoltre dotata d'impianto d'illuminazione; vi sono due cancelli carrabili d'ingresso e sono di tipo scorrevole ad apertura elettrica anche con telecomando; sull'ingresso pedonale è installato il citofono con apertura a comando dall'interno. Sulla parte sinistra del fabbricato c'è una rampa che conduce ad una superficie sottoposta, dove sono situati gli ingressi carrabili dei lotti 2, 3 e 4.

La palazzina

L'immobile realizzato intorno agli inizi degli anni '90 dello scorso secolo, è costituito da un unico corpo costituito da quattro livelli: il piano interrato utilizzato a deposito, il piano terra utilizzato come opificio con i relativi uffici e servizi; al primo piano sono situate le abitazioni con una grande terrazza di pertinenza, nonché il lastrico solare del primo piano.

Il prospetto principale si presenta su due livelli: piano terra dove sono situati i vari accessi al fabbricato ed il primo piano dove sono situati i balconi di servizio alle abitazioni. Tutti i prospetti si presentano in muratura intonacata e rivestita con pittura plastica al quarzo con la scansione dei pilastri e delle travi. Le aperture laterali sono protette da serrande in lamiera zincata. Al centro è situato l'ingresso dell'androne, da qui, mediante il vano scale, si accede al primo piano. L'androne è protetto da un infisso in alluminio e vetri,

presenta la pavimentazione in mattoni di granito, come del resto anche il vano scale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura "sigmund". L'impianto elettrico è collegato con l'ENEL L'impianto idrico fognante è collegato con l'AQP; è presente inoltre la linea telefonica e l'alimentazione del gas metano.

Le strutture

Le strutture portanti: fondazioni, pilastri, travi e solai sono in cemento armato; i muri divisorii e quelli di tombagno sono in mattoni e non hanno funzioni di staticità. Al piano interrato è presente intorno all'edificio una intercapedine con funzioni di isolamento dal terreno circostante.

LOTTO 1 (Opificio in Monopoli al piano terra di via Eugenio Montale n. 28/30)

Al locale si accede mediante due varchi protetti da serrande in lamiera zincata e infissi in alluminio elettro smaltato con vetri. Dall'androne che conduce al primo piano c'è inoltre un accesso pedonale protetto da una porta blindata ed impiallacciata in legno che conduce in un piccolo ingresso. Il varco di sinistra conduce in un locale destinato alle esposizioni, dove è situato anche un ufficio. Tutto il locale, ad eccezione dei servizi, è utilizzato per la lavorazione del vetro; la pavimentazione è in mattonelle di klinker; gli uffici sono separati dal resto del locale da divisorii in carton-gesso; le pareti ed il soffitto hanno rivestimento di intonaco civile; in prossimità dei due ingressi nella parte centrale è stata realizzata una struttura precaria in ferro smaltato. Gli ingressi sono protetti da serrande in ferro zincato comandate elettricamente; gli infissi sono costituiti da un nastro che corre lungo tutto il locale, di luci protette da serramenti in alluminio. I due bagni hanno il pavimento in klinker e le pareti rivestite in ceramica; essi sono dotati di vaso igienico e lavabo. L'impianto elettrico è stato realizzato fuori traccia, corre in canaline in pvc e presenta interruttori e prese a tenuta stagna con alimentazione a 400 V in trifase. La superficie calpestabile del locale è di mq 617.11, i bagni misurano mq 3.02 e mq 3.12, la superficie espositiva ha una superficie di mq 40.38, l'ufficio retrostante mq 36.09, la struttura precaria ha un ingombro di mq 18.35, l'ingresso mq 6.64.

Considerazioni

Il locale si presenta in buone condizioni ed è utilizzato come opificio: La superficie lorda vendibile è la seguente;

Superficie al lordo dei muri divisorii e di tombagno **mq 775.05**

LOTTO 2 (Deposito in Monopoli al p. interrato di via E. Montale con ingresso al centro nel cortile)

