

ALL. N. 13 - Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008

Allegati presenti nella versione redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008:

ALL. N. 4 - ELABORATI PLANIMETRICI

- TAV. N. 1 - stralcio aerofotogrammetrico;
- TAV. N. 2 - stralcio catastale;
- TAV. N. 3 - planimetria stato attuale dei luoghi piani T-S1;
- TAV. N. 4 - planimetria stato attuale dei luoghi piano 1

ALL. N. 5 - ELABORATO FOTOGRAFICO: TAV. N. 5

- Foto n. 1 - Compendio immobiliare in Monopoli (BA) C.da Lamamolilla n. 498 - Accesso dal cancello prospiciente la S.P. 129 km 1,87;
- Foto n. 2 - Prospetto principale - zona antistante il compendio immobiliare - Portoncino di accesso agli ambienti di piano terra;
- Foto n. 3 - Zona antistante destinata anche a posti auto all'aperto;
- Foto n. 4 - Prospetto laterale - scala esterna che collega i piani terra e primo.
- Foto n. 5 - Prospetto secondario (retrostante) dal quale è possibile osservare l'altra porzione di villino (posta a destra, non oggetto della presente procedura) che unitamente a quella di interesse, nell'insieme, costituiscono villa bifamiliare;
- Foto n. 6 - Prospetto secondario - Zona retrostante posta a quota - 2,00 mt ca dalla quota stradale (piano terra) - Porta di accesso al vano deposito
- Foto n. 7 - Piccolo vano-finestra posizionato sulla parete frontale per chi entra nel vano- deposito dal quale si può scorgere la presenza dell'attigua vasca a piano interrato;
- Foto n. 9 - Piano terra - zona pranzo soggiorno con annessa cucina (in prossimità del soffitto è possibile osservare la presenza di tracce di umidità da fenomeno infiltrativo proveniente dal terrazzo soprastante);
- Foto n. 10 - Piano terra - altro inquadramento della zona pranzo-soggiorno dal quale è possibile osservare la presenza di un caminetto (non autorizzato);
- Foto n. 11 - Piano terra - cucina;
- Foto n. 12 - Piano terra - bagno;
- Foto n. 13 - Piano terra - stanza da letto n. 1;
- Foto n. 14 - Piano terra - stanza letto n. 2;
- Foto n. 15 - Piano primo - Scala esterna che collega le due terrazze scoperte di piano terra e primo;
- Foto n. 16 - Piano primo - Terrazza da cui si ha accesso agli ambienti di piano primo - portoncino di ingresso;
- Foto n. 17 - Piano primo - stanza adibita a soggiorno;
- Foto n. 18 - Piano primo - stanza da letto;
- Foto n. 19 - Piano primo - disimpegno;
- Foto n. 20 - Piano primo - bagno.

ALL. N. 11 - TAV. N. 6 - Stralcio planimetrico del posizionamento dell'immobile in stima (Subject) e dei Comparabili

RIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 488/2024

Ill.mo G.E. Dott.ssa Marina Cavallo

Perizia di stima

Compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva:

Villino disposto su più livelli di piano sito nel Comune di Monopoli (BA), C.da Lamamolilla n. 498, lungo la S.P. 129 Km 1,870.

Il compendio immobiliare si compone delle seguenti porzioni immobiliari:

- **piano interrato** costituito da un vano deposito e attigua cisterna;
- **piano terra** costituito da tre vani ed accessori con circostante terrazza scoperta;
- **piano primo** costituito da due vani ed accessori con terrazza scoperta;
- attinenza scoperta di consistenza complessiva, includendo in questa anche la superficie occupata dal fabbricato, di mq 1016,00 (metriquadri millesedici);

Debitore Esecutato: ***** nato il ***** a ***** (**)- c.f.: *****;

Creditore Procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER ALTEA SPV SRL - c.f.: 13048380151, ora
STONE SPV PER IL TRAMITE DI BAYVIEW ITALIA 106 SPA- c.f.: 05503350265

Bari, lì 12.02.2026

L'Esperto Stimatore
Ing. Paolo Caradonna

Indice

-	PREMESSA	pg.	3
A.	CONTROLLI PRELIMINARI	pg.	3
B.	RISPOSTA AI QUESITI	pg.	4
•	Identificazione del bene - confini - dati catastali – cronistoria dati catastali	pag.	4
•	Descrizione del bene - caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 d.p.r. 633/1972	pag.	8
•	Data di inizio della costruzione - Estremi della Licenza e della Concessione edilizia	pag.	9
•	Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/85	pag.	10
•	Accertamento della rispondenza dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento con risultanze catastali	pag.	10
•	Intestazione degli immobili all'atto della notifica del pignoramento	pag.	11
•	Verifica della provenienza dei beni nel ventennio antecedente al pignoramento e della sussistenza di oneri, formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	pag.	11
•	Verifica dell'esistenza di eventuali titoli di servitù, censo, livello, usi civici	pag.	12
•	Valore di mercato del compendio immobiliare	pag.	12
•	Possibilità di formazione per gruppi omogenei	pag.	14
•	Stato di possesso	pag.	14
•	Esistenza di eventuale procedura espropriativa	pag.	14
•	Planimetrie degli immobili	pag.	14
•	Scheda di riepilogo bando d'asta con succinta descrizione del lotto	pag.	14
•	Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008)	pag.	15
•	Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione ex art. 567 c.p.c.	pag.	15
•	ALLEGATI	pag.	16

TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE EE.II.
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE POST LEGGE 80: R.G.E. 488/2024;
CREDITORE PROCEDENTE: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER ALTEA SPV SRL - c.f.: 13048380151, ora
STONE SPV PER IL TRAMITE DI BAYVIEW ITALIA 106 SPA- c.f.: 05503350265

DEBITORE ESECUTATO: *****;
GIUDICE: Dott.ssa Marina CAVALLO;
C.T.U. STIMATORE: Ing. Paolo CARADONNA;
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Maria LARICCHIUTA

• **PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Paolo Caradonna, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4213, a conferimento dell'incarico ricevuto come Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., giusto Decreto ai sensi degli artt. 559 e 569 C.P.C. del 30/07/2025 ha provveduto, con l'inoltro telematico dell'*atto di giuramento ed accettazione dell'incarico* del 01/08/2025, all'accettazione formale dello stesso.

Per l'espletamento dell'incarico venivano concessi gg. 120 dalla trasmissione dell'accettazione.

Nel corso delle attività peritali, essendosi rese necessarie eseguire ulteriori approfondite indagini, lo scrivente Esperto stimatore in data 11.12.2025 ha provveduto ad inoltrare telematicamente richiesta di proroga di gg. 60.

In data 17.12.2025 veniva accordata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Marina Cavallo la chiesta proroga con il rinvio dell'udienza per il giorno 1.04.2026

A. CONTROLLI PRELIMINARI

Il sottoscritto Esperto stimatore di concerto con il custode, esaminati gli atti della procedura, in relazione al **controllo della completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.**, riferisce quanto di seguito si riporta:

In primo luogo che:

- **Il Creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ex Legge 302/1998.**

I titoli di proprietà menzionati nel certificato notarile, che di seguito si riportano, consentono di poter riferire che:

- **La certificazione notarile è risalita sino ad un atto di acquisto derivativo che è stato trascritto in data antecedente di almeno vent'anni dalla trascrizione del pignoramento**, la cui presentazione è avvenuta in data 27.12.2024 ai nn. 64701/49280 (cfr. [ALL. N. 1 - Nota di trascrizione pignoramento](#));
- In ogni caso è stata riscontrata **l'esistenza di una serie continua di trascrizioni** di idonei atti riferibili al periodo che va dalla trascrizione del pignoramento (anno 2024) fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa.

I titoli di proprietà riportati nella certificazione notarile sostitutiva risultano essere i seguenti:

atto di compravendita del 3.12.2019 - rep. num. 7008/5783, Notaio Maria Paola CUOMO sede Monopoli (BA), **trascritto il 11.12.2019** ai nn. 55890/40264, con cui il Debitore esecutato ha rilevato l'intera quota del diritto di proprietà del compendio immobiliare in questione dai Sigg.

(cfr. ALL. N. 2 – Nota di trascrizione del 11.12.2019 nn. 55890/40264 dell'atto di compravendita del 3.12.2019 - rep. 7008/5783, completo di atto notarile);

- **atto di compravendita del 9/07/1991 - rep. num. 72224**, Notaio Roberto CARINO sede Monopoli (BA), **trascritto il 22/07/1991** ai nn. 27441/21154 con cui i menzionati venditori Sigg.

- già proprietari della quota del diritto di proprietà degli immobili pignorati pari di 1/6 ciascuna in forza dell'atto di compravendita del 15/07/1988 - rep. num. 58643/9691 notaio Roberto CARINO sede Monopoli (BA), trascritto il 21/07/1988 nn. 24799/1901 - rilevavano dai Sigg.

i diritti di proprietà del compendio in questione pari a 1/12 ciascuno, per ottenere così i diritti di proprietà pari a complessivi $\frac{1}{4}$ ciascuno,

In secondo luogo che:

- I dati catastali attuali e storici del compendio immobiliare pignorato, costituito da villino, sono quelli riportati nella certificazione notarile;
- Alla data di acquisto del compendio immobiliare oggetto della presente procedura il Debitore esecutato, in ogni caso unico acquirente, risultava in stato libero per aver ottenuto sin dal 17/12/2009 il divorzio dalla sua ex moglie (cfr. ALL. N. 3 - Certificato Anagrafico di Stato civile).

B. RISPOSTA AI QUESITI

• **Identificazione del bene - confini - dati catastali**

Il villino oggetto della presente procedura, costituente porzione speculare di analogo villino che nell'insieme completano una villa bifamiliare, è ubicato nel Comune di Monopoli (BA) in C. da Lamamolilla n. 498, lungo la S.P. 129 km 1,870. Esso si compone di:

- *piano interrato* costituito da un vano deposito con retrostante cisterna;
- *piano terra* costituito da tre vani ed accessori con circostante terrazza scoperta;
- *piano primo* costituito da due vani ed accessori con terrazza scoperta.

Una scala esterna pone in collegamento le due menzionate terrazze, attraverso le quali è possibile raggiungere i portoncini di ingresso degli ambienti di piano terra e primo.

L'attinenza scoperta complessiva del compendio immobiliare, includendo in questa anche la superficie occupata dal fabbricato, ha una consistenza catastale di mq 1016,00 (metri quadrati millesedici).

(cfr. ALL. N. 4 - Elaborati Planimetrici: TAV. N. 1 – Stralcio Aerofotogrammetrico; TAV. N. 2 Stralcio Catastale; TAV. N. 3 – Planimetria stato attuale dei luoghi piani T-S1; N. 4 – Planimetria stato attuale dei luoghi piano 1)

(cfr. ALL. N. 5 – Elaborato Fotografico: TAV. N. 5).

L'intero lotto **confina** nell'insieme con S.P. 129, proprietà _____, proprietà _____ o rispettivi aventi causa, salvo altri e diversi confini.

In Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli (BA) detta porzione è così riportata:

- *piano terra e interrato al foglio 82, particella 484, sub. 3*, contrada Lamamolilla n.498, piano S1-T, categoria A/7, classe 5, consistenza 5,5 vani superficie catastale totale 130 m², escluse aree scoperte 99 m², Rendita Euro 681,72 (cfr. ALL. N. 6 - visura storica catastale con planimetria catastale sub. 3);

- piano primo al foglio 82, particella 484, sub. 2, contrada Lamamolilla n.498, piano 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 3 vani superficie catastale totale 52 m², escluse aree scoperte 38 m², Rendita Euro 271,14 (cfr. ALL. N. 7 – visura storica catastale con planimetria catastale sub. 2).

