

**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

**TRIBUNALE DI BARI**

**II^ SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**N. 22/2022 R.G.E.**

**G.E.: DOTT.SSA MARINA CAVALLO**

**procedimento promosso da**

**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**

**Avv. Fabio Vito Letizia**

**in danno di**

**xxxxxx xxxxxx**

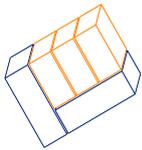
**RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**

- 1) PREMESSA: pag. 1
  - 2) CONTROLLO DELLA REGOLARE INSTAURAZIONE DELLA PROCEDURA DI CUI AGLI ARTT. 557 - 497 - 567 COMMA 1 C.P.C.: pag. 2
  - 3) CONTROLLO DELLE NOTIFICHE DI CUI AGLI ARTT. 498 - 599 C.P.C.: pag. 4
  - 4) CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C.: pag. 4
  - 5) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE: pag. 5
  - 6) DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO: pag. 7
  - 7) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI: pag. 7
  - 8) RELAZIONE TECNICA: pag. 9
- ALLEGATI: pag. 10**

Pag. 1 di 10

**1) - PREMESSA**

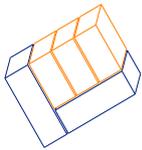
- **Con provvedimento emesso in data 12/06/2022**, notificato in data 20/06/2022, la Dott.ssa Marina Cavallo, G.E. nella procedura sopra citata, ha nominato il sottoscritto Esperto stimatore affidandogli l'incarico di: **“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto ..omissis”**.
- **In data 01/07/2022**, ho depositato l'Atto di giuramento ed accettazione dell'incarico.
- **In data 30/09/2022** per vie brevi, il Custode Giudiziario Avv. Angela Monica De Meo mi ha comunicato il primo accesso istruttorio per il giorno 13/10/2022 alle ore 16,00 presso l'appartamento per civile abitazione oggetto di accertamento, sito in Bari alla Via Monte Nevoso n. 29 al quinto piano.



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

- **In data 13/10/2022** alle ore 16,00 si è svolto il primo sopralluogo istruttorio presso l'immobile oggetto di accertamento, dove al termine è stato redatto un verbale di accesso (cfr. all. 7).
- **Con pec del 13/12/2023** trasmessa al procuratore del creditore procedente Avv. Fabio Vito Letizia, ai procuratori degli intervenuti Avv. Calogero Lanza e Avv. Matteo Giarratana, ed al Custode Giudiziario Avv. Angela Monica De Meo (cfr. all. 5), nonché con **raccomandata 1 a.r.** di pari data inviata alla debitrice (cfr. all. 6), ho comunicato la data del secondo sopralluogo istruttorio per il giorno 16/12/2022 alle ore 15,00 presso l'immobile oggetto di esecuzione.
- **In data 16/12/2022 alle ore 15,00** si è svolto il secondo sopralluogo istruttorio presso l'immobile oggetto di accertamento, dove al termine è stato redatto un verbale di accesso (cfr. all. 8).
- **In data 14/12/2022** il sottoscritto ha depositato un'istanza di proroga di sessanta giorni in considerazione della comunicazione dell'Archivio di Stato di Bari di non essere più in possesso dei documenti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bari.
- **In data 15/12/2022** il G.E. ha autorizzato la proroga richiesta dal sottoscritto.
- **In data 04/04/2023** il sottoscritto ha depositato un'istanza di proroga di dieci giorni in considerazione della comunicazione dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Bari, avvenuta solo in data 24/03/2023, di poter prendere visione ed estrarre copia dei titoli abilitativi richiesti.
- **In data 04/04/2023** il G.E. ha autorizzato la proroga richiesta dal sottoscritto.

**2) - CONTROLLO DELLA REGOLARE INSTAURAZIONE DELLA PROCEDURA DI**



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

**CUI AGLI ARTT. 557 - 497 - 567 COMMA 1 C.P.C.**

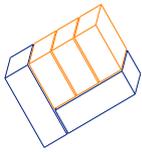
In ordine alla verifica della regolare instaurazione della procedura di cui agli artt. 557 - 497 - 567 comma 1 c.p.c., il creditore procedente ha effettuato le seguenti attività relativamente alla regolare instaurazione della procedura:

- In data 10/01/2022 è stato notificato il pignoramento alla debitrice.
- In data 14/01/2022 è stato restituito il pignoramento al creditore procedente.
- In data 20/01/2022 è stata depositata la nota di iscrizione a ruolo.
- In data 09/02/2022 è stato trascritto il pignoramento.
- In data 09/02/2022 è stata depositata l'istanza di vendita.
- In data 08/03/2022 è stata depositata la certificazione notarile sostitutiva.