Il locale a cui si accede mediante un varco protetto da una serranda in ferro zincato, ha una pavimentazione in cemento industriale colorato; le pareti presentano un rivestimento di intonaco civile per interni tinteggiato di bianco; la parete di confine con il lotto n. 3 è invece al rustico con la muratura realizzata con mattoni di cemento cellulare. L'impianto elettrico è stato realizzato fuori traccia e corre in canaline in p.v.c. con frutti

da ingresso, soggiorno, tre camere da letto, un'ampia cucina, due bagni, disimpegno, veranda comunicante con l'appartamento di cui al lotto 6, i balconi e la terrazza in comune detta abitazione confinante. La pavimentazione è in ceramica monocottura, le pareti e i soffitti sono rivestiti con intonaco civile tinteggiato. La cucina presenta il rivestimento murale in ceramica a tutta altezza; in questo ambiente il gruppo delle rubinetterie nonché il lavello sono asseriti. I bagni hanno pavimentazione e rivestimento murale in ceramica; in quello principale ci sono il vaso igienico, il bidet, il lavabo, la vasca da bagno; quello di servizio è dotato di vaso igienico, bidet e lavabo. Gli infissi esterni e le protezioni della veranda sono in alluminio elettrosalmato e vetrocamere; quelli interni sono in legno duglas. La pavimentazione nella veranda, sulla terrazza ed i balconi è in mattonelle di klinker. L'impianto elettrico è stato realizzato sotto traccia con frutti di qualità buona; esso è protetto da interruttore magnetotermico differenziale. Per il riscaldamento è utilizzata una caldaia a gas metano collegata a radiatori in ghisa. Il soggiorno ha una superficie calpestabile di mq 26.55, le tre stanze misurano in ordine di grandezza rispettivamente mq 15.64, mq 9.85 e mq 9.10, la cucina mq 20.21, i due bagni in ordine di grandezza hanno una superficie rispettivamente di mq 5.50 e mq 3.52, l'ingresso misura mq 7.18, il disimpegno ha una superficie di mq 13.56, la veranda misura mq 13.29, i balconi hanno una superficie totale di mq 54.68, la terrazza di pertinenza è di mq 176.57.

considerazioni

L'appartamento è di notevoli dimensioni e, per le finiture, la qualità dei materiali utilizzati, può considerarsi un'abitazione per civile abitazione. Si sono però rilevate nell'abitazione fessurazioni sulle pareti dovute a fenomeni di assestamento. La consistenza è la seguente:

Superficie al lordo dei tramezzi e dei muri di tomagno	mq	145.12
Superficie balconi + terrazza	mq	231.25

LOTTO 6 (Appartamento in Monopoli al primo piano salendo a sx di via Eugenio Montale n. 28/30)

L'appartamento oggetto della presente relazione è situato al primo piano, a sinistra per chi sale le scale. L'accesso è protetto da una porta blindata ed impiallacciata con pannello di legno. L'abitazione è costituita da ingresso, soggiorno, tre camere da letto, una stanzetta, un'ampia cucina, cucinino, due bagni, disimpegni, un'ampia veranda, i balconi e la terrazza in comune con l'abitazione confinante. La pavimentazione è in ceramica monocottura, le pareti e i soffitti sono rivestiti con intonaco civile tinteggiato. La cucina presenta il rivestimento murale in ceramica a tutta altezza; in questo ambiente il gruppo delle rubinetterie nonché i lavelli sono parte integrante degli arredi. I bagni hanno pavimentazione e rivestimento murale in ceramica; in quello principale ci sono il vaso igienico, il bidet, il lavabo, la vasca da bagno ed il box doccia; quello di servizio è dotato di vaso igienico, bidet e lavabo. Gli infissi esterni e le protezioni della veranda sono in alluminio elettrosalmato e vetrocamere; quelli interni sono in legno duglas. La pavimentazione nella

veranda, sulla terrazza ed i balconi è in mattonelle di klinker. L'impianto elettrico è stato realizzato sotto traccia con frutti di qualità buona; esso è protetto da interruttore magnetotermico differenziale. Per il riscaldamento è utilizzata una caldaia a gas metano collegata a radiatori in ghisa. L'appartamento è dotato inoltre di impianto luci di emergenza. Il soggiorno ha una superficie calpestabile di mq 37.03, le tre stanze misurano in ordine di grandezza rispettivamente mq 18.74, mq 11.53 e mq 11.46, la stanzetta ha una superficie di mq 7.91, la cucina mq 25.30, il cucinino mq 7.18, i due bagni in ordine di grandezza hanno una superficie rispettivamente di mq 6.00 e mq 3.13, l'ingresso misura mq 6.31, il disimpegno ha una superficie di mq 10.35, la veranda misura mq 49.70, i balconi hanno una superficie totale di mq 55.06, la terrazza di pertinenza è di mq 301.11.

considerazioni

L'appartamento è di notevoli dimensioni e, per le finiture, la qualità dei materiali utilizzati, può considerarsi un'abitazione per civile abitazione: la consistenza è la seguente:

Superficie al lordo dei tramezzi e dei muri di tomagno	mq	221.82
Superficie balconi + terrazza	mq	356.17

N.B. In caso di trasferimento a terzi dei lotti 5 e 6 dovrà provvedersi alla divisione delle due unità immobiliari secondo le piante indicate presso l'Agenzia del Territorio. Attualmente i due lotti sono comunicanti.

3) LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

LOTTO 1 (Opificio in Monopoli al piano terra di via Eugenio Montale n. 28/30)

Attualmente il locale è nella disponibilità della ditta _____ con sede in Castellana Grotte, in nome dell'amministratore unico sig. _____ a seguito di contratto di locazione del 1° febbraio 2008 registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari il 04.03.2008 al n. 2143.

LOTTO 2 (Deposito in Monopoli al p. interrato di via E. Montale con ingresso al centro nel cortile)

Attualmente il locale è nella disponibilità della ditta _____, con sede in Monopoli, in nome del legale rappresentante sig. _____ a seguito di contratto di locazione del 18.04.2007 registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari il 22.05.2007 al n. 4510.

LOTTO 3 (Deposito in Monopoli al p. interrato di via Eugenio Montale con ingresso dx nel cortile)

Attualmente il locale è nella disponibilità della ditta _____ con sede in Monopoli, in nome dell'amministratore sig. (_____ a seguito di contratto di locazione del 15 febbraio 2008 registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari il 04.03.2008 al n. 2150.

LOTTO 4 (piccolo deposito in Monopoli al p. interrato di via E. Montale con ingresso a sx nel cortile)

Attualmente il locale è nella disponibilità del debitore esecutato

LOTTO 5 (Appartamento in Monopoli al primo piano salendo a dx di via Eugenio Montale n. 28/30)

Attualmente l'appartamento è occupato ed abitato dal debitore esecutato e la propria famiglia.

LOTTO 6 (Appartamento in Monopoli al primo piano salendo a sx di via Eugenio Montale n. 28/30)

Attualmente l'appartamento è occupato ed abitato dal debitore esecutato e la propria famiglia.

4) L'ESISTENZA DI FORMALITÀ GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LOTTI 1 – 6

Per tutti i lotti, non si sono rilevate formalità afferenti a tale quesito..

5) L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI

LOTTI 1 – 6

Per tutti i lotti, non si sono rilevate formalità afferenti a tale quesito.

6) LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

LOTTI 1 – 6

Il complesso edilizio dove sono situati i beni oggetto della presente relazione, è stato realizzato a cura della società debitrice esecutata a seguito della concessione edilizia n. 1303/1990 rilasciata dal Comune di Monopoli il 04.12.1990 e successiva concessione di variante n. 14496/92 rilasciata il 14.01.1994. Successivamente il Comune rilasciava le certificazioni di abitabilità, usabilità e agibilità rispettivamente nella data del 30.11.1993, prot. 16458/92 e del 10.09.1998 prot. 9694/94.

7) LE VICENDE TRASLATIVE E LE FORMALITÀ CONTRO

7a) le vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

LOTTI 1 – 6

Come già su descritto, il complesso edilizio dove sono situati i beni oggetto della presente relazione, è stato realizzato a cura della società debitrice esecutata su suolo di proprietà precedentemente acquisito per atto del Notaio Roberto Carino di Monopoli del 28.09.1990, trascritto alle CC:RR:II: di Bari il 17.10.1990 con nota n. 37482/28959, i cui danti causa erano i sigg.

Questi ultimi acquisirono il diritto di proprietà sui suoli per acquisto dell'atto a rogito del Notaio Giovanni De Propriis di Bari in data 16.02.1978 trascritto alle CC.RR.II di Bari il 18.02.1978 con nota n. 4765/4276. Al giorno 06.12.1986 data antecedente al ventennio la trascrizione del pignoramento, i sigg. _____ erano i proprietari del suolo in questione.