Si precisa che la rendita catastale di quest'ultima unità immobiliare, prima ancora che intervenisse la variazione di classamento del 11.06.2020 – pratica n. BA0097833 (con cambio di categoria da A/3 ad A/7) risultava essere pari ad Euro 193,67, così come riportata sull'atto di provenienza del Debitore esecutato. Si riportano in modo schematico i dati catastali delle due unità immobiliare che costituiscono il compendio immobiliare oggetto della presente procedura:

DATI CATASTALI										
Dati della richiesta					Comune di MONOPOLI Provincia di BARI					
Catasto Fabbricati					Foglio: 82 Particella: 484 Sub.: 3					
INTESTATO										
***** nato a ***** (**)					*****					Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
	Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		82	484	3		A/7	5	5,5 vani	Totale: 130 m ² Totale: escluse aree scoperte: 99 m ²	Euro 681,72
Indirizzo					STRADA CONTRADA LAMAMMOLILLA n. 498 Piano S1-T					
Annotazioni					classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)					

DATI CATASTALI										
Dati della richiesta					Comune di MONOPOLI Provincia di BARI					
Catasto Fabbricati					Foglio: 82 Particella: 484 Sub.: 2					
INTESTATO										
***** nato a ***** (**)					*****					Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
	Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		82	484	2		A/7	3	3 vani	Totale: 52 m ² Totale: escluse aree scoperte: 38 m ²	Euro 271,14
Indirizzo					STRADA CONTRADA LAMAMMOLILLA n. 498 Piano 1					
Notifica					Notifica effettuata con protocollo n. BAO102920 del 20/06/2020					
Riserve					1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi					

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali si riporta per ciascuna unità immobiliare cronistoria catastale della situazione degli intestati con relativi dati catastali

Periodo	Situazione degli intestati e proprietà	Dati Catastali (situazione dell'unità immobiliare)
Situazione degli intestati dal 19/04/1971	Proprietà fino al 15/07/1988 dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/04/1971 in atti dal 19/06/1991 (n. 836.1/1971)	Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, vani 5, R.C. L. 1.040; Indirizzo: CONTRADA LAMAMMOLLULA Piano T dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/04/1971 in atti dal 19/06/1991 (n. 836.1/1971).
Situazione degli intestati dal 15/07/1988	1. Proprietà 10/60 fino al 15/07/1988; 2. Proprietà 1/6 fino al 15/07/1988; 3. 948 - Proprietà 10/60 fino al 15/07/1988; 4. Proprietà 1/6 fino al 15/07/1988; 5. Proprietà 10/60 fino al 15/07/1988; 6. Proprietà 10/60 fino al 15/07/1988 dati derivanti da: Atto del 15/07/1988 Pubblico ufficiale CARINO ROBERTO Sede MONOPOLI (BA) Repertorio n. 58643 - UR Registrazione n. 9807 registrato in data 01/08/1988 - VENDITA (passaggi intermedi da esaminare) Voltura n. 706.1/1988 in atti dal 29/10/1992	Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, vani 5, R.C. L. 1.040; Indirizzo: CONTRADA LAMAMMOLLULA Piano T dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/04/1971 in atti dal 19/06/1991 (n. 836.1/1971).
Situazione degli intestati dal 15/07/1988	1. Proprietà 1/6 in regime di comunione dei beni 2. Proprietà 1/6 in regime di comunione dei 3. Proprietà 1/6 in regime di comunione dei 4. Proprietà 1/6 in regime di comunione dei 5. Proprietà 1/6 in regime di comunione dei 6. Proprietà 1/6 in regime di comunione dei beni con dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 15/07/1988 Pubblico ufficiale ROBERTO CARINO Sede MONOPOLI (BA) Repertorio n. 58643 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 9807 registrato in data 01/08/1988 - RETT QUOTE-ALLINEAM.36422/12 Voltura n. 706.1/1988 - Pratica n. BA0038604 in atti dal 31/01/2012	Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, vani 5, R.C. L. 1.040; Indirizzo: CONTRADA LAMAMMOLLULA Piano T dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/04/1971 in atti dal 19/06/1991 (n. 836.1/1971).
Situazione degli intestati dal 09/07/1991	1. Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con 2. Proprietà 1/4 in regime di comunione dei 3. Proprietà 1/4 in regime di comunione dei 4. Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con dati derivanti da: Atto del 09/07/1991 Pubblico ufficiale ROBERTO CARINO Sede MONOPOLI (BA) Repertorio n. 72224 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 10450 registrato in data 27/07/1991 - VENDITA ALLINEAM.36422/12 Voltura n. 23923.1/1991 - Pratica n. BA0038734 in atti dal 31/01/2012	Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, vani 5, R.C. Euro 0,54 L. 1.040, Indirizzo CONTRADA LAMAMMOLLULA Piano T; dati derivanti da: CLASSAMENTO del 29/08/1988 in atti dal 30/11/1995 NOTIFICATO AI SENSI DELL'ART. 12 LEGGE 154/88 IN DATA 05/10/89 (n. 1166/L.1/1988)
Situazione degli intestati dal 30/07/2019	1. Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni 2. Proprietà 1/4 in regime di comunione dei 3. Proprietà 1/4 in regime di comunione dei 4. Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/07/2019 Pratica n. BA0151227 in atti dal 01/08/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMP, ESATTA RAPPRESENTAZ. GRAFICA (n. 43299.1/2019)	Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, vani 5, R.C. Euro 529,37 L. 1.025.000, , Indirizzo CONTRADA LAMAMMOLLULA Piano T; dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, vani 5, R.C. Euro 529,37; CONTRADA LAMAMMOLLULA Piano T riserve: Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 15/07/1988 Pratica n. BA0038604 in atti dal 31/01/2012 RETT. QUOTE-ALLINEAM. 36422/12 (n. 706.1/1988) Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484, sub. 1, cat. A/7, cl. 4, vani 5, sup. catastale Totale: 123 m² Totale: escluse aree scoperte: 91 m², R.C. Euro 529,37, Indirizzo CONTRADA LAMAMMOLLULA Piano T; riserve: Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi dati derivanti da: Variaz. del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Situazione degli intestati dal 03/12/2019	***** nato a ***** (**), Proprietà 1/1 dati derivanti da: Atto del 03/12/2019 Pubblico ufficiale CUOMI MARIA PAOLA Sede MONOPOLI (BA) Repertorio n. 7008 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40264.1/2019 Reparto PI di BARI in atti dal 11/12/2019	Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484, sub. 3, cat. A/7, cl. 5, vani 5,5, sup. catastale Totale: 130 m² Totale: escluse aree scoperte: 99 m², R.C. Euro 681,72 Indirizzo CONTRADA LAMAMMOLLULA n. 498 Piano S1-T; dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/07/2019 Pratica n. BA0151227 in atti dal 01/08/2019 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-AMP, ESATTA RAPPRES. GRAF. (n. 43299.1/2019) Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484, sub. 3, cat. A/7, cl. 5, vani 5,5, sup. catastale Totale: 130 m² Totale: escluse aree scoperte: 99 m², R.C. Euro 681,72 Indirizzo: STRADA CONTRADA LAMAMMOLLULA n. 498 Piano S1-T; dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/03/2025 Pratica n. BA0146892 in atti dal 24/03/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 146892.1/2025)

Dati rilevabili dalla visura storica (cfr. ALL. N. 6 - visura storica catastale - sub. 3)

Periodo	Situazione degli intestati e proprietà	Dati Catastali (situazione dell'unità immobiliare)
Situazione degli intestati dal 19/04/1971	Proprieta' fino al 15/07/1988 dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/04/1971 in atti dal 19/06/1991 (n. 836.1/1971)	Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484, sub. 2, cat. A/7, cl. 3, vani 3, R.C. L. 522; Indirizzo: CONTRADA LAMAMMOLLILLA Piano 1 dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/04/1971 in atti dal 19/06/1991 (n. 836.1/1971)
Situazione degli intestati dal 15/07/1988	1. 3 - Proprieta' 10/60 fino al 15/07/1988; 2. 1 - Proprieta' 1/6 fino al 15/07/1988; 3. 1948 - Proprieta' 10/60 fino al 15/07/1988; 4. 2 - Proprieta' 1/6 fino al 15/07/1988; 5. Proprieta' 10/60 fino al 15/07/1988; 6. Proprieta' 10/60 fino al 15/07/1988 dati derivanti da: Atto del 15/07/1988 Pubblico ufficiale CARINO ROBERTO Sede MONOPOLI (BA) Repertorio n. 58643 - UR Registrazione n. 9807 registrato in data 01/08/1988 - VENDITA (passaggi intermedi da esaminare) Voltura n. 706.1/1988 in atti dal 29/10/1992	Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484, sub. 2, cat. A/7, cl. 3, vani 3, R.C. L. 522; Indirizzo: CONTRADA LAMAMMOLLILLA Piano 1 dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/04/1971 in atti dal 19/06/1991 (n. 836.1/1971)
Situazione degli intestati dal 15/07/1988	1. Proprieta' 1/6 in regime di comunione dei beni con P 2. 51 - Proprieta' 1/6 in regime di comunione dei beni 3. /1948 - Proprieta' 1/6 in regime di comunione dei beni 4. 52 - Proprieta' 1/6 in regime di comunione dei beni 5. /06/1947 - Proprieta' 1/6 in regime di comunione dei beni 6. Proprieta' 1/6 in regime di comunione dei beni dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/07/1988 Pubblico ufficiale ROBERTO CARINO Sede MONOPOLI (BA) Repertorio n. 58643 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 9807 registrato in data 01/08/1988 - RETT. QUOTE - ALLINEAM 36422/12 Voltura n. 706.1/1988 - Pratica n. BA0038604 in atti dal 31/01/2012	Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484, sub. 2, cat. A/7, cl. 3, vani 3, R.C. L. 522; Indirizzo: CONTRADA LAMAMMOLLILLA Piano 1 dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/04/1971 in atti dal 19/06/1991 (n. 836.1/1971)
Situazione degli intestati dal 09/07/1991	1. C 53 - Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni 2. C Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni 3. P Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni 4. R Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni con dati derivanti da: Atto del 09/07/1991 Pubblico ufficiale ROBERTO CARINO Sede MONOPOLI (BA) Repertorio n. 72224 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 10450 registrato in data 22/07/1991 - VENDITA ALLINEAM 36422/12 Voltura n. 23923.1/1991 - Pratica n. BA0038734 in atti dal 31/01/2012	Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484, sub. 2, cat. A/7, cl. 3, vani 3, R.C. Euro 0,27 L. 522; Indirizzo: CONTRADA LAMAMMOLLILLA Piano 1 dati derivanti da: CLASSAMENTO del 29/08/1988 in atti dal 30/11/1995 NOTIFICATO AI SENSI DELL'ART. 12 LEGGE 154/88 IN DATA 05/10/89 (n. 1166/L. 2/1988)
Situazione degli intestati dal 03/12/2019	***** nato a ***** (**) il ***** , Proprieta' 1/1 dati derivanti da: Atto del 03/12/2019 Pubblico ufficiale CUOMO MARIA PAOLA Sede MONOPOLI (BA) Repertorio n. 7008 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40264.1/2019 Reparto PI di BARI in atti dal 11/12/2019	Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484, sub. 2, cat. A/7, cl. 3, vani 3, R.C. L. 525.000, Indirizzo: CONTRADA LAMAMMOLLILLA Piano 1; dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484, sub. 2, cat. A/7, cl. 3, vani 3, R.C. Euro 271,14; Indirizzo: CONTRADA LAMAMMOLLILLA Piano 1 riserve: Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/07/1988 Pratica n. BA0038604 in atti dal 31/01/2012 RETT. QUOTE - ALLINEAM.36422/12 (n. 706.1/1988) Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484, sub. 2, cat. A/7, cl. 3, vani 3, R.C., Superficie Catastale: Totale: 49 m ² , Totale esuse aree scoperte: 35 m ² R.C. Euro 271,14; Indirizzo: CONTRADA LAMAMMOLLILLA Piano 1 riserve: Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484, sub. 2, cat. A/3, cl. 6, vani 2,5, Superficie Catastale: Totale: 52 m ² , Totale esuse aree scoperte: 38 m ² , Euro 193,67 Indirizzo: CONTRADA LAMAMMOLLILLA n. 498 Piano 1 riserve: Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/07/2019 Pratica n. BA0151226 in atti dal 01/08/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 43298.1/2019) Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484, sub. 2, cat. A/7, cl. 3, vani 3, Superficie Catastale: Totale: 52 m ² Totale esuse aree scoperte: 38 m ² , Euro 271,14 Indirizzo: CONTRADA LAMAMMOLLILLA n. 498 Piano 1 dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/06/2020 Pratica n. BA0097833 in atti dal 11/06/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43195.1/2020) Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484, sub. 2, cat. A/7, cl. 3, vani 3, Superficie Catastale: Totale: 52 m ² Totale esuse aree scoperte: 38 m ² , Euro 271,14 Indirizzo: STRADA CONTRADA LAMAMMOLLILLA n. 498 Piano 1; dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/03/2025 Pratica n. BA0146890 in atti dal 24/03/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 146890.1/2025)

