
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Basile Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 468/2019 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano terra.....	5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano terra.....	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato	7
Confini	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato	9
Patti	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato ..	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato ..	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato.....	10

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato..	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato..	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato..	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato..	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato..	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato.....	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato..	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato.....	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato..	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato..	17
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Lotto 3	21
Completezza documentazione ex art. 567	21

Titolarità	22
Confini	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali	23
Precisazioni.....	23
Patti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Stima / Formazione lotti	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Lotto 3	28
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Lotto 3	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 468/2019 del R.G.E.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	31
Lotto 3	32

INCARICO

In data 04/10/2019, il sottoscritto Ing. Basile Ignazio, con studio in Via Nazionale, traversa 9 D - 70128 - Bari (BA), email i.basile@libero.it, Tel. 080 530 05 21, Fax 080 530 05 21 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano terra
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO RIALZATO

L'immobile in questione é costituito da una villa adibita ad abitazione con pertinenziale terreno.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO SEMINTERRATO

L'immobile in questione é costituito da locali al piano seminterrato di una costruzione (villa) adibita ad abitazione con pertinenziale terreno.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO TERRA

L'immobile in questione é costituito da un terreno incolto su parte del quale sono presenti n. 3 serre per la coltivazione di ortaggi all'interno di una azienda agricola ed un piccolo locale (bagno) di circa 2 mq.

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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C.,
PIANO TERRA**

L'immobile in questione é costituito da un terreno incolto su parte del quale sono presenti n. 11 serre per la coltivazione di ortaggi all'interno di una azienda agricola, n. 2 camere di germinazione (celle frigo) + n. 2 locali agricoli.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO
RIALZATO**

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

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO
SEMINTERRATO**

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO
RIALZATO**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO RIALZATO

Il terreno pertinenziale alla abitazione in questione in catasto terreni del Comune di Monopoli al foglio 110 particella 251 confina con le particelle 344, 312, 478, 245 e 349.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO SEMINTERRATO

Il terreno pertinenziale alla villa alla quale appartengono i locali in questione in catasto terreni del Comune di Monopoli al foglio 110 particella 251 confina con le particelle 344, 312, 478, 245 e 349.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO RIALZATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	137,40 mq	141,00 mq	1,00	141,00 mq	3,00 m	rialzato
Patio esterno	59,30 mq	59,30 mq	0,20	11,86 mq	0,00 m	rialzato
terreno pertinenziale	1300,00 mq	1300,00 mq	0,05	65,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				217,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				217,86 mq		

Il bene non é comodamente divisibile in natura.

L'immobile in questione é costituito da una villa adibita ad abitazione con pertinenziale terreno fuori dell'abitato di Monopoli (BA) alla contrada L'Assunta zona Parco Tucci, Mozzo, Sette Monti, Mater Domini, Selva, Guidano, Casale, Spagosottile, Vagone, Balice.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di deposito	160,02 mq	164,00 mq	0,50	82,00 mq	2,60 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				82,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,00 mq		

Il bene non é comodamente divisibile in natura.

L'immobile in questione é costituito da locali con destinazione deposito, autorimessa, cantina e ripostiglio (categoria catastale C6) al piano seminterrato di una villa adibita ad abitazione fuori dell'abitato di Monopoli (BA) alla contrada L'Assunta zona Parco Tucci, Mozzo, Sette Monti, Mater Domini, Selva, Guidano, Casale, Spagosottile, Vagone, Balice.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO RIALZATO

Come da certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO SEMINTERRATO

Come da certificazione notarile

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO RIALZATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	110	251	6		A7	3	6,5 vani	165 mq	587,47 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si é riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi, ad esclusione della tramezzatura del vano ripostiglio indicato nella planimetria catastale ma non presente al momento del mio sopralluogo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Piano	Graffat o
	110	251	5		C6	1	164mq	164 mq	254,1 €	seminterrat o	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si é riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi, ad esclusione di una tramezzatura interna indicata nella planimetria catastale ma non presente al momento del mio sopralluogo.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO RIALZATO

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Monopoli il certificato di residenza e di stato civile dal quale risulta che l'esecutato risiede in **** Omissis **** ed é di stato libero per decesso del 06/12/2017 del coniuge **** Omissis ****.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO SEMINTERRATO

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Monopoli il certificato di residenza e di stato civile dal quale risulta che l'esecutato risiede in **** Omissis **** ed é di stato libero per decesso del 06/12/2017 del coniuge **** Omissis ****.

PATTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO RIALZATO

L'immobile adibito ad abitazione al momento dei miei primo sopralluoghi del 20/11/2019 e del 30/06/2020 risultava arredato ma disabitato; non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO SEMINTERRATO

I locali a piano seminterrato risultavano arredati ed adibiti ad abitazione al momento dei miei sopralluoghi del 20/11/2019 e del 30/06/2020, ma disabitati; non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO RIALZATO

L'immobile adibito ad abitazione al momento dei miei sopralluoghi del 20/11/2019 e del 30/06/2020 risultava in buono stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO SEMINTERRATO

I locali in questione al momento del mio primo sopralluogo del 20/11/2019 risultavano in discreto stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO RIALZATO

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO SEMINTERRATO

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO RIALZATO

L'immobile in questione é costituito da una villa indipendente ad uso abitazione al piano terra/rialzato (Foto N. 1, 2 e 3, allegate alla presente) con patio esterno e pertinenziale terreno. Dalla porta di ingresso (Foto N. 4 e 5) si accede direttamente in un ampio soggiorno (Foto N. 6, 7, 8, 9 e 10) dove é presente una scala interna (Foto N. 11) di collegamento al piano seminterrato [con differente subalterno catastale categoria C/6 - autorimessa].