7b) Le iscrizioni e le trascrizioni contro pregiudizievoli

LOTTI 1 - 6

A partire dal giorno 06.12.1986, data antecedente al ventennio la trascrizione del pignoramento presso la CC.RR.II. di Bari in ordine cronologico, si sono rilevate le seguenti formalità contro:

- Trascrizione n. 43637/33634 del 03.12.1990 a favore del Comune di Monopoli e contro la società debitrice _____ riguardante un vincolo di asservimento di una parte del suolo (p.lle 394 e 395) alla erigenda costruzione per l'ottenimento della concessione edilizia.
- Trascrizione n. 8054/6036 del 13.03.1995 a favore del Comune di Monopoli e contro la società debitrice _____ riguardante la cessione di una parte del suolo adiacente alla erigenda costruzione, da destinarsi a strada di Piano Regolatore Generale (particella 395) al Comune di Monopoli, nascente da atto del Notaio Roberto Carino di Monopoli in data 03.03.1995.
- Iscrizione n. 46890/10930 del 28.12.1999 riguardante una ipoteca convenzionale in favore del MEDIOCREDITO di ROMA S.p.A. e contro la società debitrice _____ per un importo totale di £ 1'500'000'000 nascente da atto del Notaio Alberto D'Abbicco in data 27.12.1999 per la concessione di un mutuo;
- Iscrizione n. 57600/13888 del 22.11.2004 riguardante una ipoteca convenzionale in favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE Società Cooperativa a R.L. con sede in Alberobello (BA) e contro la società debitrice _____ per un importo totale di € 700'000,00 nascente da atto del Notaio Roberto Carino in data 19.11.2004 per la concessione di un mutuo;
- Iscrizione n. 32564/8272 del 23.06.2005 riguardante una ipoteca legale in favore della S.ES.I.T. PUGLIA S.p.A. e contro la società debitrice _____ per un importo totale di € 15'115,86;
- Trascrizione n. 68076/45793 del 06.12.2006 riguardante il pignoramento oggetto della presente relazione

8) LA DETERMINAZIONE DEL VALORE - IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

I principi teorici che si adotteranno sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata, oggettiva e valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui si effettuerà la stima, nel caso specifico, è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica fra beni noti e gli immobili in questione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

LOTTO 1 (Opificio in Monopoli al piano terra di via Eugenio Montale n. 28/30)

Si può affermare che il mercato relativo ai complessi del tipo considerato, nella città di Monopoli trova una normale richiesta, considerata anche l'ubicazione dell'immobile in questione. In questa zona, destinata, dal piano urbanistico vigente, a zona artigianale, il prezzo relativo ai capannoni del tipo considerato si aggira su 540,00 €/mq.

Le variabili che incidono sul valore di mercato

I fattori che incidono sulla determinazione del valore del bene in questione sono stati individuati nei paragrafi precedenti e riguardano: la sua ubicazione, le caratteristiche costruttive ed il suo stato, la consistenza, le finiture, nonché la situazione generale del mercato.

Tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci della unità, si è attribuito il seguente valore:

prezzo superficie lorda vendibile €/mq 560,00 * mq 775.05= € 434'028,00

Valore attribuito **€ 434'028,00**

LOTTO 2 (Deposito in Monopoli al p. interrato di via E. Montale con ingresso al centro nel cortile)

Per il cespite in questione si è rilevato un valore unitario pari a 350,00 €/mq; si avrà pertanto il seguente valore:

prezzo superficie lorda vendibile €/mq 350,00 * mq 253.58 = € 88'753,00

Valore attribuito **€ 88'753,00**

LOTTO 3 (Deposito in Monopoli al p. interrato di via Eugenio Montale con ingresso dx nel cortile)

Al presente lotto è stato attribuito lo stesso valore unitario del lotto 2, e cioè:

prezzo superficie lorda vendibile €/mq 350,00 * mq 909.11 = € 318'188,50

Valore attribuito **€ 318'188,50**

LOTTO 4 (piccolo deposito in Monopoli al p. interrato di via E. Montale con ingresso a sx nel cortile)

Al presente lotto è stato attribuito lo stesso valore unitario del lotto 2, e cioè:

prezzo superficie lorda vendibile €/mq 350,00 * mq 19.57 = € 6'849,50

Valore attribuito € **6'849,50**

LOTTO 5 (Appartamento in Monopoli al primo piano salendo a dx di via Eugenio Montale n. 28/30)

Il valore unitario delle abitazioni del tipo considerato, nella zona si aggira sui 980,00 €/mq. Tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci della unità, si è attribuito il seguente valore:

valore superficie coperta €/mq 950,00 * mq 145.12 = € 137'864,00

valore superficie balconi + terrazza €/mq 240,00 * mq 231.25 = € 55'500,00

Valore attribuito € **193'364,00**

LOTTO 6 (Appartamento in Monopoli al primo piano salendo a sx di via Eugenio Montale n. 28/30)