Dai controlli eseguiti per verificare il rispetto dei **termini previsti dall'art. 557 c.p.c.**, è risultato che il pignoramento è stato restituito al creditore procedente in data 14/01/2022, il quale ha provveduto a **depositare la nota di iscrizione a ruolo** in data 20/01/2022, quindi nel termine di gg. 15 che scadeva in data 29/01/2022.

Dai controlli eseguiti per verificare il rispetto dei **termini previsti dall'art. 497 c.p.c.** è risultato che il creditore procedente, dalla data del 10/01/2022 di notifica del pignoramento ai debitori, ha provveduto a **depositare l'istanza di vendita** in data 09/02/2022, quindi nel termine di gg. 45 concessi che scadeva in data 25/02/2022.

Dai controlli eseguiti per verificare il rispetto dei **termini previsti dall'art. 567, comma 1, c.p.c.** è risultato che il creditore procedente, dalla data del 09/02/2022 di deposito dell'istanza di vendita, ha provveduto a **depositare la documentazione ipocatastale** in



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

data 08/03/2022, quindi entro il termine di gg. 60 concessi che scadeva in data 10/04/2022.

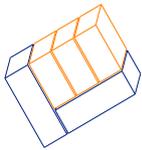
**3) - CONTROLLO DELLE NOTIFICHE DI CUI AGLI ARTT. 498 - 599 C.P.C.**

**Ai sensi dell'art. 498 c.p.c.**, dalla Certificazione notarile sostitutiva in atti a firma del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato, Distretto di Palermo e Termini Imerese, emessa in "*data della sottoscrizione digitale*" che non si rileva dalla stessa certificazione notarile, nonché dalle visure estratte presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (**cf. all. 43-44-45 della Relazione di stima del lotto di vendita "A"**), sull'immobile oggetto di esecuzione si rileva che non vi sono creditori che hanno un diritto di prelazione sull'immobile oggetto di esecuzione.

Pag. 4 di 10

**Ai sensi dell'art. 599 c.p.c.**, ho accertato, sia presso il Catasto che presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, che l'immobile oggetto di esecuzione è, per la piena proprietà, della debitrice xxxxx xxxxxxxx nata a xxxx il xxxxxxxxxx. Inoltre la stessa debitrice ha contratto matrimonio nel Comune di Bari in data 06/10/2007 con xxxxxx xxxx nato a xxxxxxxxxx xxxxxx il xxxxxxxxxx e, gli stessi hanno scelto il regime della separazione dei beni, oltre che con accordo concluso innanzi l'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Bari, in data 08/09/2021 si sono separati, come risulta sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del 22/11/2022, prodotto dal sottoscritto in quanto il creditore precedente non vi ha provveduto, non depositando il richiesto certificato di stato civile degli esecutati (**cf. all. n. 4**).

**4) - CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ART.**



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

### **567, COMMA 2, C.P.C.**

Il creditore procedente ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c. in data 08/03/2022 ha depositato la Certificazione notarile sostitutiva a firma del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato, Distretto di Palermo e Termini Imerese, emessa in "*data della sottoscrizione digitale*" che non si rileva dalla stessa certificazione notarile.

Dalla medesima certificazione non si evince il ventennio preso in esame, comunque la ricerca è ventennale ma non risale sino all'atto di provenienza del bene oggetto di esecuzione, stipulato in data antecedente a più di venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento dello stesso immobile avvenuta in data 09/02/2022. Infatti, l'atto di compravendita stipulato oltre il ventennio è a rogito del Dott. Vincenzo Tarsia, Notaio in Bitritto, in data 25/03/1996 repertorio n. 15944, registrato a Bari in data 11/04/1996 al n. 4513/V, trascritto a Bari il 04/04/1996 ai nn. 10239/7917 (cfr. all. 38 della Relazione di stima del lotto di vendita "A"). Mentre i dati catastali attuali e storici del bene pignorato risultano indicati.