Dal soggiorno, o direttamente dall'esterno, si accede alla cucina con finestra sul prospetto (Foto N. 14, 15 e 16) e, in prossimità della suddetta scala, si accede di fronte ad un bagno (Foto N. 17) ed a destra e sinistra a due camere da letto (Foto N.12, 13 e 18). Sono presenti infissi interni in legno ed infissi esterni in metallo e cristallo con persiane esterne (Foto N. 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26), pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti e rivestimento su parte delle pareti del bagno e della cucina. L'impianto di riscaldamento risulta non funzionante e disattivato (Foto N. 28, 29, 30, 31, 32 e 33) e l'impianto elettrico é dotato di interruttore differenziale magnetotermico (Foto N. 27)

La unità immobiliare pignorata si trova nel complesso in stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO SEMINTERRATO

L'immobile in questione é costituito dai locali al piano seminterrato di una villa indipendente costituita dal piano rialzato (destinato ed utilizzato ad abitazione) (indicato come immobile 1 nella certificazione notarile di cui alla procedura n. 468) e dal piano seminterrato destinato a deposito, autorimessa, cantina e ripostiglio C6 ma utilizzato al momento dei miei sopralluoghi ad abitazione.

Dalle Foto N. 34,., 50 (allegate alla presente) si rilevano le caratteristiche dei suddetti locali ai quali si può accedere sia dall'esterno che per mezzo di una scala interna collegata con il suddetto piano rialzato.

Sono presenti infissi interni in legno ed infissi esterni in metallo e cristallo, pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti. L'impianto di riscaldamento risulta non funzionante e disattivato e l'impianto elettrico presente é unico con il suddetto immobile al piano rialzato.

Lo stato di conservazione e manutenzione dei locali é nel complesso sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO RIALZATO

L'immobile risulta libero.

Al momento dei miei sopralluoghi del 20/11/2019 e del 30/06/2020 l'immobile in questione risultava arredato ma non abitato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta libero

Al momento del mio sopralluogo del 20/11/2019 l'immobile in questione risultava arredato ma non abitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO RIALZATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1972 al 19/09/1983	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Silvio Rotondo	14/07/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Trani	26/07/1972	31289	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/1983 al 28/11/2005	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Michele De Facendis di Monopoli	20/09/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Bari	11/10/1983	30822	25987
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2005	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Spano Biagio Franco di Monopoli	28/11/2005	39798	11912
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Bari	01/12/2005	63884	38706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1972 al 19/09/1983	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Silvio Rotondo	14/07/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Trani	26/07/1972	31289	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/1983 al 28/11/2005	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Michele De Facendis di Monopoli	20/09/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Bari	11/10/1983	30822	25987
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2005	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Spano Biagio Franco di Monopoli	28/11/2005	39798	11912
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Bari	01/12/2005	63884	38706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO RIALZATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 25/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **di ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 04/02/2020
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 619
Importo: € 15.000,00
Capitale: € 7.651,80
Data: 24/01/2020

Trascrizioni

- **atto di vincolo**
Trascritto a notaio Rotondo di Monopoli il 09/08/1976
Reg. gen. 18580 - Reg. part. 16571
- **atto di vincolo**
Trascritto a Bari il 19/05/1978
Reg. gen. 13593 - Reg. part. 13131
- **atto di vincolo**
Trascritto a Bari il 17/10/1983
Reg. gen. 31651 - Reg. part. 26691
- **atto di vincolo**
Trascritto a Bari il 02/11/1993
Reg. gen. 34007 - Reg. part. 25962
- **atto di vincolo**
Trascritto a Bari il 10/06/1996
Reg. gen. 16890 - Reg. part. 12858
- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 07/08/2019
Reg. gen. 37401 - Reg. part. 26891

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 25/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **di ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 04/02/2020
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 619
Importo: € 15.000,00
Capitale: € 7.651,80
Data: 24/01/2020

Trascrizioni

- **atto di vincolo**
Trascritto a notaio Rotondo di Monopoli il 09/08/1976
Reg. gen. 18580 - Reg. part. 16571
- **atto di vincolo**
Trascritto a Bari il 19/05/1978
Reg. gen. 13593 - Reg. part. 13131
- **atto di vincolo**
Trascritto a Bari il 17/10/1983
Reg. gen. 31651 - Reg. part. 26691
- **atto di vincolo**
Trascritto a Bari il 02/11/1993
Reg. gen. 34007 - Reg. part. 25962
- **atto di vincolo**
Trascritto a Bari il 10/06/1996
Reg. gen. 16890 - Reg. part. 12858
- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 07/08/2019
Reg. gen. 37401 - Reg. part. 26891

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO RIALZATO

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente) al Comune di Monopoli in data 21/01/2020 e rilasciato in data 07/02/2020 per quanto attiene l'area di cui al foglio 110 particella 251.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO SEMINTERRATO

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente) al Comune di Monopoli in data 21/01/2020 e rilasciato in data 07/02/2020.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO RIALZATO

L'immobile risulta agibile.

La villa facente parte dell'immobile in questione é stata realizzata in virtù di concessione edilizia n. 7319 del 1977 pratica n. 3221 del 09/11/1978 e successiva variante protocollo n. 12305/80 pratica n. 5138 del 26/05/1983 e protocollo n. 2898/90 pratica n. 10783 del 22/03/1991.

Per i lavori di ampliamento e cambio di destinazione d'uso sono state rilasciate concessioni edilizie in sanatoria protocollo n. 11701/86 pratica n. 5588/C.E. in data 31/01/1989 e protocollo n. 5963/95 pratica n. 228/C.E. - B in data 26/11/1999.

E' stata rilasciata autorizzazione di abitabilità, usabilità ed agibilità in data 21/09/2000 protocollo n. 34084/99 pratica n. 5138-588/C.E. - 228/C.E.-B

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quanto attiene il certificato energetico APE, non in possesso dell'esecutato, ho provveduto alla sua acquisizione dando atto che l'impianto di riscaldamento non é funzionante.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO SEMINTERRATO

Per i lavori di ampliamento dei locali in questione al piano seminterrato é stata presentata al Comune di Monopoli in data 19/03/2004 protocollo n. 7817 del 19/03/2004, domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi ai sensi dell'art. 32 del D.L. 20/09/2003 n. 269 convertito in legge del 24/11/2003 n. 326 e per gli effetti della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, come ulteriormente modificato dall'art. 39 della legge 23/12/1994 n. 724 e successive modificazioni ed integrazioni.