Dati rilevabili dalla visura storica (cfr. ALL. N. 7 – visura storica catastale - sub. 2)

• **Descrizione del bene - caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 d.p.r. 633/1972**

Il villino oggetto della presente procedura, sito in Monopoli (BA) C. da Lamamolilla n. 498, con accesso da un cancello in ferro prospiciente la S.P. 129 km 1,87 (cfr. ALL. N. 5 – foto n. 1) è costituito da:

- **piano interrato** in cui trova posto un **vano deposito** con retrostante **cisterna** di superfici lorde rispettivamente di mq 23,00 ca. e mq 26,00 ca.

La porta di accesso a detto vano, posizionata nella zona retrostante della villa, è posta a livello di piano interrato in quanto la conformazione scoscesa del terreno è tale da presentare la zona retrostante del villino, ad eccezione di quella terrazzata che risulta a livello di piano terra, ad una quota inferiore di circa 2,00 mt. rispetto a quella antistante di livello stradale (piano terra) (cfr. ALL. N. 5 – foto nn. 5-6). La cisterna, priva di qualsivoglia accesso, la si può scorgere solo attraverso un piccolo vano-finestra posizionato sulla parete frontale per chi entra nell'antistante attiguo vano deposito (cfr. ALL. N. 5 – foto n. 7). Si precisa che questa cisterna, la cui funzione è quella di raccogliere le acque piovane provenienti dal terrazzo, unitamente ad un impianto di pressurizzazione (pompa) posto all'interno dell'attiguo vano deposito, costituisce sistema di approvvigionamento idrico non potabile per il compendio immobiliare, nonché sistema di irrigazione per la zona esterna adibita a verde. Vale altresì precisare che nella zona esterna adibita a verde è posizionata la botola di una **vasca interrata** a servizio del compendio immobiliare, la cui funzione è quella di raccogliere tutte le acque reflue provenienti dalla stessa villa per poi allontanarle, dopo essere svuotata da apposite auto spurgo (cfr. ALL. N. 5 - foto n. 8). **Il compendio immobiliare, pertanto, non è dotato di allacciamento idrico e fognario.** Si riferisce in ultimo che nella zona esterna retrostante, adibita a verde, è presente una **piscina prefabbricata fuori terra** rimovibile in qualsiasi momento (cfr. ALL. N. 5 – foto n. 5);

- **piano terra** composto da tre vani (due stanze da letto e zona pranzo-soggiorno) e accessori (bagno e cucina), di superficie lorda di circa mq 93,00, altezza utile mt 2,55 ca e da una terrazza scoperta di superficie di mq 135,00 ca (cfr. ALL. N. 5 – foto da n. 9 a n. 14);
- **piano primo** composto da due vani (stanza da letto e soggiorno) e accessorio (bagno), di superficie lorda di circa mq 38,00 ca, altezza utile mt 2,55 ca e da una terrazza scoperta di superficie di mq 77,00 ca (cfr. ALL. N. 5 – foto da n. 15 a n. 20).

Si precisa che il villino in questione, così come può evincersi dagli elaborati grafici di progetto allegati al titolo edilizio originario (cfr. ALL. N. 8 - FASCICOLO RELATIVO AL TITOLO EDILIZIO ORIGINARIO), è stato progettato in modo che il primo piano fosse destinato unicamente a zona notte. Attualmente, invece, una delle due stanze da letto di piano primo risulta adibita a soggiorno. Per questo motivo può ben comprendersi come gli ambienti di piano primo non possono costituire autonoma unità abitativa.

Le pareti interne della villa sono rifinite prevalentemente con intonaco civile liscio tinteggiato con idropittura lavabile ad eccezione di quelle dei bagni e cucina che risultano interessate da un rivestimento in piastrelle in ceramica. Le pareti esterne risultano essere intonacate e tinteggiate con pittura per esterni ad eccezione di quelle di piano terra che risultano essere parzialmente rivestite in pietra naturale.

La pavimentazione interna, ad eccezione di quella posta all'interno dei bagni e cucina, che risulta in ceramica, è costituita da un agglomerato compatto e decorativo costituito da lastre in cemento con scaglie di marmo di pezzatura media.

Gli infissi esterni in legno massiccio, costituiti con profili semplici a battente, sono dotati di superfici vetrate sottili, a singolo strato ed elementi esterni oscuranti costituiti da tapparelle in pvc.

L'impianto elettrico alimentato da unico contatore Enel, derivato da due quadretti elettrici, uno per piano, risulta essere non a norma, privo di dichiarazione di conformità.

L'acqua calda sanitaria (ACS) è alimentata da due scaldacqua elettrici, uno per piano, verosimilmente a produzione istantanea dati i modesti ingombri dei serbatoi.

Per ottenere, per quanto possibile, una sensazione di comfort termico nel periodo estivo all'interno dei tre vani di piano terra sono presenti altrettanti ventilatori a soffitto.

Nella zona pranzo-soggiorno di piano terra trova posto un caminetto a legna (cfr. ALL. N. 5 - foto n.10) la cui funzione, oltre ad essere quella di valorizzare l'estetica, è anche quella di riscaldare gli ambienti nella stagione invernale. Non esiste nessun'altra fonte di calore che possa garantire confort termico nella stagione invernale. Nonostante il villino sia stato oggetto di sistematici interventi manutentivi, lo stesso si presenta in un **mediocre stato di conservazione**; infatti, così come riferito dallo stesso Debitore esecutato, in tempi relativamente recenti, al fine di porre rimedio ad un fenomeno infiltrativo manifestatosi all'interno di taluni ambienti di primo terra, in particolare nella zona pranzo-soggiorno, è stata applicata sulla pavimentazione del terrazzo sovrastante una guaina liquida (cfr. ALL. N. 5 - foto nn. 15-16). A livello di piano terra, invece, al fine di occultare le pareti maggiormente danneggiate dal menzionato fenomeno, sono state realizzate controfodere in cartongesso. Ad oggi sono ancora rilevabili distacchi di intonaco e copriferro in prossimità di una zona d'angolo del soffitto del soggiorno, in cui è posizionata la trave di bordo del solaio di copertura (cfr. ALL. N. 5 - foto n. 9).

Tutto quanto sopra riferito trova riscontro dalla completa visione delle immagini fotografiche (cfr. ALL. N. 5 – ELABORATO FOTOGRAFICO - TAV. N. 5), nonché dalla visione degli stralci planimetrici e delle planimetrie dello stato attuale dei luoghi (cfr. ALL. N. 4 – ELABORATI PLANIMETRICI - TAV. NN.1-2-3- 4) Il compendio immobiliare in questione avendo una destinazione abitativa, non strumentale, **sconta un regime di esenzione da IVA** in quanto il cedente è una persona fisica, l'acquirente è anch'essa una persona fisica che non ha agito nell'ambito di una attività commerciale o professionale.

• **Data di inizio della costruzione - Estremi della Licenza e della Concessione edilizia**

Dalla documentazione visionata ed in parte reperita dal Comune di Monopoli (BA) è stato possibile accertare che la villa bifamiliare, di cui l'immobile oggetto della presente procedura costituisce metà porzione, è stata edificata in virtù della *Licenza Edilizia del 28.08.1968 - prot. n. 12780 - pratica n. 371*, originariamente dichiarata abitabile con *autorizzazione del 17.06.1971 - prot. n. 6357*.

Nel corso degli anni, a seguito dell'ampliamento del fabbricato autorizzato con il menzionato titolo abilitativo, è stata rilasciata dal Comune di Monopoli (BA) *Concessione Edilizia in Sanatoria del 9.05.2000 - prot. n. 33408/86 - pratica n. 2314/C.E.*

Alla presente relazione si allega la seguente documentazione tecnica:

1. **Della Licenza Edilizia del 28.08.1968 - prot. n. 12780 - pratica n. 371 (cfr. ALL. N. 8)**

- Domanda avente oggetto: *Denuncia lavori edili – Domanda per ottenere l'approvazione del progetto ed il "Permesso di costruzione"* – prot. num. 12780 del 26.06.1968;
- Elaborati grafici di progetto con apposto Parere favorevole rilasciato in data 20.07.1968;
- *Trasmissione calcoli statici e progetto di massima - opere in c.a.* prot. num. 16390 del 7.08.1968;
- Dichiarazione di abitabilità *"a destinare per uso abitazione il fabbricato bifamiliare di nuova costruzione"* – prot. n. 6357 del 17.06.1971;
- Nota degli aventi titolo protocollata al Comune di Monopoli (BA) in data 12.03.1998, con la quale sono state trasmesse le ricevute dei versamenti dovuti all'integrazione dell'oblazione

comprensiva di interessi legali per L. 521.000, agli oneri concessori comprensivi degli interessi, oltre ai diritti di segreteria per L. 2.244.090;

2. Della Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 33408/86 – pratica 2314/C.E. (cfr. ALL. N. 9):

- *Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 33408/86* rilasciato dal Comune di Monopoli (BA) in data 9.05.2000 con relativi allegati grafici di progetto;
- Documentazione integrativa richiesta dal Comune di Monopoli con nota del 17.02.1998 – prot. n. 6026, fornita con nota del 17.03.1998 – num. 6026, nella quale sono stati prodotti: (1) atto notorio attestante che il richiedente non aveva carichi pendenti; (2) attestazione del versamento dell'integrazione dell'oblazione ammontante a L 521.100 comprensiva di interessi legali; (3) attestazione del pagamento degli oneri concessori comprensivi degli di mora ammontante a complessivi L 2.244.090.

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha riscontrato che, in difformità a quanto è stato assentito dal Comune di Monopoli (BA) con il rilascio dei citati titoli abilitativi, sono state apportate le seguenti modifiche:

- Chiusura di un piccolo finestrino posto sulla parete destra per chi sosta sull'uscio della porta di ingresso dell'unità immobiliare di piano terra;
- Eliminazione di una delle due porte di cui era dotata la cucina, in particolare quella che poneva in collegamento la stessa cucina con il disimpegno della zona notte;
- Realizzazione del caminetto posto sull'angolo destro per chi nell'unità immobiliare di piano terra.

Si ritiene che, al fine di sanare le descritte difformità, sia sufficiente presentare al Comune di Monopoli (BA) una **CILA in sanatoria ex art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001** che prevede la sanzione di Euro 1.000,00.