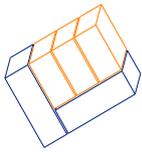
Pag. 5 di 10

### **5) - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE**

- **Nell'atto di pignoramento immobiliare**, notificato all'esecutata in data 10/01/2022, si legge che il bene relativo alla procedura esecutiva è il seguente:

*100% in piena proprietà di xxxxxx xxxxxxxx: > appartamento in Bari alla via Montenevoso n. 29, in Catasto Fabbricati al Fg. 110 ptc. 491 (ex ptc. 278) sub 17, piano 5, cat. A/3, classe 3, di vani 5,5;*

- **Nella nota di trascrizione** del 09/02/2022 ai nn. 6011/4565 del suddetto atto di pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bari, Ufficio



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari si legge che i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

*Unità negoziale n. 1*

*Immobile n. 1: Comune: Bari; Catasto: Fabbricati; Foglio 110, Particella 491, Subalterno 17; Natura: A3 - Abitazione di tipo economico; Consistenza: 5,5 vani; Indirizzo: Via Montenevoso, N. civico 29, Piano 5.*

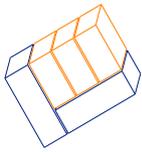
- **Nella Certificazione notarile sostitutiva** in atti a firma del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato, Distretto di Palermo e Termini Imerese, emessa in “*data della sottoscrizione digitale*” che non si rileva dalla stessa certificazione notarile, si legge che l’immobile oggetto della domanda è il seguente:

- *Abitazione di tipo economico (A3) sita in Bari Via Montenevoso n. 29 al piano 5°, di vani 5,5, distinta in catasto con foglio 110 particella 491 sub 17.*

Pag. 6 di 10

Pertanto, da quanto ora specificato si evidenzia che vi è corrispondenza tra i dati identificativi dell’immobile staggito riportati sia nell’atto di pignoramento immobiliare, sia nella relativa nota di trascrizione, che nella certificazione notarile sostitutiva, tutti depositati dal creditore precedente.

Inoltre, si è accertato che alla data del 10/01/2022 di notifica del pignoramento alla debitrice, la stessa era intestataria del bene pignorato in forza di atto di compravendita a rogito della Dott.ssa Lorenza Triola, Notaio in Bari-Ceglie del Campo, in data 14/12/2006 repertorio n. 5550, registrato a Bari il 19/12/2006 al n. 17308/1T, trascritto a Bari il 19/12/2006 ai nn. 70503/47560 (cfr. all. 36 della Relazione di stima del lotto di vendita “A”).



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

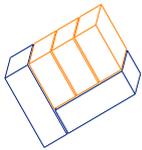
Pertanto la licitazione verterà su **UN LOTTO DI VENDITA UNICO**, descritto dettagliatamente ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e valutato in ottemperanza dell'art. 568 c.p.c., nel fascicolo a parte allegato alla presente relazione, denominato **RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO DI VENDITA "A"**.

#### **6) - DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

L'unità immobiliare è in piena proprietà dell'esecutata, xxxxx xxxxxx nata a xxxx il xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), coniugata in regime di separazione dei beni, oltre che con accordo concluso innanzi l'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Bari in data 08/09/2021, si è separata dal coniuge, come già precisato precedentemente, per atto di compravendita a rogito della Dott.ssa Lorenza Triola, Notaio in Bari-Ceglie del Campo, **in data 14/12/2006** repertorio n. 5550, registrato a Bari il 19/12/2006 al n. 17308/1T, **trascritto a Bari il 19/12/2006 ai nn. 70503/47560 (cfr. all. 36 della Relazione di stima del lotto di vendita "A")**. Le condizioni strutturali dell'unità immobiliare non consentono la predisposizione di una bozza di progetto di divisione in natura in quote di valore simile per ciascun proprietario, peraltro superfluo tenuto conto della piena proprietà della debitrice.

#### **7) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Al fine della verifica dello stato di occupazione del bene, il sottoscritto ha estratto presso il Comune di Bari il certificato di stato di famiglia dell'esecutata ed il certificato di residenza della figlia convivente Gemmato Roberta (**cfr. all. 1-2**), nonché, per la notifica della comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, il certificato residenza dell'esecutata (**cfr. all. 3**).



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

Successivamente, unitamente al Custode Giudiziario, in data 13/10/2022 si è svolto il primo accesso, a seguire in data 16/12/2022 si è svolto un altro sopralluogo istruttorio.

Al termine degli incontri sono stati redatti ii relativi verbali di sopralluogo (**cf. all. 7-8**), dove sono state descritte le operazioni peritali svolte, nonché trascritte le osservazioni e le istanze delle parti che di seguito si riportano integralmente.

\* **Sopralluogo n. 1 del 13/10/2022 ore 15,30: A mezzo messaggio WhattsApp del 30/09/2022** l'Avv. Angela Monica De Meo, Custode Giudiziario, ha comunicato al sottoscritto l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13/10/2022 alle ore 15,30 presso i luoghi oggetto di accertamento, siti al quinto piano del fabbricato sito in Bari alla Via Monte Nevoso n. 29.