A titolo di oblazione e di contributo di costruzione sarebbe state pagate le intere somme dovute pari ad € 1.870,00 per l'intera oblazione, pari ad € 187,00 per la intera oblazione regionale e l'intero contributo di costruzione di € 1.028,50; a tal proposito, il Comune di Monopoli non avrebbe emesso né provvedimento di sanatoria né di diniego.

Inoltre si evidenzia che i locali in questione sono riportati in catasto urbano alla categoria C6 (autorimessa) ma in occasione dei miei due sopralluoghi ho rilevato che gli stessi sono adibiti ad abitazione.

Per quanto attiene il certificato energetico APE, lo stesso non va acquisito per in relazione alla assentita destinazione d'uso dei locali

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO RIALZATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONOPOLI (BA) - CONTRADA L'ASSUNTA N.C., PIANO SEMINTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il terreno in questione in catasto terreni del Comune di Monopoli al foglio 110 particella 344 confina con le particelle 207, 312, 251, 349, 350.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1568,00 mq	1568,00 mq	1,00	1568,00 mq	0,00 m	
Locale di deposito	2,00 mq	2,00 mq	1,00	2,00 mq	1,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1570,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1570,00 mq		

Il bene non é comodamente divisibile in natura.

L'immobile in questione é costituito da un terreno incolto su parte del quale sono presenti n. 3 serre per la coltivazione di ortaggi all'interno di una azienda agricola ed un piccolo locale (bagno) di circa 2mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	110	334			C2	3	2mq	3mq mq	4,34 €	terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
110	344		AA		Oliveto	2	15 43 mq	7,57 €	5,18 €		
110	344		AB		Seminativo		00 25 mq	0,11 €	0,06 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Monopoli il certificato di residenza e di stato civile dal quale risulta che l'esecutato risiede in **** Omissis **** ed é di stato libero per decesso del 06/12/2017 del coniuge **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno in questione incolto (catastalmente uliveto per la maggior parte e seminativo per una piccola parte) fa parte dei terreni della Azienda Agricola F.lli Giancola e Leggiero. Sul terreno in questione insistono n. 3 serre (per la coltivazione di ortaggi in piantine) di cui le prime due di dimensioni 27,50mt x 10mt x 2,20-4,50mt di altezza e la terza serra di dimensioni 30mt. x 9mt. per 3,50mt. di altezza (Foto N. 51,...., 56, allegate alla presente) oltre ad un piccolo locale bagno di circa 2mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno in questione fa parte dei terreni concessi in locazione alla **** Omissis **** per la coltivazione di ortaggi nelle fasi estive ed invernali e per la coltivazione in serra di piantine orticole utilizzando le strutture preesistenti, come da contratto (allegato in copia alla presente) del 01/02/2007 con scadenza il 31/01/2022 registrato a Bari il 19/02/2007 per un canone annuo pari ad € 2.000,00=

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1972 al 19/09/1983	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Silvio Rotondo	14/07/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Trani	26/07/1972	31289	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/1983 al	**** Omissis ****	atto di donazione			

28/11/2005		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Michele De Facendis di Monopoli	20/09/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Bari	11/10/1983	30822	25987
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2005	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Spano Biagio Franco di Monopoli	28/11/2005	39798	11912
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Bari	01/12/2005	63884	38706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 25/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **di ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 04/02/2020
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 619
Importo: € 15.000,00
Capitale: € 7.651,80
Data: 24/01/2020

Trascrizioni

- **atto di vincolo**
Trascritto a notaio Rotondo di Monopoli il 09/08/1976
Reg. gen. 18580 - Reg. part. 16571

- **atto di vincolo**
Trascritto a Bari il 19/05/1978
Reg. gen. 13593 - Reg. part. 13131
- **atto di vincolo**
Trascritto a Bari il 17/10/1983
Reg. gen. 31651 - Reg. part. 26691
- **atto di vincolo**
Trascritto a Bari il 02/11/1993
Reg. gen. 34007 - Reg. part. 25962
- **atto di vincolo**
Trascritto a Bari il 10/06/1996
Reg. gen. 16890 - Reg. part. 12858
- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 07/08/2019
Reg. gen. 37401 - Reg. part. 26891

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente) al Comune di Monopoli in data 21/01/2020 e rilasciato in data 07/02/2020 per quanto attiene l'area di cui al foglio 110 particella 344

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel corso degli accessi agli uffici tecnici competenti del Comune di Monopoli (BA) é stata esaminata la documentazione (concessioni edilizie e concessioni in sanatoria) i cui estremi sono stati rilevati dall'atto di provenienza dell'immobile all'esecutato, ma non é stata rilevata la presenza di alcuna concessione e/o autorizzazione comunale per la installazione delle serre suddette. Inoltre, presso i suddetti uffici si é proceduto anche ad una ricerca a nome dell'esecutato e dei suoi dante causa senza rilevare nulla. Da quanto però mi é stato riferito verbalmente, non é possibile però né ritenere abusiva la installazione delle serre né assentita in quanto la pratica potrebbe essere stata presentata molto tempo addietro a nome di altri.

Per quanto attiene al piccolo locale (bagno) di circa 2 mq lo stesso é riportato in catasto urbano al foglio 110 particella 334 e lo stesso é stato autorizzato con concessione in sanatoria 372/C.E. - B del 24/11/1998.