• **Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/85**

Poiché il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è costituito da una villa e non da un terreno, non si è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

• **Accertamento della rispondenza dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento con risultanze catastali**

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli al **foglio 82**, è individuato dai seguenti identificativi catastali:

- **particella 484, sub. 3**, contrada Lamamolilla n.498, piano S1-T, cat. A/7, cl. 5, consistenza 5,5 vani superficie catastale totale 130 m², escluse aree scoperte 99 m², Rendita Euro 681,72 (cfr. ALL. N. 6);
- **particella 484, sub. 2**, contrada Lamamolilla n.498, piano 1, cat. A/7, classe 3, consistenza 3 vani superficie catastale totale 52 m², escluse aree scoperte 38 m², Rendita Euro 271,14 (cfr. ALL. N. 7).

Dal controllo dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, è stato possibile accertare l'esatta rispondenza con le risultanze catastali.

All'uopo vale precisare che la planimetria catastale dell'unità immobiliare di piano terra, non riportando le modifiche interne precedentemente elencate, risulta non conforme allo stato attuale dei luoghi. Il costo che si dovrà sostenere per l'aggiornamento di detta planimetria che, in ogni caso, potrà essere eseguito solo dopo aver presentato la CILA in sanatoria, ammonta a circa Euro 800,00.

Poiché in sede di stipula dell'atto di acquisto del Debitore esecutato è stato prodotto, a margine dello stesso atto, il certificato APE datato 31.07.2019, quindi non ancora scaduto data la sua validità decennale, lo scrivente non ha provveduto al suo aggiornamento.

- **Intestazione degli immobili all'atto della notifica del pignoramento**

Parte esecutata all'atto della notifica del pignoramento, intervenuta in data 18-28.10.2024 (riportata in nota di trascrizione in data 4.11.2024) (cfr. ALL. N. 1 - [Nota di trascrizione Pignoramento](#)), risultava già intestataria del pieno diritto di proprietà del compendio immobiliare oggetto della presente procedura in forza dell'atto di compravendita rogato in data 03.12.2019 - rep. 7008, trascritto in data 11.12.2019 ai nn. 55890/40264 (cfr. ALL. N. 2 - [Nota di trascrizione compravendita](#)).

- **Verifica della provenienza dei beni immobili nel ventennio antecedente al pignoramento e della sussistenza di oneri, formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Dalla ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, ottenuta mediante ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, è risultato quanto di seguito si riporta:

- **Provenienza del compendio immobiliare**

Al Debitore esecutato Sig. ***** l'intera proprietà del compendio immobiliare oggetto della presente procedura è pervenuta in forza dell'atto di compravendita del 03/12/2019 - rep. 7008 per Notaio CUOMO MARIA PAOLA con sede in MONOPOLI (BA) (cfr. ALL. N. 2), trascritto il 11.12.2019 ai nn. 55890/40264 da potere di

Ai venditori del sopra citato atto, i menzionati immobili per l'intera proprietà erano così pervenuti:

- in parte a RI, per atto di compravendita del 09.07.1991 – rep. n. 72224, trascritto il 22.07.1991 ai nn. 27441/21154 da potere di

- Ed in parte a, per atto di compravendita del 15.07.1988 – rep. n. 58643, trascritto il 21.07.1988 ai nn. 24799/19016 da potere di

I dati relativi ai soggetti venditori sono stati tratti dalla certificazione notarile sostitutiva e, in ogni caso, riscontrati nell'atto di provenienza del Debitore.

- **Formalità pregiudizievoli (cfr. ALL. N. 10 - Fascicolo ispezioni ipotecarie)**

- **Iscrizione nn. 55892/8869 del 11.12.2019 - IPOTECA VOLONTARIA** nascente da concessione a garanzia di mutuo del 04.12.2019 numero di repertorio 7009/5784, Notaio CUOMO Maria Paola Sede Monopoli (BA), a favore di UNICRED Societa' per azioni, sede Milano, codice fiscale 00348170101 (Domicilio ipotecario eletto Milano p.zza Gae Aulenti 3 Tower A), contro ***** nato il, capitale € 116.000,00 Totale € 174.000,00, durata 15 anni, grava su Monopoli Foglio 82 Particella 484 Sub. 3 e Particella 484 Sub. 2;

- **Trascrizione nn. 64701/49280 del 27.12.2024 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 04.11.2024 numero di repertorio 10697 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Bari

sede Bari, a favore di ALTEA SPV S.R.L. Sede Milano Codice fiscale 12398590963 (Richiedente: Studio Legale Tofani Via Sardegna 50 Roma), contro ***** *****

grava su Monopoli Foglio 82 Particella 484 Sub. 2 e Particella 484 Sub. 3.

Le menzionate trascrizioni e iscrizioni ipotecarie sono riportati negli elenchi sintetici delle formalità delle ispezioni ipotecarie richieste sia per immobile che per soggetto (cfr. ALL. 10)

Poiché le menzionate formalità pregiudizievoli hanno evidenziato unicamente l'esistenza di vincoli che sono stati costituiti in funzione strumentale alla espropriazione dei beni, gli stessi, con la vendita forzata, saranno tutti cancellati.

Non sono emersi vincoli, oneri, gravami che non potranno essere cancellati e che potranno avere valore di opponibilità nei confronti del soggetto aggiudicatario.

Trattandosi di immobili non facenti parte di un condominio, non vi sono oneri condominiali.

- **Verifica dell'esistenza di eventuali titoli di servitù, censo, livello, usi civici**

Dalle indagini espletate non sono emersi elementi che abbiano potuto far presupporre l'esistenza dei richiamati istituti.

- **Valore di mercato del compendio immobiliare**

Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., nella determinazione del più probabile *valore di mercato* dell'immobile oggetto della presente procedura si è preliminarmente proceduto al calcolo della superficie commerciale, rinvenuta pari a mq 227,00 ca., determinata così come riportata nella tabella che di seguito si riporta. Il valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura lo si è determinato facendo riferimento agli Standard Internazionali (*International Valuations Standard - IVS*) adottando il metodo comparativo del MARKET COMPARISON APPROACH (M.C.A.) che si basa sull'assunto che un immobile vale per quanto sono stati pagati immobili simili a quello in stima (Subject). È stato possibile adottare il menzionato modello in quanto all'interno del segmento di mercato sono stati individuati immobili simili (comparabili) che sono stati compravenduti in epoca recente. Per immobili simili si intendono immobili con i quali vi è una condivisione per caratteristiche locazionali, posizionali, tipologiche, economiche, ecc..., ritenute incidenti ai fini della formazione del prezzo finale. Nel caso di specie sono stati individuati due immobili simili che sono stati compravenduti nell'arco temporale di mesi dodici. Gli atti notarili di vendita dei due comparabili presi a riferimento, esibibili su richiesta, sono i seguenti:

- Atto del 23/05/2025 - Rep. 16.176 a rogito per Notaio Claudia Chiaia (comparabile A);
- Atto del 30/05/2025 – Rep. 2.503 a rogito per Notaio Maria Francesca Mazzoni (comparabile B).

Al fine di localizzare i due comparabili, vedasi apposito elaborato grafico (cfr. ALL. N. 11 - TAV. N. 6 - **Stralcio planimetrico con posizionamento del Subject e dei Comparabili**).

Il sottoscritto nella propria analisi ha ritenuto di dover considerare come caratteristiche quantitative e qualitative incidenti ai fini della formazione del prezzo di ciascun comparabile quelle che di seguito si riportano : - *data di vendita* (DAT) espressa in mesi; - *superficie principale* (S1) espressa in mq; - *superficie dei balconi* (BAL) espressa sempre in mq; - *stato di manutenzione* (STM) per cui è stata individuata una scala di valori (con descrizione letteraria) che ha previsto per ciascun livello l'attribuzione di un punteggio in relazione agli apprezzamenti differenziali espressi dal mercato. Nel caso di specie è stata assunta la seguente scala: "1 scarso / 2 mediocre / 3 sufficiente / 4 discreto / 5 buono"; - *posto auto scoperto* (PAS) espresso in quantità numerica (n). Il più probabile *valore di*

mercato del villino in stima, estrapolato dal mercato immobiliare è risultato pari a circa € 269.150,00 dal quale è stato possibile determinare il *valore unitario* nella misura di €/mq 1.185,00 ca., ottenuto effettuando il rapporto fra valore di mercato del compendio immobiliare stimato e la sua superficie commerciale (= € 269.150/ mq 227). Si riporta di seguito relativa tabella. Si precisa che facendo un raffronto fra il *valore unitario* estratto dal mercato, pari a €/mq 1.185,00 ca., con il valore unitario medio di €/mq 1.200,00, ottenuto delle quotazioni immobiliari minime e massime offerte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, rispettivamente pari ad €/mq 1.000 e €/mq 1.400, si può notare come fra i due valori vi sia uno scostamento del tutto irrilevante. Dal più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, andando a detrarre i costi determinati in maniera distinta da porre a carico della procedura, si ha:

- Valore di mercato dell'immobile in c.t.: € 269.150,00
- Oneri di regolarizzazione urbanistica per mancata presentazione della CILA
ex art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001 € 1.000,00
- Costi tecnici per la presentazione della CILA in sanatoria € 1.000,00
- Oneri di regolarizzazione catastale per aggiornamento di planimetria € 800,00
- Valore di mercato dell'immobile in stima al netto dei menzionati oneri: € 266.350,00
- Con il deprezzamento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ha il valore di mercato al netto di ogni onere, risulta pari a: € 226.400,00

CONSISTENZA - Comune di MONOPOLI (BA) - abitazione in villino sito in Monopoli (BA) s.l.c.da Lamamofilla civico 488- Foglio: 82 ptc: 484 sub. 2-3						
Identificativi catastali / destinazioni	Superficie Netta m ²	Superficie Lorda m ²	indice merc. %	Superficie commerciale m ²	Altezza m	Piano num
immobile al p. T-S1 in catasto fabbricati al fgl.82, ptc 484, sub. 3						
A - Locali aventi funzione principale	74,00	93,00	100%	93,00	255	terra
B - Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine e simili) e con loro non comunicanti						
<i>locale deposito al piano interrato: mq 23,00 ca</i>	15,00	23,00	25%	5,75	165	seminterrato
<i>cisterna al piano interrato: mq 26,00 ca.</i>	17,00	26,00	25%	6,50	165	seminterrato
C - Balconi, terrazze e simili comunicanti con i locali aventi funzione principale						
<i>veranda scoperta piano terra S_{mp} mq 135,00 ca.</i>	25,00		30%	7,50		
	110,00		10%	11,00		
D - Aree scoperte o a queste assimilabili						
<i>Area scoperta di pertinenza S_{esterna} mq 771,00 ca. (= mq 465,00 + 306,00)</i>		465,00	10%	46,50		
		308,00	2%	6,16		
immobile al p. 1 in catasto fabbricati al fgl.82, ptc 484, sub. 2						
A - Locali aventi funzione principale	28,00	38,00	100%	38,00	255	primo
C - Balconi, terrazze e simili comunicanti con i locali aventi funzione principale						
<i>terrazza piano primo S_{coperta} mq 77,00 ca</i>	25,00		30%	7,50		
	52,00		10%	5,20		
Superficie totale				227,11		
Con riferimento alle diverse destinazioni d'uso, l'Allegato C al D.P.R. N. 138 del 1998 individua le diverse tipologie di superfici e i relativi coefficienti di ponderazione che sono stati riportati nel prospetto. Di seguito si riportano sommariamente le relative indicazioni:						
B) Per i vani accessori e simili a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, la superficie computata è del 25% qualora non comunicanti						
C) Per i balconi, terrazze comunicanti con i locali principali, la superficie computata è del 30% sino a mq 25, per quella eccedente i mq 25,00 è computata a 10%						
D) Per le ville e i villini, le superfici delle aree scoperte sono ponderate con un coefficiente pari al 10% sino ad una superficie pari al quintuplo di quella principale, mentre per la parte eccedente il quintuplo della superficie principale sono ponderate con un coefficiente pari al 2%						
Piano terra: Ingombro manufatto al piano terra: superficie lorda: mq 93,00 ca. Ingombro terrazza di piano terra al lordo dei muretti perimetrali: mq 150,00 ca. Ingombro complessivo manufatto: mq 243 ca (=93,00+150,00) Superficie lotto: mq 1.016,00 ca; Area esterna di pertinenza al netto dell'ingombro complessivo del manufatto: mq 773,00 ca (=1.016,00 - 243,00); Superficie area esterna ponderata al 10% (sino al quintuplo di quella principale): S _{10%} = mq 465,00 (= 93,00 x 5) Superficie area esterna ponderata al 2% (eccedente il quintuplo di quella principale): S _{2%} = mq 308,00 (= 773,00 - 465,00)						