Il giorno stabilito mi sono recato presso luoghi oggetto di accertamento, dove ho avuto la presenza dell'Avv. Angela Monica De Meo, Custode Giudiziario e della debitrice xxxxxxx xxxxxx e del coniuge separato xxxxxxx xxxxxx.

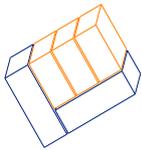
Pag. 8 di 10

**Descrizione delle operazioni svolte:** L'Avv. De Meo, su di un foglio prestampato contenenti le incombenze di sua competenza, ha redatto il relativo verbale raccogliendo le dichiarazioni di seguito riportate integralmente.

**La debitrice xxxxxx xxxxxx ha dichiarato:** *"comunica i dati dell'amministratore di condominio Geom. (Dott./Rag.) Petrelli Francesco comunica i dati tel.3408984193/0809026517 amministrazione2gm@libero.it"*.

**Il sottoscritto Esperto Stimatore ha dichiarato:** *"di aver necessità di nuovo accesso per i rilievi metrico fotografici"*.

Alle ore 16,45 è terminato sopralluogo e si è chiuso il relativo verbale (**cf. all. 7**).



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

\* **Sopralluogo n. 2 del 16/12/2022 ore 15,00: Con pec del 13/12/2022** trasmessa al procuratore del precedente, ai procuratori dell'intervenuta Compass Banca S.p.A. ed al Custode Giudiziario (cfr. all. 5), nonché raccomandata 1 a.r. inviata alla debitrice (cfr. all. 6), ho comunicato il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 16/12/2022 alle ore 15,00, presso l'unità immobiliare oggetto di stima sita al quinto piano del fabbricato in Bari alla Via Monte Nevoso n. 29.

Il giorno ed all'ora stabilita, sui luoghi oggetto di accertamento, alla presenza della debitrice xxxxxx xxxxxxxx si è svolto il secondo sopralluogo istruttorio.

**Descrizione delle operazioni svolte:** *“Si è proceduto a rilevare metricamente e fotograficamente l'appartamento e su foglio a parte sono state annotate le rifiniture dello stesso. La signora ha consentito le riprese fotografiche del libretto dell'impianto di riscaldamento in particolare della caldaia”.*

Pag. 9 di 10

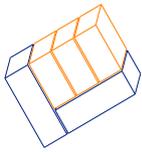
**La debitrice xxxxxx xxxxxxxx ha dichiarato:** *“di non essere in possesso di Attestato di Prestazione Energetica, né dell'Attestato di conformità degli impianti, né del libretto dell'impianto di condizionamento”.*

Alle ore 17,20 è terminato sopralluogo e si è chiuso il relativo verbale (cfr. all. 8).

## **8) - RELAZIONE TECNICA**

Come sopra specificato, la vendita verterà su di **UN LOTTO DI VENDITA UNICO**, descritto e stimato nel fascicolo a parte allegato alla presente denominato **RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO DI VENDITA “A”**:

**Appartamento per civile abitazione al quinto piano sul piano rialzato, con ingresso dalla porta a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, del fabbricato**



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

sito in Bari alla Via Monte Nevoso n. 29, composto di quattro vani ed accessori, in particolare vano ingresso-soggiorno-pranzo, tre camere da letto, cucina, bagno, bagno di servizio, balcone-veranda e terrazza-veranda della superficie totale di mq. 101. In Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 110, p.IIa 491, sub. 17.

**Prezzo base: € 147.000,00 (euro centoquarantasettemila/00)**

Bari lì, 5 giugno 2023

Arch. Mariano La Monaca

## **ALLEGATI**

### **Documentazione anagrafica**

1. Certificato di Stato di famiglia storico di xxxxxx xxxxxx.
2. Certificato di residenza storico di xxxxx xxxxxx.
3. Certificato di residenza storico di xxxxxx xxxxx.

Pag. 10 di 10

### **Documentazione di stato civile**

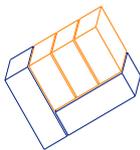
4. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di xxxxx xxxxx.

### **Corrispondenza**

5. Pec del 13/12/2023 trasmessa al procuratore del precedente, ai procuratori dell'intervenuta Compass Banca S.p.A. ed al Custode Giudiziario.
6. Raccomandata a.r. del 13/12/2022 inviata alla debitrice.