LOTTO 3

Il lotto é formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il terreno in questione in catasto terreni del Comune di Monopoli al foglio 110 particella 350 confina con le particelle 40, 352, 344, 266 e 265.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6348,00 mq	6348,00 mq	1,00	6348,00 mq	0,00 m	
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	48,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	2,90 m	terra
Magazzino	41,00 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,50 m	terra
Magazzino	56,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	3,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				6493,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6493,00 mq		

Il bene non é comodamente divisibile in natura.

L'immobile in questione é costituito da un terreno incolto su parte del quale sono presenti n. 11 serre per la coltivazione di ortaggi all'interno di una azienda agricola, n. 2 camere di germinazione (celle frigo) + n. 2 locali agricoli.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	110	335			D7				957,51 €	terra		
U	110	336			C2	5	41mq	49 mq	120,7 €	terra		
U	110	337			C2	5	56mq	64 mq	164,85 €	terra		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
110	350				Oliveto	3	63 48 mq	26,23 €	19,67 €		

Corrispondenza catastale

I tre suddetti immobili riportati in catasto fabbricati sono il primo (categoria D7) destinato a cella frigo (camera di germinazione) e gli altri due (categoria D7) a deposito agricolo.

PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Monopoli il certificato di residenza e di stato civile dal quale risulta che l'esecutato risiede in **** Omissis **** ed é di stato libero per decesso del 06/12/2017 del coniuge **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno in questione incolto (catastalmente uliveto) fa parte dei terreni della Azienda Agricola F.lli Giancola e Leggiero. Sul terreno in questione insistono n. 11 serre (per la coltivazione di ortaggi in piantine) di cui le prime due (quelle più lunghe poste a partire dal confine con la particella 344) di dimensioni 75mt x 8mt. x altezza tra i 2,30mt ed i 3,80mt, altre quattro serre (le più corte e poste a partire dal confine con la particella 352) di dimensioni 35mt. x 9mt. x altezza tra i 3,10mt ed i 3,60mt e le ultime cinque serre (di lunghezza intermedia e poste a partire dal confine con la particella 266) di dimensioni 50mt x 8mt x altezza tra i 1,30mt ed i 2,65mt) + n. 2 camera di germinazione (celle frigo) + n. 2 locali agricoli (Foto N. 57,,87, allegate alla presente).

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno in questione fa parte dei terreni concessi in locazione alla **** Omissis **** per la coltivazione di ortaggi nelle fasi estive ed invernali e per la coltivazione in serra di piantine orticole utilizzando le strutture preesistenti, come da contratto (allegato in copia alla presente) del 01/02/2007 con scadenza il 31/01/2022 registrato a Bari il 19/02/2007 per un canone annuo pari ad € 2.000,00=

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1972 al 19/09/1983	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Silvio Rotondo	14/07/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Trani	26/07/1972	31289	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/1983 al 28/11/2005	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Michele De Facendis di Monopoli	20/09/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Bari	11/10/1983	30822	25987
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2005	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Spano Biagio Franco di Monopoli	28/11/2005	39798	11912
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Bari	01/12/2005	63884	38706

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 25/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **di ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 04/02/2020
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 619
Importo: € 15.000,00
Capitale: € 7.651,80
Data: 24/01/2020

Trascrizioni

- **atto di vincolo**
Trascritto a notaio Rotondo di Monopoli il 09/08/1976
Reg. gen. 18580 - Reg. part. 16571
- **atto di vincolo**
Trascritto a Bari il 19/05/1978
Reg. gen. 13593 - Reg. part. 13131
- **atto di vincolo**
Trascritto a Bari il 17/10/1983
Reg. gen. 31651 - Reg. part. 26691
- **atto di vincolo**
Trascritto a Bari il 02/11/1993
Reg. gen. 34007 - Reg. part. 25962
- **atto di vincolo**
Trascritto a Bari il 10/06/1996
Reg. gen. 16890 - Reg. part. 12858
- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 07/08/2019
Reg. gen. 37401 - Reg. part. 26891

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente) al Comune di Monopoli in data 21/01/2020 e rilasciato in data 07/02/2020 per quanto attiene l'area di cui al foglio 110 particella 344

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel corso degli accessi agli uffici tecnici competenti del Comune di Monopoli (BA) è stata esaminata la documentazione (concessioni edilizie e concessioni in sanatoria) i cui estremi sono stati rilevati dall'atto di provenienza dell'immobile all'esecutato, ma non è stata rilevata la presenza di alcuna concessione e/o autorizzazione comunale per la installazione delle serre suddette. Inoltre, presso i suddetti uffici si è proceduto anche ad una ricerca a nome dell'esecutato e dei suoi dante causa senza rilevare nulla. Da quanto però mi è stato riferito verbalmente, non è possibile però né ritenere abusiva la installazione delle serre né assentita in quanto la pratica potrebbe essere stata presentata molto tempo addietro a nome di altri.

Per quanto attiene invece alla realizzazione delle camere di germinazione (celle frigo) è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 372/C.E. - B del 24/11/1998 e per la realizzazione dei due vani agricoli è stata presentata istanza di condono edilizio in data 26/03/1995 Pratica 1236/CEB.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato
L'immobile in questione è costituito da una villa adibita ad abitazione con pertinenziale terreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 251, Sub. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 166.662,90
Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato
L'immobile in questione è costituito da locali al piano seminterrato di una costruzione (villa) adibita ad abitazione con pertinenziale terreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 251, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 62.730,00
Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed

esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato	217,86 mq	765,00 €/mq	€ 166.662,90	100,00%	€ 166.662,90
Bene N° 2 - Deposito Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato	82,00 mq	765,00 €/mq	€ 62.730,00	100,00%	€ 62.730,00
Valore di stima:					€ 229.392,90