Identificativo del bene immobile	Sup. commerciale (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore immobile in stima (Euro)
Il villino disposto su più livelli, costituito da: - piano interrato in cui trova posto un vano deposito con annessa retrostante cisterna di superfici lorde rispettivamente di mq 23,00 ca. e mq 26,00 ca; - piano terra composto da tre vani e accessori di superficie lorda mq 93,00 ca., altezza utile mt 2,55 ca e da una terrazza scoperta di superficie mq 135,00 ca; - piano primo composto da due vani e accessori di superficie lorda mq 38,00 ca, altezza utile mt 2,55 ca e da una terrazza scoperta di superficie mq 77,00 ca. In Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli (BA) il villino è così riportato: - piano terra e seminterrato al foglio 82, particella 484, sub. 3, contrada Lamamolilla n. 498, piano S+T, categoria A/7, classe 5, consistenza 5,5 vani; - piano primo al foglio 82, particella 484, sub. 2, contrada Lamamolilla n.498, piano 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 3 vani.	227	1.195	269.148

- Possibilità di formazione per gruppi omogenei**
 La natura del compendio immobiliare è tale da non consentire la formazione di lotti per gruppi omogenei.
- Stato di possesso**
 Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato possibile accertare che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura risultava libero, non occupato da terzi. Si può pertanto riferire che non vi sono vincoli di natura contrattuale che possano risultare opponibili alla procedura.
- Esistenza di eventuale procedura espropriativa**
 Data la natura del compendio immobiliare, si ritiene che non vi siano presupposti per ipotizzare l'esistenza di dette procedure.
- Planimetrie degli immobili (cfr ALL. N. 4)**
- Scheda di riepilogo bando d'asta con succinta descrizione del lotto (cfr ALL. N. 12)**
 In ogni caso si riporta di seguito apposita tabella

Scheda di riepilogo bando d'asta - R.G.E. 499/2024	
Compendio immobiliare - Lotto unico: Villino disposto su più livelli di piano sito nel Comune di Monopoli (BA)	
Ubicazione:	Comune di Monopoli (BA), contrada Lamamolilla-Antonelli n. 498, lungo la S.P. 129 Km 1,870
Diritto pignorato:	Piena proprietà
Tipologia bene:	Villino
Dati catastali:	Villino disposto su più livelli, costituente porzione speculare di analogo villino che nell'insieme completano una villa bifamiliare, composto da: - piano interrato e piano terra in Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli (BA) al foglio 82, particella 484, sub. 3, C.da Lamamolilla n.498, piano S1-T, categoria A/7, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale tot. 130 m ² , escluse aree scoperte 99 m ² , Rendita Euro 681,72. - piano primo in Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli (BA) al foglio 82, particella 484, sub. 2, contrada Lamamolilla n.498, piano 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 3 vani superficie catastale totale 52 m ² , escluse aree scoperte 38 m ² , Rendita Euro 271,14.
Valore di mercato	Valore di mercato al lordo di ogni detrazione, in c.t.: Euro 269.150,00, Valore di mercato al netto degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale e del deprezzamento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in c.t.: Euro 226.400,00
Stato di occupazione	Libero
Titolo di occupazione	nessuno
Vendita soggetta ad IVA	No
Trascrizioni / Iscrizioni	Le formalità pregiudizievoli hanno evidenziato unicamente l'esistenza di vincoli che sono stati costituiti in funzione strumentale alla espropriazione dei beni. Gli stessi vincoli con la vendita forzata saranno tutti cancellati. Non sono emersi vincoli, oneri, gravami che non potranno essere cancellati e che potranno avere valore di opponibilità nei confronti del soggetto aggiudicatario

- Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008) (cfr. ALL. N. 13)
- Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione ex art. 567 c.p.c (cfr. ALL. N. 14)

Il sottoscritto a compimento del mandato conferitogli deposita relazione tecnica di stima con relativi allegati in modalità PCT, in ossequio a quanto indicato nel decreto di fissazione udienza.

Invia copia ai creditori precedenti e al Debitore, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con provvedimento di nomina e seguente.

Deposita una copia cartacea della relazione di stima per l'allegazione al fascicolo di Ufficio.

Tanto per quanto di competenza, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti che l'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marina CAVALLO e/o le Parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Bari, lì 12.02.2026

L'Esperto stimatore
Ing. Paolo Caradonna

• **ALLEGATI**

ALL. N. 1 - Nota di trascrizione del pignoramento presentata in data 27.12.2024 ai nn. 64701/49280;

ALL. N. 2 - ALL. N. 2 – Nota di trascrizione del 11.12.2019 nn. 55890/40264 dell'atto di compravendita del 3.12.2019 - rep. 7008/5783, con relativo atto notarile a margine del quale è riportata APE;

ALL. N. 3 - Certificato Anagrafico di Stato civile;

ALL. N. 4 - ELABORATI PLANIMETRICI:

TAV. N. 1 – stralcio aerofotogrammetrico;

TAV. N. 2 stralcio catastale;

TAV. N. 3 – planimetria stato attuale dei luoghi piani T-S1;

TAV. N. 4 – planimetria stato attuale dei luoghi piano 1;

ALL. N. 5 - ELABORATO FOTOGRAFICO: TAV. N. 5;

ALL. N. 6 - Visura catastale con planimetria catastale foglio 82, particella 484, sub. 3;

ALL. N. 7 - Visura catastale con planimetria catastale foglio 82, particella 484, sub. 2;

ALL. N. 8 - FASCICOLO RELATIVO AL TITOLO EDILIZIO ORIGINARIO: Licenza Edilizia del 28.08.1968 - prot. 12780 – prat. num. 371;

ALL. N. 9 - FASCICOLO RELATIVO AL CONDONO EDILIZIO: Concessione Edilizia in sanatoria ex L. 47/85 e art. 39 L. 724/94 rilasciata in data 30.05.2000 - prot. 33408/86 – prat. n. 2314/C.E.;

ALL. 10 - FASCICOLO ISPEZIONI IPOTECARIE per Immobile e per Soggetto;

ALL. N. 11 - TAV. N. 6 -Stralcio planimetrico del posizionamento dell'immobile in stima (Subject) e dei Comparabili dell'immobile in stima (Subject) e dei Comparabili;

ALL. N. 12- Schema di riepilogo bando d'asta

ALL. N. 13 - Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008);

ALL. N. 14 - Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione ex art. 567 c.p.c.

ALL. N. 4 - ELABORATI PLANIMETRICI

(Versione redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008):

TAV. N. 1 - stralcio aerofotogrammetrico;

TAV. N. 2 - stralcio catastale;

TAV. N. 3 - planimetria stato attuale dei luoghi piani T-S1;

TAV. N. 4 - planimetria stato attuale dei luoghi piano 1

TAV. N. 1

PROCEDURA ESECUTIVA

numero di ruolo generale R.G.E. 488/2024

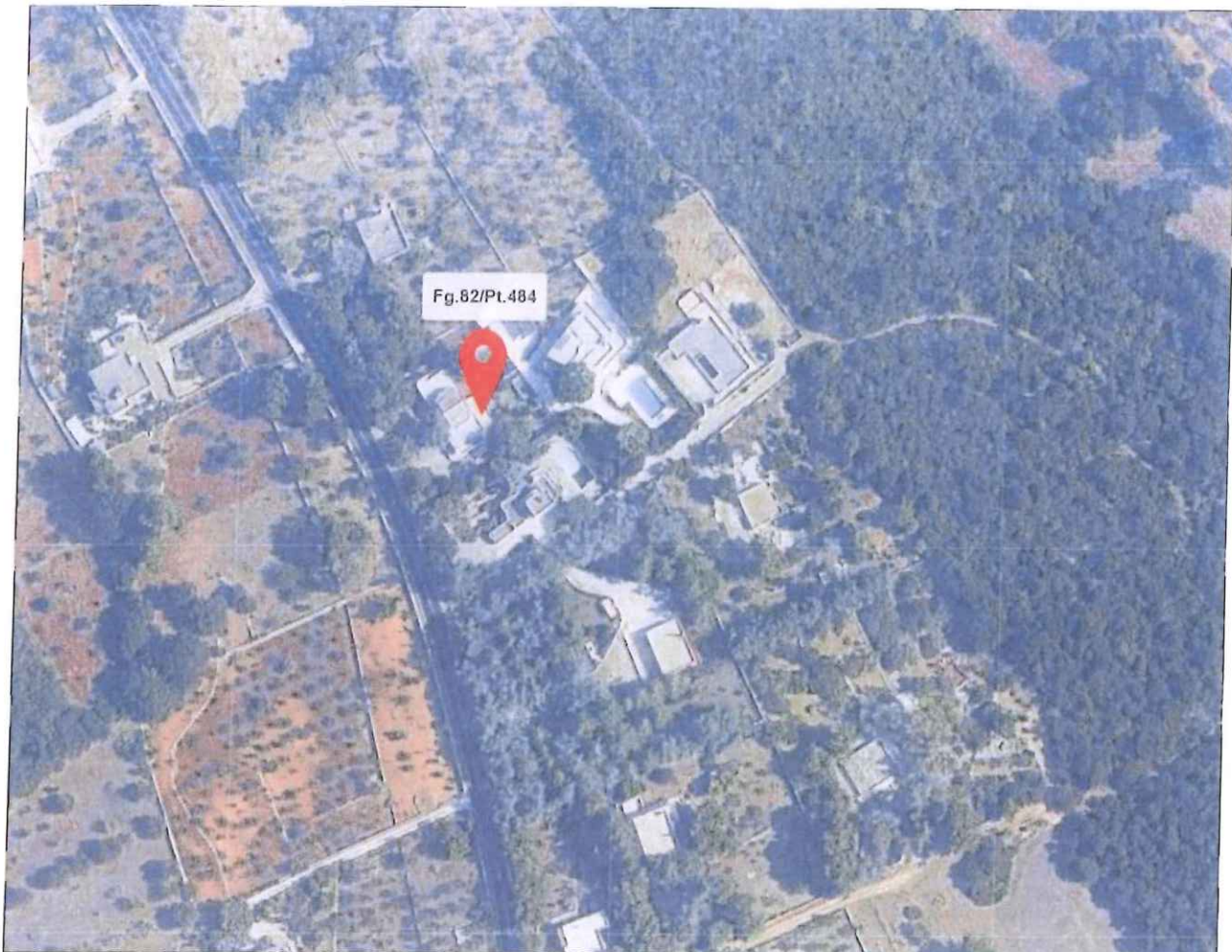
OGGETTO: STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO

villino in Monopoli (BA) - C.da Lamamolilla n.
498 - S.P. 129 km 1,870
Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484,
- sub. 3, cat. A/7 - classe 5 - vani 5,5 - p. S1-T
- sub. 2, cat. A/7 - classe 3 - vani 3 - p. 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Marina Cavallo