Al presente lotto si è applicato lo stesso valore unitario del lotto n. 5 in quanto le due unità immobiliari presentano le medesime caratteristiche costruttive. Si è pertanto attribuito il seguente valore:

valore superficie coperta €/mq 950,00 * mq 221.82 = € 210'729,00

valore superficie balconi + terrazza €/mq 240,00 * mq 356.17 = € 85'480,80

Valore attribuito € **296'209,80**

9) LA PRESENTE RELAZIONE RISPONDE A TALE QUESITO**10) LE FORMALITÀ DA CANCELLARE**

Le formalità da cancellare con il Decreti di trasferimento degli immobili in ordine cronologico sono i seguenti:

- Iscrizione n 46890/10930 del 28.12.1999 riguardante l'ipoteca convenzionale in favore del MEDIOCREDITO di ROMA S.p.A. e contro la società debitrice

- Iscrizione n 57600/13888 del 22.11.2004 riguardante l'ipoteca convenzionale in favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE Società Cooperativa a R.L. con sede in Alberobello (BA) e contro la società debitrice

- Iscrizione n 32564/8272 del 23.06.2005 riguardante l'ipoteca legale in favore della S.ES.I.T. PUGLIA S.p.A. e contro la società debitrice

- Trascrizione n. 68076/45793 del 06.12.2006 riguardante il pignoramento oggetto della presente relazione

N.B. le indagini ipotecarie sono aggiornate al 03.11.2008.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver esaurientemente risposto a tutti i quesiti richiesti, si conclude la relazione allegando i seguenti fascicoli: 1) certificazione notarile – catastale ventennale con gli aggiornamenti ipo catastali;

2) n. 6 tavole grafiche riportanti le unità immobiliari;

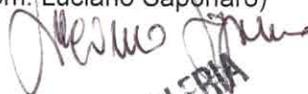
3) servizio fotografico composto da n. 18 schede fotografiche;

4) relazione estimativa, secondo lo schema consueto per i bandi di vendita immobiliari;

5) CD contenente la presente relazione, in formato word di Microsoft – Office.

Modugno li 14.12.2008

IL CONSULENTE
(Geom. Luciano Saponaro)



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

12 5 DIC. 2008

UFFICIO DE BELLIS

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 716/2006 R.G.ES. PROMOSSO DA
"BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI"
IN DANNO DI

G.E. DR. NICOLA MAGALETTI.

COMUNE DI MONOPOLI (BA) - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO SITUATO ALLA CONTRADA
SANT'ANDREA, IN VIA EUGENIO MONTALE N. 28/30, CON CORTILE ANTISTANTE
CONDOMINIALE, A DESTRA PER CHI SALE, COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO,
TRE STANZE, DUE BAGNI, CUCINA, VERANDA, DISIMPEGNO
E TERRAZZA IN CONDOMINIO CON APPARTAMENTO CONFINANTE DI PIANO

LOTTO 5



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 716/2006 R.G.ES. PROMOSSO DA
"BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI"
IN DANNO DI

G.E. DR. NICOLA MAGALETTI.

COMUNE DI MONOPOLI (BA) - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO SITUATO ALLA CONTRADA
SANT'ANDREA, IN VIA EUGENIO MONTALE N. 28/30, CON CORTILE ANTISTANTE
CONDOMINIALE, A DESTRA PER CHI SALE, COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO,
TRE STANZE, DUE BAGNI, CUCINA, VERANDA, DISIMPEGNO
E TERRAZZA IN CONDOMINIO CON APPARTAMENTO CONFINANTE DI PIANO

LOTTO 5



A handwritten signature in black ink, likely belonging to the legal representative mentioned in the text.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 716/2006 R.G.ES. PROMOSSO DA
"BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI"
IN DANNO DI

G.E. DR. NICOLA MAGALETTI.

COMUNE DI MONOPOLI (BA) - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO SITUATO ALLA CONTRADA
SANT'ANDREA, IN VIA EUGENIO MONTALE N. 28/30, CON CORTILE ANTISTANTE
CONDOMINIALE, A DESTRA PER CHI SALE, COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO,
TRE STANZE, DUE BAGNI, CUCINA, VERANDA, DISIMPEGNO
E TERRAZZA IN CONDOMINIO CON APPARTAMENTO CONFINANTE DI PIANO

LOTTO 5



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 716/2006 R.G.ES. PROMOSSO DA
"BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI"
IN DANNO DI '

G.E. DR. NICOLA MAGALETTI.