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano terra
 L'immobile in questione é costituito da un terreno incolto su parte del quale sono presenti n. 3 serre per la coltivazione di ortaggi all'interno di una azienda agricola ed un piccolo locale (bagno) di circa 2 mq.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 110, Part. 344, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 110, Part. 344, Porz. AB, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 334, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Al momento del miei sopralluoghi il terreno non si presentava nello stato al quale risulta accatastato (uliveto e seminativo) ma in parte occupato dalle n. 3 serre ed in parte incolto.
 La stima dell'immobile pignorato andrebbe effettuata tenuto conto del valore delle n. 3 serre nel caso fosse stata autorizzata la loro installazione. Nel caso contrario, invece, andrebbe valutato il valore del terreno allo stato "incolto" decurtando dallo stesso il costo necessario alla rimozione ed allo smaltimento delle serre.
 Pertanto, non essendo stato possibile accertare se é stata autorizzata la installazione delle serre, non ho potuto procedere alla stima dell'immobile pignorato in questione.
 Il piccolo locale deposito di circa 2mq in catasto urbano al foglio 110 particella 334 ha un valore trascurabile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano terra	1570,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano terra
L'immobile in questione é costituito da un terreno incolto su parte del quale sono presenti n. 11 serre per la coltivazione di ortaggi all'interno di una azienda agricola, n. 2 camere di germinazione (celle frigo) + n. 2 locali agricoli.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 110, Part. 350, Qualità Oliveto al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 335, Categoria D7 - Fg. 110, Part. 336, Categoria C2 - Fg. 110, Part. 337, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Al momento del miei sopralluoghi il terreno non si presentava nello stato al quale risulta accatastato (uliveto) ma occupato dalle n. 11 serre, dalle due camere di germinazione (celle frigo), dai due locali agricoli ed in parte incolto.
La stima dell'immobile pignorato andrebbe effettuata tenuto conto del valore delle n. 11 serre nel caso fosse stata autorizzata la loro installazione. Nel caso contrario, invece, andrebbe valutato il valore del terreno allo stato "incolto" decurtando dallo stesso il costo necessario alla rimozione ed allo smaltimento delle serre.
Analogamente non é stato accertato se le camere di germinazione (celle frigo) sono o meno di proprietà dell'esecutato o di terzi.
Inoltre, la valutazione dei due locali agricoli andrebbe contestualizzata all'interno della valutazione complessiva del terreno e di quanto sullo stesso é presente.
Pertanto, non ho potuto procedere alla stima dell'immobile pignorato in questione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano terra	6493,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

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

Bari, li 18/11/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Basile Ignazio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - checklist sistema conservatoria

- ✓ Altri allegati - atto di provenienza immobili pignorati
- ✓ Altri allegati - certificato contestuale di residenza e stato civile dell'esecutato
- ✓ Altri allegati - attestazione di prestazione energetica APE e relativi allegati
- ✓ Altri allegati - certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - contratto di locazione di fondo rustico
- ✓ Altri allegati - visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - attestazione invio relazione di perizia ai legali dei creditori procedente ed intervenuto ed all'esecutato
- ✓ Altri allegati - istanza di liquidazione e relativi allegati

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato
L'immobile in questione é costituito da una villa adibita ad abitazione con pertinenziale terreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 251, Sub. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente) al Comune di Monopoli in data 21/01/2020 e rilasciato in data 07/02/2020 per quanto attiene l'area di cui al foglio 110 particella 251.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato
L'immobile in questione é costituito da locali al piano seminterrato di una costruzione (villa) adibita ad abitazione con pertinenziale terreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 251, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente) al Comune di Monopoli in data 21/01/2020 e rilasciato in data 07/02/2020.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano terra
L'immobile in questione é costituito da un terreno incolto su parte del quale sono presenti n. 3 serre per la coltivazione di ortaggi all'interno di una azienda agricola ed un piccolo locale (bagno) di circa 2 mq.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 110, Part. 344, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 110, Part. 344, Porz. AB, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 334, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente) al Comune di Monopoli in data 21/01/2020 e rilasciato in data 07/02/2020 per quanto attiene l'area di cui al foglio 110 particella 344

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano terra
L'immobile in questione é costituito da un terreno incolto su parte del quale sono presenti n. 11 serre per la coltivazione di ortaggi all'interno di una azienda agricola, n. 2 camere di germinazione (celle frigo) + n. 2 locali agricoli.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 110, Part. 350, Qualità Oliveto al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 335, Categoria D7 - Fg. 110, Part. 336, Categoria C2 - Fg. 110, Part. 337, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente) al Comune di Monopoli in data 21/01/2020 e rilasciato in data 07/02/2020 per quanto attiene l'area di cui al foglio 110 particella 344

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 468/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 251, Sub. 6, Categoria A7	Superficie	217,86 mq
Stato conservativo:	L'immobile adibito ad abitazione al momento dei miei sopralluoghi del 20/11/2019 e del 30/06/2020 risultava in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile in questione é costituito da una villa adibita ad abitazione con pertinenziale terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 251, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	82,00 mq
Stato conservativo:	I locali in questione al momento del mio primo sopralluogo del 20/11/2019 risultavano in discreto stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile in questione é costituito da locali al piano seminterrato di una costruzione (villa) adibita ad abitazione con pertinenziale terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 110, Part. 344, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 110, Part. 344, Porz. AB, Qualità Seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 334,	Superficie	1570,00 mq

	Categoria C2		
Descrizione:	L'immobile in questione é costituito da un terreno incolto su parte del quale sono presenti n. 3 serre per la coltivazione di ortaggi all'interno di una azienda agricola ed un piccolo locale (bagno) di circa 2 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 110, Part. 350, Qualità Oliveto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 335, Categoria D7 - Fg. 110, Part. 336, Categoria C2 - Fg. 110, Part. 337, Categoria C2	Superficie	6493,00 mq
Descrizione:	L'immobile in questione é costituito da un terreno incolto su parte del quale sono presenti n. 11 serre per la coltivazione di ortaggi all'interno di una azienda agricola, n. 2 camere di germinazione (celle frigo) + n. 2 locali agricoli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Studio Tecnico ing. Ignazio Basile
70128 Bari Palese – via Maione 17 - Tel. / Fax 0805300521 - 3805142274
e-mail : i.basile@libero.it – pec : ignazio.basile3246@pec.ordingbari.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ALL'ILL.MO GIUDICE ESECUTORE DOTT. RUFFINO

**RELAZIONE PER ESTENSIONE DI PERIZIA NELLA CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO NELLA PROCEDURA N. 468/2019 R.G. Es.,**

intervento di

in danno di

oo

- PREMESSA -

Con ordinanza emessa in data 25/10/2023, io sottoscritto ing. Ignazio Basile sono stato nominato c.t.u. nella suddetta procedura di esecuzione immobiliare al fine di procedere alla stima dei Lotti N. 2 e N. 3 così identificati nell'elaborato peritale a mia firma del 18/11/2020 (allegato alla presente).