Creditore procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER
ALTEA SPV SRL - c.f.: 13048380151, ora STONE SPV PER IL
TRAMITE DI BAYVIEW ITALIA 106 SPA- c.f.: 05503350265 per il
tramite di BAYVIEW ITALIA 106 SPA

Debitore: ***** *****



STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO dal quale si evince che il villino
oggetto della presente procedura costituisce porzione speculare di analogo
villino che nell'insieme costituiscono villa bifamiliare



TAV. N. 3

PROCEDURA ESECUTIVA

numero di ruolo generale R.G.E. 488/2024

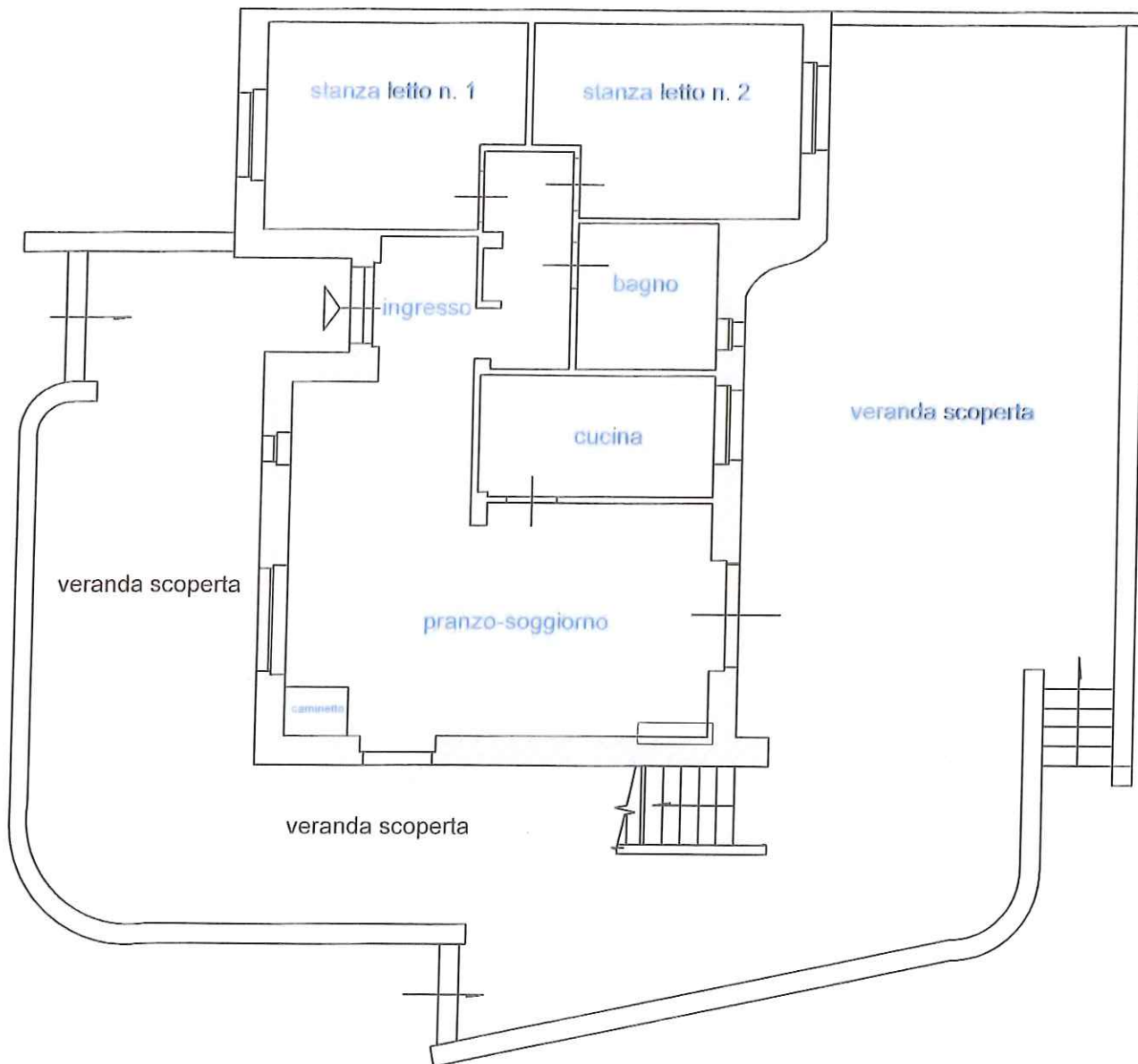
OGGETTO: PLANIMETRIA STATO
ATTUALE DEI LUOGHI piano T.-S1 (1:100)

Villino in Monopoli (BA) - C.da Lamamolilla n. 498
dati catastali: Fgl. 82 - pct. 484 - sub. 3
cat. A/7 - classe 5 - vani 5,5 - p. S1-T

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Marina Cavallo

Creditore procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER
ALTEA SPV SRL - c.f.: 13048380151, ora STONE SPV PER IL
TRAMITE DI BAYVIEW ITALIA 106 SPA- c.f.: 05503350265 per il
tramite di BAYVIEW ITALIA 106 SPA

Debitore: *****



PORZIONE VILLINO p.T. (H= m 2,55)

Sup. lorda interna mq 93,00 ca.

Sup. netta interna mq 74,00 ca.

Sup. veranda est. calpestabile mq 135,00 ca.

Sup. veranda est. complessiva mq 150,00 ca.

CISTERNA

piano interrato

S netta mq 17,00 ca.

S lorda mq 26,00 ca.

DEPOSITO

piano interrato

(H= m 1,65 ca)

S netta mq 15,00 ca.

S lorda mq 23,00 ca



TAV. N. 4

PROCEDURA ESECUTIVA

numero di ruolo generale R.G.E. 488/2024

OGGETTO: PLANIMETRIA STATO
ATTUALE DEI LUOGHI piano 1°(1:100)

Villino in Monopoli (BA) - C.da Lamamolilla n. 498
dati catastali: Fgl. 82 - ptc. 484 - sub. 2
cat. A/7 - classe 3 - vani 3 - p. 1°

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Marina Cavallo
Creditore procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER
ALTEA SPV SRL - c.f.: 13048380151, ora STONE SPV PER IL
TRAMITE DI BAYVIEW ITALIA 106 SPA- c.f.: 05503350265 per il
tramite di BAYVIEW ITALIA 106 SPA

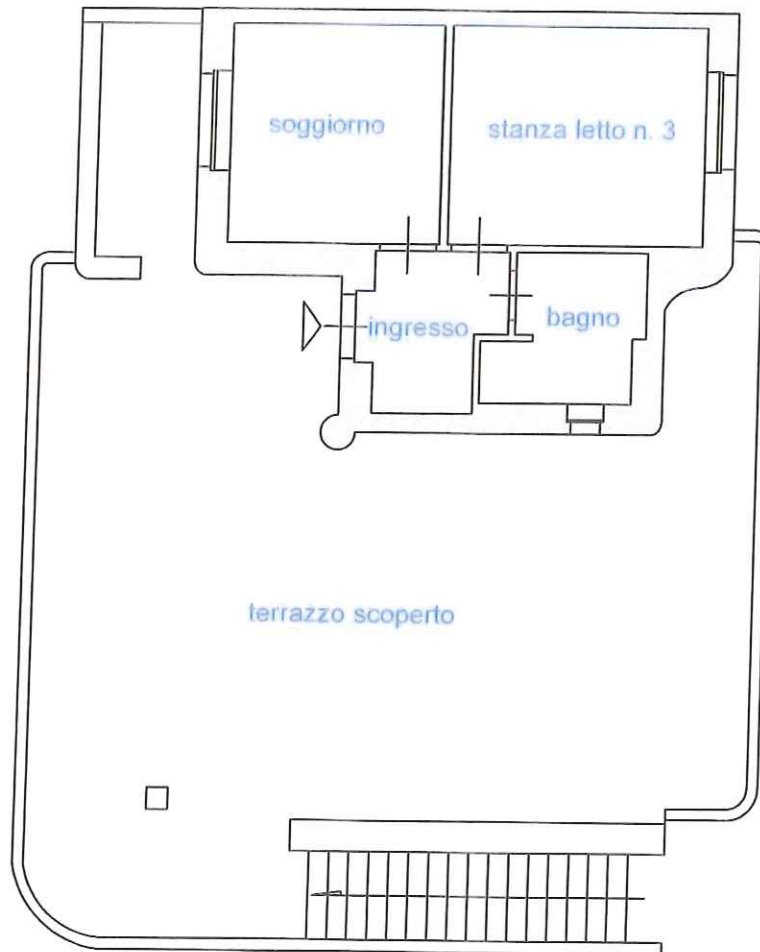
Debitore: ***** *****

PORZIONE VILLINO p. 1° (H= m 2,55)

Sup. lorda interna mq 38,00 ca.

Sup. netta interna mq 28,00 ca.

Sup. terrazzo scoperto a livello mq 77,00 ca.



ALL. N. 5 - ELABORATO FOTOGRAFICO: TAV. N. 5

(Versione redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008))

- Foto n. 1 - Compendio immobiliare in Monopoli (BA) C.da Lamamolilla n. 498 - Accesso dal cancello prospiciente la S.P. 129 km 1,87;
- Foto n. 2 - Prospetto principale - zona antistante il compendio immobiliare - Portoncino di accesso agli ambienti di piano terra;
- Foto n. 3 - Zona antistante destinata anche a posti auto all'aperto;
- Foto n. 4 - Prospetto laterale - scala esterna che collega i piani terra e primo.
- Foto n. 5 - Prospetto secondario (retrostante) dal quale è possibile osservare l'altra porzione di villino (posta a destra, non oggetto della presente procedura) che unitamente a quella di interesse, nell'insieme, costituiscono villa bifamiliare;
- Foto n. 6 - Prospetto secondario - Zona retrostante posta a quota - 2,00 mt ca dalla quota stradale (piano terra) - Porta di accesso al vano deposito
- Foto n. 7 - Piccolo vano-finestra posizionato sulla parete frontale per chi entra nel vano- deposito dal quale si può scorgere la presenza dell'attigua vasca a piano interrato;
- Foto n. 9 - Piano terra - zona pranzo soggiorno con annessa cucina (in prossimità del soffitto è possibile osservare la presenza di tracce di umidità da fenomeno infiltrativo proveniente dal terrazzo soprastante);
- Foto n. 10 - Piano terra - altro inquadramento della zona pranzo-soggiorno dal quale è possibile osservare la presenza di un caminetto (non autorizzato);
- Foto n. 11 - Piano terra – cucina;
- Foto n. 12 - Piano terra – bagno;
- Foto n. 13 - Piano terra - stanza da letto n. 1;
- Foto n. 14 - Piano terra - stanza letto n. 2;
- Foto n. 15 - Piano primo - Scala esterna che collega le due terrazze scoperte di piano terra e primo;
- Foto n. 16 - Piano primo - Terrazza da cui si ha accesso agli ambienti di piano primo - portoncino di ingresso;
- Foto n. 17 - Piano primo - stanza adibita a soggiorno;
- Foto n. 18 - Piano primo- stanza da letto;
- Foto n. 19 - Piano primo – disimpegno;
- Foto n. 20 - Piano primo – bagno.