COMUNE DI MONOPOLI (BA) - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO SITUATO ALLA CONTRADA
SANT'ANDREA, IN VIA EUGENIO MONTALE N. 28/30, CON CORTILE ANTISTANTE
CONDOMINIALE, A SINISTRA PER CHI SALE, COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO,
TRE STANZE, UNA STANZETTA, DUE BAGNI, CUCINA, CUCININO, VERANDA, DISIMPEGNO
E TERRAZZA IN CONDOMINIO CON APPARTAMENTO CONFINANTE DI PIANO

LOTTO 6



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 716/2006 R.G.ES. PROMOSSO DA
"BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI"
IN DANNO DI

G.E. DR. NICOLA MAGALETTI.

COMUNE DI MONOPOLI (BA) - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO SITUATO ALLA CONTRADA
SANT'ANDREA, IN VIA EUGENIO MONTALE N. 28/30, CON CORTILE ANTISTANTE
CONDOMINIALE, A SINISTRA PER CHI SALE, COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO,
TRE STANZE, UNA STANZETTA, DUE BAGNI, CUCINA, CUCININO, VERANDA, DISIMPEGNO
E TERRAZZA IN CONDOMINIO CON APPARTAMENTO CONFINANTE DI PIANO

LOTTO 6



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 716/2006 R.G.ES. PROMOSSO DA
"BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI"
IN DANNO DI

G.E. DR. NICOLA MAGALETTI.

COMUNE DI MONOPOLI (BA) - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO SITUATO ALLA CONTRADA
SANT'ANDREA, IN VIA EUGENIO MONTALE N. 28/30, CON CORTILE ANTISTANTE
CONDOMINIALE, A SINISTRA PER CHI SALE, COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO,
TRE STANZE, UNA STANZETTA, DUE BAGNI, CUCINA, CUCININO, VERANDA, DISIMPEGNO
E TERRAZZA IN CONDOMINIO CON APPARTAMENTO CONFINANTE DI PIANO

LOTTO 5



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 716/2006 R.G.ES. PROMOSSO DA
"BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI"
IN DANNO DI

G.E. DR. NICOLA MAGALETTI.

COMUNE DI MONOPOLI (BA) - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO SITUATO ALLA CONTRADA
SANT'ANDREA, IN VIA EUGENIO MONTALE N. 28/30, CON CORTILE ANTISTANTE
CONDOMINIALE, A SINISTRA PER CHI SALE, COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO,
TRE STANZE, UNA STANZETTA, DUE BAGNI, CUCINA, CUCININO, VERANDA, DISIMPEGNO
E TERRAZZA IN CONDOMINIO CON APPARTAMENTO CONFINANTE DI PIANO

LOTTO 6



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

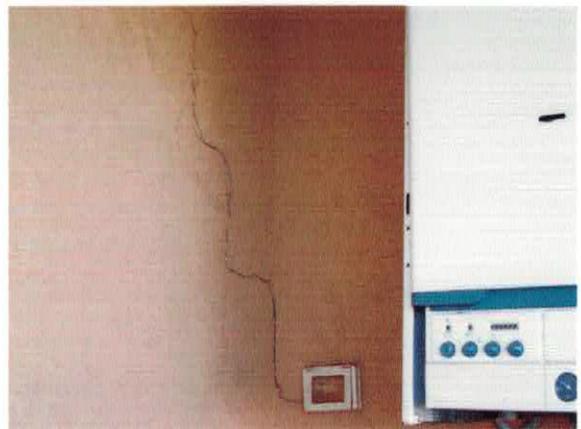
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 716/2006 R.G.ES. PROMOSSO DA
"BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI"
IN DANNO DI

G.E. DR. NICOLA MAGALETTI.

COMUNE DI MONOPOLI (BA) - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO SITUATO ALLA CONTRADA
SANT'ANDREA, IN VIA EUGENIO MONTALE N. 28/30, CON CORTILE ANTISTANTE
CONDOMINIALE, A SINISTRA PER CHI SALE, COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO,
TRE STANZE, UNA STANZETTA, DUE BAGNI, CUCINA, CUCININO, VERANDA, DISIMPEGNO
E TERRAZZA IN CONDOMINIO CON APPARTAMENTO CONFINANTE DI PIANO

LOTTO 6



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.