In tal senso la S.V. ha assegnato al sottoscritto termine per il deposito del 23/01/2024 (90 giorni dalla comunicazione).

Pertanto, ho subito preso contatti telefonici con il Custode Giudiziario avv. Antonio Manzari il quale si è riservato di attivarsi presso vari uffici e/o presso l'esecutato per reperire eventuale documentazione relativa alle strutture (serre e celle frigo) presenti sui terreni pignorati ai lotti n. 2 e 3 e per fissare la data dell'accesso per procedere alle operazioni peritali.

Nel periodo successivo ho più volte sentito il suddetto legale al fine di procedere ma, per difficoltà non ascrivibili al sottoscritto ed al Custode, è stato

possibile solo in data 19/01/2024 procedere con l'accesso al compendio pignorato.

Pertanto, non essendo stato possibile depositare il mio elaborato peritale entro il suddetto termine del 23/01/2024, ho presentato istanza di proroga alla di 90 giorni sino al 23/04/2024 per il deposito telematico in Cancelleria della relazione tecnica estimativa.

Durante il sopralluogo del 19/01/2024 si è proceduto ad una nuova ispezione dei terreni pignorati ai lotti n. 2 e 3 ed all'accertamento di quanto ancora presente sugli stessi terreni effettuando nuovi rilievi.

Nei giorni successivi il custode giudiziario avv. Manzari mi ha fatto pervenire documentazione ottenuta (copia atto per cessione di quota di società semplice e copia fattura di acquisto di materiale per la realizzazione delle serre del 30/09/2013).

Nel periodo seguente non ho avuto alcuna informazione in merito alla situazione attuale per quanto riguarda la conduzione della attività agricola presente sui terreni pignorati.

Sulla scorta della documentazione in mio possesso, di quanto rilevato in occasione dei miei accessi e delle informazioni di mercato assunte, ho proceduto alla redazione della presente relazione di perizia, all'invio di copia alla parte intervenuta ed all'esecutato ed al deposito telematico della stessa in Cancelleria.

oo

**- IDENTIFICAZIONE, RICOGNIZIONE E DESCRIZIONE
DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 2 E DEL LOTTO 3 –**

Il lotto 2 è formato dal terreno ubicato a Monopoli (BA) Contrada L'Assunta n.c.. L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene all'esecutato sig.

(Proprietà 1/1) via

nato a

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) di in regime patrimoniale di separazione legale dei beni. Il terreno in questione in catasto terreni del Comune di Monopoli al foglio 110 particella 344 confina con le particelle 207, 312, 251, 349, 350.

I dati catastali dell'immobile sono :

- Catasto Fabbricati - foglio 110 - particella 334 - categoria C2 - classe 3 - consistenza 2mq - superficie catastale 3mq – rendita € 4,34 – piano terra;
- Catasto Terreni – foglio 110 – particella 344 – classe 2 – oliveto superficie 1543mq reddito dominicale € 7,57 reddito agrario € 5,18 e seminativo 25mq reddito dominicale € 0,11 reddito agrario € 0,06.

Sul terreno in questione incolto (catastalmente uliveto per la maggior parte e seminativo per una piccola parte) insistono n. 3 serre (per la coltivazione di ortaggi in piantine) di cui le prime due di dimensioni 27,50mt x 10mt x 2,20-4,50mt di altezza e la terza serra di dimensioni 30mt. x 9mt. per 3,50mt. di altezza (Foto N. 1, 2, 3, 4, 5 e 6, allegate alla presente) oltre ad un piccolo locale bagno di circa 2mq..

Il terreno fu concesso in locazione alla Azienda Agricola

nc Partita IVA

per la coltivazione di ortaggi nelle fasi estive ed invernali e per la coltivazione in serra di piantine orticole utilizzando le strutture preesistenti, come da contratto (allegato in copia alla presente) del 01/02/2007 con scadenza

il 31/01/2022, registrato a Bari il 19/02/2007 per un canone annuo pari ad €2.000,00=.

Con contratto di affitto di fondi rustici del 01/07/2014 (allegato in copia alla presente) con decorrenza dal 24/07/2024, si prendeva atto che le parti avevano consensualmente sciolto il precedente contratto in data 30/06/2014, veniva stabilito un canone di locazione annuo di € 400,00 per una durata di 15 anni con scadenza il 23/07/2029.

E' stato richiesto a suo tempo il certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente) al Comune di Monopoli in data 21/01/2020 e rilasciato in data 07/02/2020 per quanto attiene l'area di cui al foglio 110 particella 344.

Come già riferito nel mio elaborato peritale del 18/11/2020, nel corso degli accessi agli uffici tecnici competenti del Comune di Monopoli (BA) è stata esaminata la documentazione (concessioni edilizie e concessioni in sanatoria) i cui estremi sono stati rilevati dall'atto di provenienza dell'immobile all'esecutato, ma non è stata rilevata la presenza di alcuna concessione e/o autorizzazione comunale per la installazione delle serre suddette. Inoltre, presso i suddetti uffici si è proceduto anche ad una ricerca a nome dell'esecutato e dei suoi dante causa senza rilevare nulla. Da quanto però mi è stato riferito verbalmente, non è possibile però né ritenere abusiva la installazione delle serre né assentita in quanto la pratica potrebbe essere stata presentata molto tempo addietro a nome di altri.