TAV. N. 5

PROCEDURA ESECUTIVA
numero di ruolo generale R.G.E. 488/2024

OGGETTO: ELABORATO FOTOGRAFICO

villino in Monopoli (BA) - C.da Lamamolilla n.
498 - S.P. 129 km 1,870
Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484,
- sub. 3, cat. A/7 - classe 5 - vani 5,5 - p. S1-T
- sub. 2, cat. A/7 - classe 3 - vani 3 - p. 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Marina Cavallo
Creditore procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER
ALTEA SPV SRL - c.f.: 13048380151, ora STONE SPV PER IL
TRAMITE DI BAYVIEW ITALIA 106 SPA- c.f.: 05503350265 per il
tramite di BAYVIEW ITALIA 106 SPA
Debitore: ***** *****



Foto n. 1 - Compendio immobiliare in Monopoli (BA) C.da Lamamolilla n. 498,
Accesso dal cancello prospiciente la S.P. 129 km 1,87



Foto n. 2 - Prospetto principale - zona antistante il compendio immobiliare -
Portoncino di accesso agli ambienti di piano terra

TAV. N. 5

PROCEDURA ESECUTIVA
numero di ruolo generale R.G.E. 488/2024

OGGETTO: ELABORATO FOTOGRAFICO

villino in Monopoli (BA) - C.da Lamamolilla n.
498 - S.P. 129 km 1,870

Catasto Fabbricati: Fgl. 82, plc. 484,
- sub. 3, cat. A/7 - classe 5 - vani 5,5 - p. S1-T
- sub. 2, cat. A/7 - classe 3 - vani 3 - p. 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Marina Cavallo
Creditore procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER
ALTEA SPV SRL - c.f.: 13048380151, ora STONE SPV PER IL
TRAMITE DI BAYVIEW ITALIA 106 SPA- c.f.: 05503350265 per il
tramite di BAYVIEW ITALIA 106 SPA

Debitore: *****



Foto n. 3 - Zona antistante destinata anche a posti auto all'aperto



Foto n. 4 - Prospetto laterale - scala esterna che collega i piani terra e primo.

TAV. N. 5

PROCEDURA ESECUTIVA
numero di ruolo generale R.G.E. 488/2024

OGGETTO: ELABORATO FOTOGRAFICO

villino in Monopoli (BA) - C.da Lamamolilla n.
498 - S.P. 129 km 1,870

Catasto Fabbricati: Fgl. 82, pct. 484,
- sub. 3, cat. A/7 - classe 5 - vani 5,5 - p. S1-T
- sub. 2, cat. A/7 - classe 3 - vani 3 - p. 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Marina Cavallo
Creditore procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER
ALTEA SPV SRL - c.f.: 13048380151, ora STONE SPV PER IL
TRAMITE DI BAYVIEW ITALIA 106 SPA - c.f.: 05503350265 per il
tramite di BAYVIEW ITALIA 106 SPA

Debitore: *****



Foto n. 5 - Prospetto secondario (retrostante) dal quale è possibile osservare l'altra porzione di villino (posta a destra, non oggetto della presente procedura) che unitamente a quella di interesse, nell'insieme, costituiscono villa bifamiliare



Foto n. 6 - Prospetto secondario - Zona retrostante posta a quota - 2,00 mt ca dalla quota stradale (piano terra) - Porta di accesso al vano deposito

TAV. N. 5

PROCEDURA ESECUTIVA
numero di ruolo generale R.G.E. 488/2024

OGGETTO: ELABORATO FOTOGRAFICO

villino in Monopoli (BA) - C.da Lamamolilla n.
498 - S.P. 129 km 1,870
Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484,
- sub. 3, cat. A/7 - classe 5 - vani 5,5 - p. S1-T
- sub. 2, cat. A/7 - classe 3 - vani 3 - p. 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Marina Cavallo
Creditore procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER
ALTEA SPV SRL - c.f.: 13048380151, ora STONE SPV PER IL
TRAMITE DI BAYVIEW ITALIA 106 SPA- c.f.: 05503350265 per il
tramite di BAYVIEW ITALIA 106 SPA
Debitore: ***** *****



- Foto n. 7 - Piccolo vano-finestra posizionato sulla parete frontale per chi entra nel vano
- deposito dal quale si può scorgere la presenza dell'attigua vasca a piano interrato



Foto n. 8 - Nella zona esterna adibita a verde è posizionata la botola di una vasca interrata a servizio del compendio immobiliare, la cui funzione è quella di raccogliere tutte le acque reflue e che, una volta colma, viene svuotata da apposite autospurgo.

TAV. N. 5

PROCEDURA ESECUTIVA

numero di ruolo generale R.G.E. 488/2024

OGGETTO: ELABORATO FOTOGRAFICO

villino in Monopoli (BA) - C.da Lamamolilla n.
498 - S.P. 129 km 1,870

Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484,
- sub. 3, cat. A/7 - classe 5 - vani 5,5 - p. S1-T
- sub. 2, cat. A/7 - classe 3 - vani 3 - p. 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Marina Cavallo

Creditore procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER
ALTEA SPV SRL - c.f.: 13048380151, ora STONE SPV PER IL
TRAMITE DI BAYVIEW ITALIA 106 SPA- c.f.: 05503350265 per il
tramite di BAYVIEW ITALIA 106 SPA

Debitore: *****



Foto n. 9 - Piano terra - zona pranzo soggiorno con annessa cucina
(in prossimità del soffitto è possibile osservare la presenza di tracce di
umidità da fenomeno infiltrativo proveniente dal terrazzo soprastante)



Foto n. 10 - Piano terra - altro inquadramento della zona pranzo-soggiorno
dal quale è possibile osservare la presenza di un caminetto (non autorizzato)

TAV. N. 5

PROCEDURA ESECUTIVA

numero di ruolo generale R.G.E. 488/2024

OGGETTO: ELABORATO FOTOGRAFICO

villino in Monopoli (BA) - C.da Lamamolilla n.
498 - S.P. 129 km 1,870

Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484,
- sub. 3, cat. A/7 - classe 5 - vani 5,5 - p. S1-T
- sub. 2, cat. A/7 - classe 3 - vani 3 - p. 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Marina Cavallo

Creditore procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER
ALTEA SPV SRL - c.f.: 13048380151, ora STONE SPV PER IL
TRAMITE DI BAYVIEW ITALIA 106 SPA- c.f.: 05503350265 per il
tramite di BAYVIEW ITALIA 106 SPA

Debitore: ***** *****



Foto n. 11 - Piano terra - cucina



Foto n. 12 - Piano terra - bagno

TAV. N. 5

PROCEDURA ESECUTIVA

numero di ruolo generale R.G.E. 488/2024

OGGETTO: ELABORATO FOTOGRAFICO

villino in Monopoli (BA) - C.da Lamamolilla n.
498 - S.P. 129 km 1,870

Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484,
- sub. 3, cat. A/7 - classe 5 - vani 5,5 - p. S1-T
- sub. 2, cat. A/7 - classe 3 - vani 3 - p. 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Marina Cavallo

Creditore procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER
ALTEA SPV SRL - c.f.: 13048380151, ora STONE SPV PER IL
TRAMITE DI BAYVIEW ITALIA 106 SPA- c.f.: 05503350265 per il
tramite di BAYVIEW ITALIA 106 SPA

Debitore: ***** *****



Foto n. 13 - Piano terra - stanza da letto n. 1

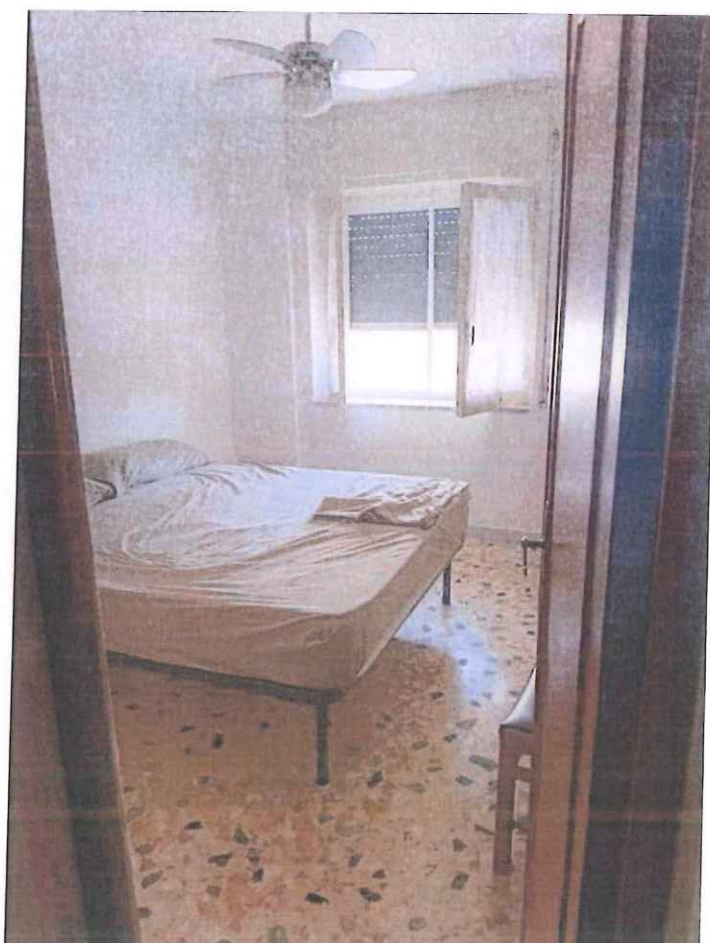


Foto n. 14 - Piano terra - stanza da letto n. 2

TAV. N. 5

PROCEDURA ESECUTIVA
numero di ruolo generale R.G.E. 488/2024

OGGETTO: ELABORATO FOTOGRAFICO

villino in Monopoli (BA) - C.da Lamamolilla n.
498 - S.P. 129 km 1,870
Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484,
- sub. 3, cat. A/7 - classe 5 - vani 5,5 - p. S1-T
- sub. 2, cat. A/7 - classe 3 - vani 3 - p. 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Marina Cavallo
Creditore procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER
ALTEA SPV SRL - c.f.: 13048380151, ora STONE SPV PER IL
TRAMITE DI BAYVIEW ITALIA 106 SPA- c.f.: 05503350265 per il
tramite di BAYVIEW ITALIA 106 SPA
Debitore: ***** *****



Foto n. 15 - Piano primo - Scala esterna che collega
le due terrazze scoperte di piano terra e primo

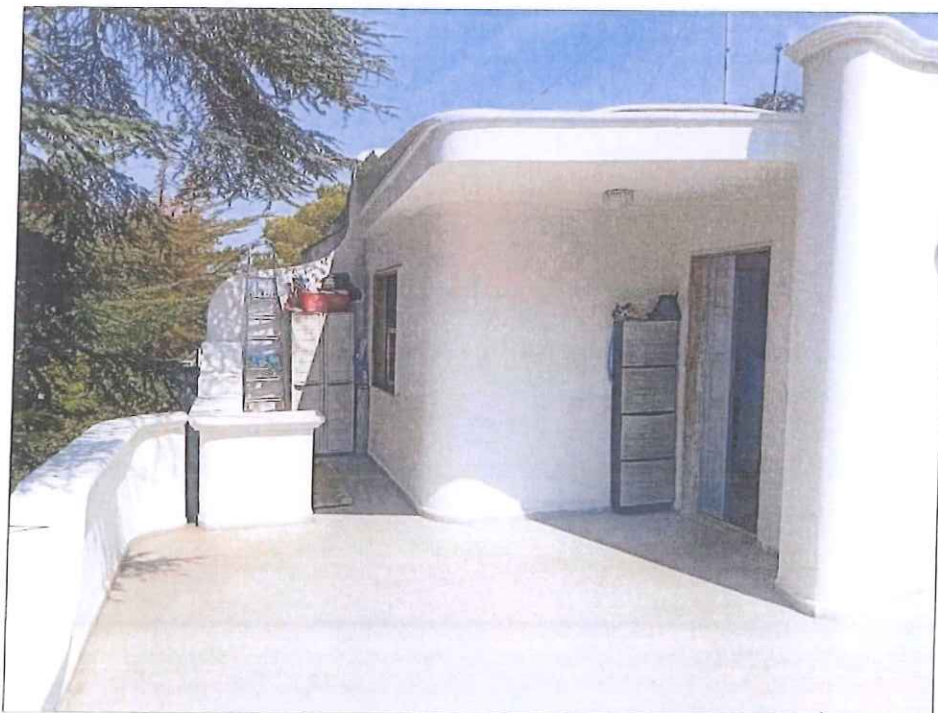


Foto n. 16 - Piano primo - Terrazza da cui si ha accesso
agli ambienti di piano primo - Portoncino di ingresso