Per quanto attiene al piccolo locale (bagno) di circa 2 mq lo stesso é riportato in catasto urbano al foglio 110 particella 334 e lo stesso é stato autorizzato con concessione in sanatoria 372/C.E. - B del 24/11/1998.

Il Lotto N. 3 è formato dal terreno ubicato a Monopoli (BA) - Contrada L'Assunta n.c., L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene all'esecutato sig. _____ (Proprietà 1/1) via _____ nato a _____ L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) di _____ in regime patrimoniale di separazione legale dei beni. Il terreno in questione in catasto terreni del Comune di Monopoli al foglio 110 particella 350 confina con le particelle 40, 352, 344, 266 e 265.

L'immobile in questione é costituito da un terreno incolto di una estensione complessiva di 6.348mq., sul quale sono presenti n. 11 serre per la coltivazione di ortaggi all'interno di una azienda agricola, n. 2 camere di germinazione (celle frigo) + n. 2 locali agricoli.

I dati catastali dell'immobile sono :

- Catasto Fabbricati - foglio 110 - particella 335 - categoria D7 - rendita €957,51 – piano terra;
- Catasto Fabbricati - foglio 110 - particella 336 - categoria C2 – classe 5 – consistenza 41mq – superficie catastale 49 mq - rendita € 120,70 – piano terra;
- Catasto Fabbricati - foglio 110 - particella 337 - categoria C2 – classe 5 – consistenza 56mq – superficie catastale 64 mq - rendita € 164,85 – piano terra;
- Catasto Terreni – foglio 110 – particella 350 – oliveto – classe 3 - superficie 6.348mq reddito dominicale € 26,23 reddito agrario € 19,67

Sul terreno in questione insistono n. 11 serre (per la coltivazione di ortaggi in piantine) di cui le prime due (quelle più lunghe poste a partire dal confine con la particella 344) di dimensioni 75mt x 8mt. x altezza tra i 2,30mt ed i 3,80mt, altre quattro serre (le più corte e poste a partire dal confine con la par-

ticella 352) di dimensioni 35mt. x 9mt. x altezza tra i 3,10mt ed i 3,60mt e le ultime cinque serre (di lunghezza intermedia e poste a partire dal confine con la particella 266) di dimensioni 50mt x 8mt x altezza tra i 1,30mt ed i 2,65mt) + n. 2 camera di germinazione (celle frigo) + n. 2 locali agricoli (Foto N. 7,..., 37, allegate alla presente).

Il terreno fu concesso in locazione alla Azienda Agricola

con sede in

Partita IVA

per la coltivazione di ortaggi nelle fasi estive ed invernali e per la coltivazione in serra di piantine orticole utilizzando le strutture preesistenti, come da contratto (allegato in copia alla presente) del 01/02/2007 con scadenza il 31/01/2022, registrato a Bari il 19/02/2007 per un canone annuo pari ad €2.000,00=.

Con contratto di affitto di fondi rustici del 01/07/2014 (allegato in copia alla presente) con decorrenza dal 24/07/2014, si prendeva atto che le parti avevano consensualmente sciolto il precedente contratto in data 30/06/2014, veniva stabilito un canone di locazione annuo di € 400,00 per una durata di 15 anni con scadenza il 23/07/2029.

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente) al Comune di Monopoli in data 21/01/2020 e rilasciato in data 07/02/2020 per quanto attiene l'area di cui al foglio 110 particella 350.

Come già riferito nel mio elaborato peritale del 18/11/2020, nel corso degli accessi agli uffici tecnici competenti del Comune di Monopoli (BA) è stata esaminata la documentazione (concessioni edilizie e concessioni in sanatoria) i cui estremi sono stati rilevati dall'atto di provenienza dell'immobile all'esecutato, ma non è stata rilevata la presenza di alcuna concessione e/o au-

torizzazione comunale per la installazione delle serre suddette. Inoltre, presso i suddetti uffici si è proceduto anche ad una ricerca a nome dell'esecutato e dei suoi dante causa senza rilevare nulla. Da quanto però mi è stato riferito verbalmente, non è possibile però né ritenere abusiva la installazione delle serre né assentita in quanto la pratica potrebbe essere stata presentata molto tempo addietro a nome di altri. Per quanto attiene invece alla realizzazione delle camere di germinazione (celle frigo) è stata rilasciata concessione in sanatoria n.372/C.E. - B del 24/11/1998 e per la realizzazione dei due vani agricoli è stata presentata istanza di condono edilizio in data 26/03/1995 Pratica 1236/CEB.

oo

- AGGIORNAMENTO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI -

Come già riferito nel mio elaborato peritale del 18/11/2020 alle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Bari aggiornate al 25/09/2020, risultavano le seguenti formalità pregiudizievoli sugli immobili Lotto 2 e Lotto 3 :

- Ipoteca legale derivante da decreto ingiuntivo iscritto a Bari il 04/02/2020 Reg. gen. 4871 - Reg. part. 619 Importo: € 15.000,00 Capitale: €7.651,80 Data: 24/01/2020;
- Atto di vincolo notaio Rotondo di Monopoli trascritto a Bari il 09/08/1976 Reg. gen. 18580 - Reg. part. 16571;
- Atto di vincolo trascritto a Bari il 19/05/1978 Reg. gen. 13593 - Reg. part. 13131;
- Atto di vincolo trascritto a Bari il 17/10/1983 Reg. gen. 31651 - Reg. part. 26691;

- Atto di vincolo trascritto a Bari il 02/11/1993 Reg. gen. 34007 - Reg. part. 25962;

Atto di vincolo trascritto a Bari il 10/06/1996 Reg. gen. 16890 - Reg. part. 12858;

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 07/08/2019 Reg. gen. 37401 - Reg. part. 26891.