TAV. N. 5

PROCEDURA ESECUTIVA
numero di ruolo generale R.G.E. 488/2024

OGGETTO: ELABORATO FOTOGRAFICO

villino in Monopoli (BA) - C.da Lamamolilla n.
498 - S.P. 129 km 1,870
Catasto Fabbricati: Fgl. 82, ptc. 484,
- sub. 3, cat. A/7 - classe 5 - vani 5,5 - p. S1-T
- sub. 2, cat. A/7 - classe 3 - vani 3 - p. 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Marina Cavallo
Creditore procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER
ALTEA SPV SRL - c.f.: 13048380151, ora STONE SPV PER IL
TRAMITE DI BAYVIEW ITALIA 106 SPA- c.f.: 05503350265 per il
tramite di BAYVIEW ITALIA 106 SPA
Debitore: ***** *****

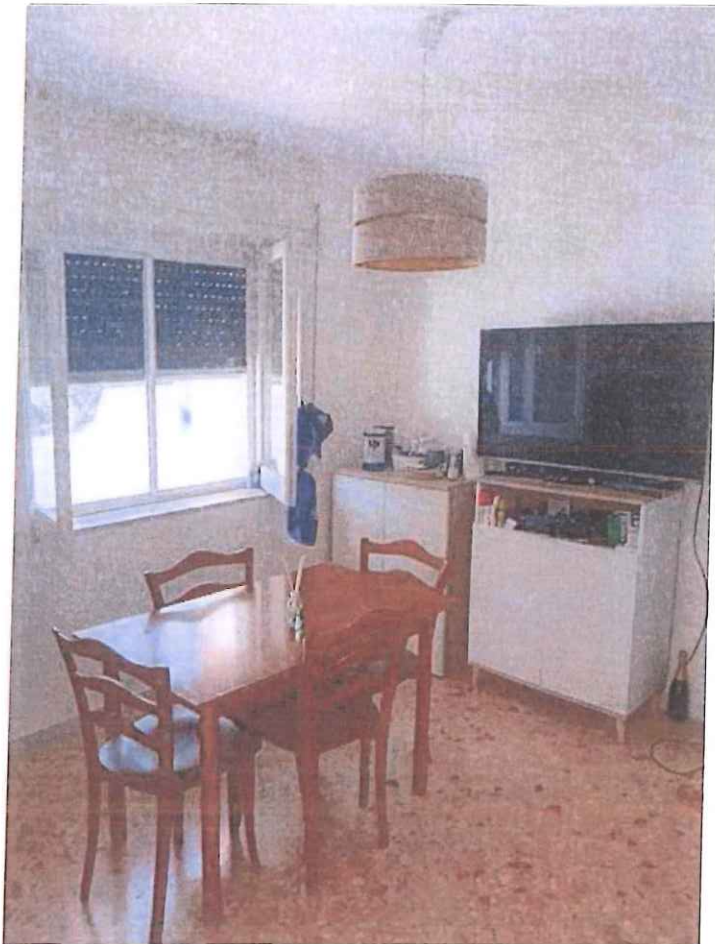


Foto n. 17 - Piano primo - stanza adibita a soggiorno

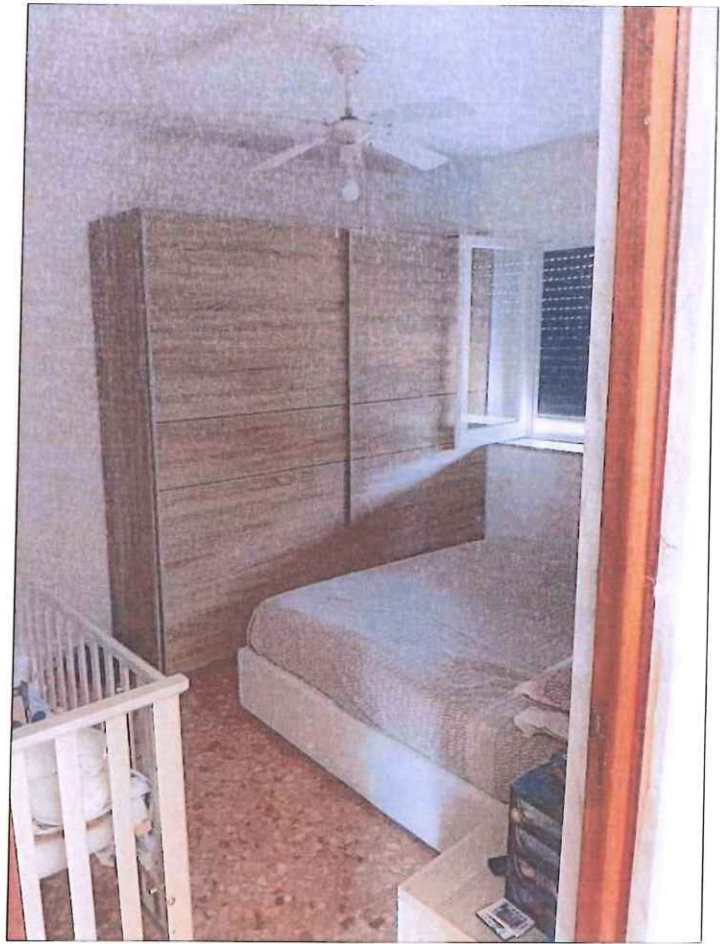


Foto n. 18 - Piano primo- stanza da letto

TAV. N. 5

PROCEDURA ESECUTIVA
numero di ruolo generale R.G.E. 488/2024

OGGETTO: ELABORATO FOTOGRAFICO

villino in Monopoli (BA) - C.da Lamamolilla n.
498 - S.P. 129 km 1,870
Catasto Fabbricati: Fgl. 82, pct. 484,
- sub. 3, cat. A/7 - classe 5 - vani 5,5 - p. S1-T
- sub. 2, cat. A/7 - classe 3 - vani 3 - p. 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Marina Cavallo
Creditore procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER
ALTEA SPV SRL - c.f.: 13048380151, ora STONE SPV PER IL
TRAMITE DI BAYVIEW ITALIA 106 SPA- c.f.: 05503350265 per il
tramite di BAYVIEW ITALIA 106 SPA

Debitore: *****



Foto n. 19 - Piano primo - disimpegno



Foto n. 20 - Piano primo - bagno

**ALL. N. 11 - TAV. N. 6 - -Stralcio planimetrico del posizionamento
dell'immobile in stima (Subject) e dei Comparabili**

*(Versione redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del
7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008)*

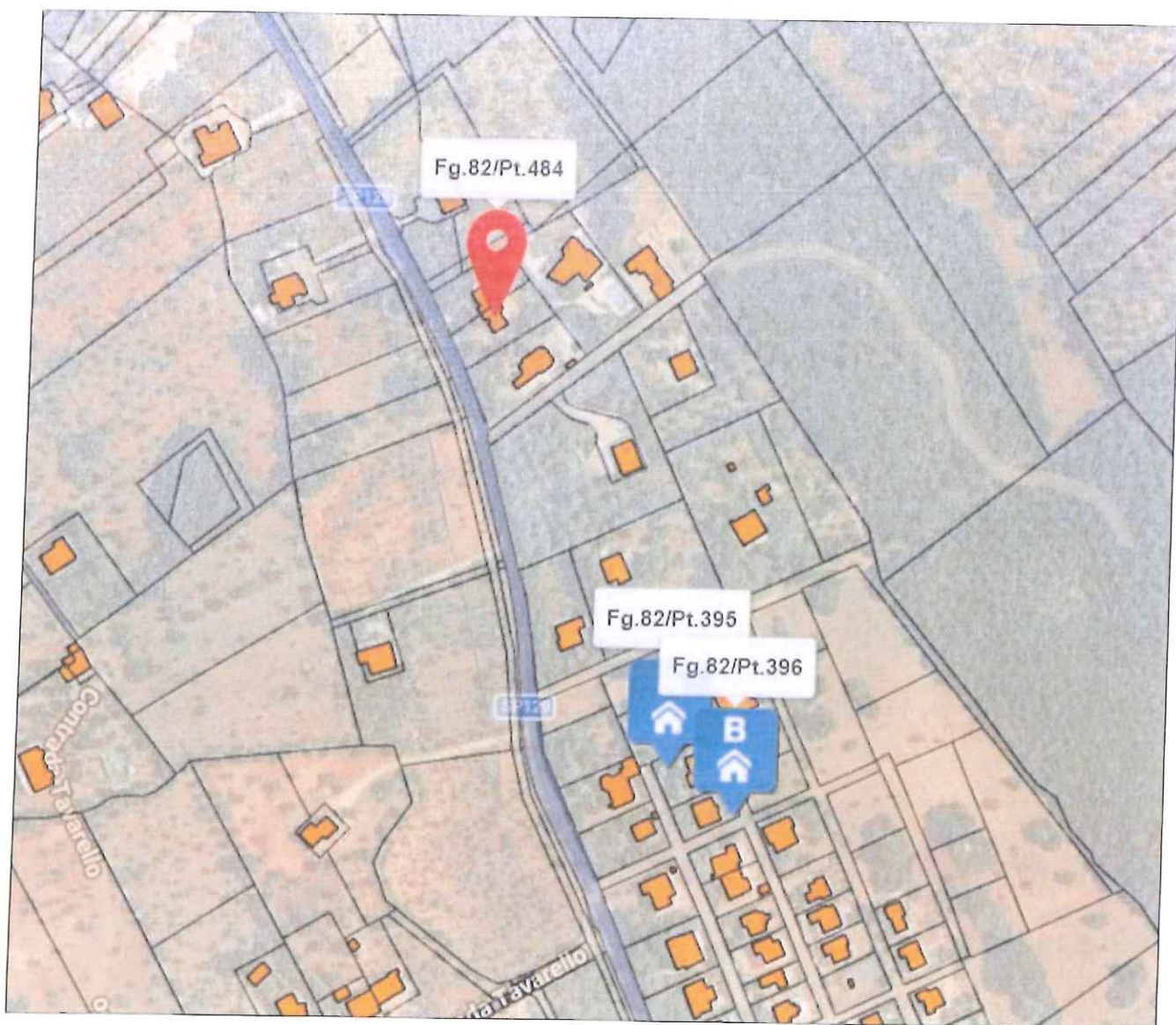
TAV. N. 6

PROCEDURA ESECUTIVA
numero di ruolo generale R.G.E. 488/2024

OGGETTO: STRALCIO PLANIMETRICO
CON INDICAZIONE DEL SUBJECT E DEI
COMPARABILI

Subject: Fgl. 82, ptc. 484 subb. 2-3;
Comparabile A: Fgl. 82, ptc. 395, sub. 3;
Comparabile B: Fgl. 82, ptc. 396, sub. 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Marina Cavallo
Creditore procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER
ALTEA SPV SRL - c.f.: 13048380151, ora STONE SPV PER IL
TRAMITE DI BAYVIEW ITALIA 106 SPA- c.f.: 05503350265 per il
tramite di BAYVIEW ITALIA 106 SPA
Debitore: ***** *****



STRALCIO CATASTALE dal quale si evincono le posizioni
degli immobili oggetto di stima (subject) e dei due comparabili
che ricadono all'interno dello stesso segmento di mercato