Dalla Ispezione Ipotecaria per aggiornamento dal 26/09/2020 al 27/03/2024 (allegata alla presente), sugli immobili dei Lotti 2 e 3 risultano le due nuove formalità seguenti :

- Iscrizione N. 3090 R.G. e N. 333 R.P. del 22/01/2021 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 29/12/2020 rep. 9509 del Tribunale di Verona – Importo € 150.000,00 - Capitale € 76.730,39 (allegata alla presente);
- Iscrizione N. 16329 R.G. e N. 2501 R.P. del 01/04/2022 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 28/02/2020 rep. 143 del Tribunale di Brindisi – Importo € 100.000,00 – Capitale € 43.379,75 (allegata alla presente).

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

- STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI –

Il lotto 2 è costituito da un terreno - posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) di in regime patrimoniale di separazione legale dei beni - della estensione di 1.568mq - catastalmente di qualità oliveto per una superficie di 1543mq reddito dominicale € 7,57 reddito agrario € 5,18 e seminativo per una superficie di 25mq reddito dominicale € 0,11 reddito agrario € 0,06 – attualmente incolto sul quale sono presenti n. 3 serre (per la coltivazione di ortaggi in piantine) di cui le prime due di dimensioni 27,50mt x 10mt x 2,20-

4,50mt di altezza e la terza serra di dimensioni 30mt. x 9mt. per 3,50mt. di altezza oltre ad un piccolo locale bagno di circa 2mq..

Il terreno incolto ha un valore di circa 8.000 €/ettaro e, quindi, pari a :
 $1.568\text{mq} \times 0,80\text{€/mq.} = \text{€ } 1.254,40=.$

Le n. 3 serre che insistono su parte del terreno hanno una superficie complessiva pari a : $2 \times 27,50\text{mt} \times 10\text{mt} \times 1 \times 30\text{mt} \times 9\text{mt} = 820\text{mq}.$

Dalle informazioni di mercato assunte, il valore allo stato delle serre con le caratteristiche di quelle in questione è pari a 10,00 €/mq. circa e, pertanto, le serre hanno un valore complessivo pari a : $820,00\text{mq} \times 10,00\text{€/mq} = \text{€ } 8.200,00=.$

Il valore di mercato del piccolo bagno presente nel lotto 2 delle dimensioni di circa 2mq è pari ad € 1.500,00= circa.

Pertanto, **il valore complessivo attuale di mercato degli immobili del lotto 2 è pari a : € 1.254,40 + € 8.200,00 + € 1.500,00 = € 10.954,40=,** arrotondato ad **€ 11.000,00=(Undicimila/00=).**

Il lotto 3 è costituito da un terreno - posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) di in regime patrimoniale di separazione legale dei beni - della estensione di 6.348mq - catastalmente di qualità oliveto reddito dominicale € 26,23 reddito agrario € 19,67 – attualmente incolto sul quale sono presenti n. 11 serre (per la coltivazione di ortaggi in piantine) di cui le prime due (quelle più lunghe poste a partire dal confine con la particella 344) di dimensioni 75mt x 8mt. x altezza tra i 2,30mt ed i 3,80mt, altre quattro serre (le più corte e poste a partire dal confine con la particella 352) di dimensioni 35mt. x 9mt. x altezza tra i 3,10mt ed i 3,60mt e le ultime cinque serre (di lunghezza intermedia e poste a partire dal confine con la particella 266) di dimensioni

50mt x 8mt x altezza tra i 1,30mt ed i 2,65mt) + n. 2 camera di germinazione (celle frigo) + n. 2 locali agricoli.

Il terreno incolto ha un valore di circa 8.000 €/ettaro e, quindi, pari a :
 $6.348\text{mq} \times 0,80\text{€/mq} = \text{€ } 5.078,40=.$

Dalle informazioni di mercato assunte, ho rilevato quanto segue :

Il valore di mercato allo stato d'uso delle serre con le caratteristiche di quelle in questione è pari a 10,00 €/mq. circa e, pertanto, le serre hanno un valore complessivo pari a : $2 \times 75\text{mt.} \times 8\text{mt} + 4 \times 35\text{mt} \times 9\text{mt.} + 5 \times 50\text{mt.} \times 8\text{mt.}$
 $= 1.200\text{mq} + 1.260\text{mq.} + 2.000\text{mq} = 4.460\text{mq.} \times 10,00\text{€/mq} = \text{€ } 44.600,00.$

Il valore di mercato allo stato d'uso delle n. 2 camere di germinazione (celle frigo) si può stimare pari ad € 9.000,00 circa.

Il valore di mercato dei n. 2 locali agricoli è il seguente :

- Locale agricolo particella 335 categoria catastale D7 – piano terra – superficie lorda pari a 55mq. circa $\times 200,00\text{€/mq} = \text{€ } 11.000,00=.$

- Locale agricolo particelle 336 e 337 categoria catastale C2 – piano terra – superficie lorda complessiva pari a 101mq. circa $\times 350,00\text{€/mq} = \text{€ } 35.350,00=.$

Pertanto, **il valore complessivo attuale di mercato degli immobili del lotto 3 è pari a : € 5.078,40 + € 44.600,00 + € 9.000,00 + € 11.000,00 + € 35.350,00 = € 103.028,40=, arrotondato ad € 103.000,00=(Centotremila/00=)**

oo

Dopo tutto quanto innanzi riferito, sottoscrivo la presente relazione di perizia, rimanendo a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione di perizia viene depositata telematicamente in Cancelleria unitamente alla documentazione allegata.

Documentazione allegata :

- documentazione fotografica prodotta durante le operazioni peritali;
- n. 2 contatti di locazione;
- certificato di destinazione urbanistica;
- ispezioni ipotecarie;
- visura ipotecaria dal 25.9.2020 al 27.03.2024;
- attestazione invio relazione alle parti;
- istanza di liquidazione.

Bari, 04/04/2024

Il C.T.U.