### **Verbali di sopralluogo**

7. Verbale di sopralluogo del 13/10/2022.
8. Verbale di sopralluogo del 16/12/2022.



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

**TRIBUNALE DI BARI**

**II^ SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**N. 22/2022 R.G.E.**

**G.E.: DOTT.SSA MARINA CAVALLO**

**procedimento promosso da**

**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**

**Avv. Fabio Vito Letizia**

**in danno di**

**xxxxx xxxxxx**

**RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO DI VENDITA "A"**

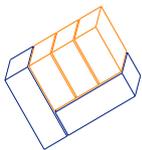
**SITUAZIONE DI FATTO DEL BENE STAGGITO (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)**

- 1) **IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA "A": pag. 2**
- 2) **DESCRIZIONE DEL BENE: pag. 2**
  - 2.1) Descrizione del fabbricato condominiale: **pag. 2**
  - 2.2) Descrizione dell'appartamento per civile abitazione al piano rialzato "A": **pag. 4**
  - 2.3) Verifica della conformità degli impianti: **pag. 9**
  - 2.4) Superficie lorda dell'unità immobiliare: **pag. 9**
  - 2.5) Superficie commerciale dell'unità immobiliare: **pag. 9**
  - 2.6) Superficie netta dei vani dell'unità immobiliare: **pag. 11**
- 3) **CONFINI: pag. 11**
- 4) **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE: pag. 12**
  - 4.1) Conformità dei dati catastali: **pag. 12**

Pag. 1 di 32

**SITUAZIONE DI DIRITTO DEL BENE STAGGITO (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)**

- 5) **STATO DI POSSESSO DEL BENE: pag. 14**
  - 6) **VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE: pag. 17**
    - 6.1) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: **pag. 17**
    - 6.2) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: **pag. 18**
  - 7) **ALTRE INFORMAZIONI: pag. 20**
    - 7.1) Gravami da censo, livello o uso civico: **pag. 20**
    - 7.2) Verifica di procedure espropriative per pubblica utilità in corso: **pag. 21**
    - 7.3) Caratteristiche del bene pignorato relativamente all'art. 10 comma 1, n. 8-ter del d.P.R. n. 633/1972: **pag. 21**
    - 7.4) Verifica di cui all'art. 1 commi 376-377-378 legge n. 178/2020: **pag. 21**
    - 7.5) Parti comuni del fabbricato annesse al bene pignorato e vincoli condominiali: **pag. 21**
    - 7.6) Stato di occupazione del bene pignorato: **pag. 22**
    - 7.7) Attestato di Prestazione Energetica (APE): **pag. 22**
  - 8) **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE: pag. 22**
    - 8.1) Oneri per la sanatoria di opere abusive: **pag. 24**
- VALUTAZIONE DEL VALORE DEL BENE STAGGITO (art. 568 c.p.c.)**
- 9) **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE: pag. 25**
- ALLEGATI: pag. 29**



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

## **SITUAZIONE DI FATTO DEL BENE STAGGITO (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)**

### **1) - IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA "A"**

**Appartamento per civile abitazione al quinto piano sul piano rialzato, con ingresso dalla porta a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, del fabbricato sito in Bari alla Via Monte Nevoso n. 29, composto di quattro vani ed accessori, in particolare vano ingresso-soggiorno-pranzo, tre camere da letto, cucina, bagno, bagno di servizio, balcone-veranda e terrazza-veranda della superficie totale di mq. 101. In Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 110, p.IIa 491, sub. 17.**

Il sottoscritto per rispondere ai quesiti posti dal G.E. di seguito esplicita le risultanze della "due diligence" svolta in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nonché del "più probabile valore di mercato" determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

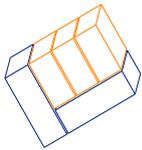
Pag. 2 di 32

### **2) - DESCRIZIONE DEL BENE**

#### **2.1) Descrizione del fabbricato condominiale**

Caratteristiche posizionali. Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di accertamento è sito in Bari alla Via Monte Nevoso n. 29, strada che inizia da via Giulio Petroni e termina su Via Timavo, sita in prossimità di Viale Papa Giovanni XXII, quest'ultima importante arteria di collegamento della semiperiferia est della città con quella ovest.

La zona è a ridosso del centro cittadino (Quartiere Picone) a sud dell'abitato a circa m. 1.500 dalla sede del Municipio, m. 1.000 dalla stazione delle Ferrovie dello Stato e delle altre ferrovie regionali. E' sufficientemente servita da servizi commerciali essenziali (Supermercato, Mercato coperto, Commercio al dettaglio di beni di prima



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

necessità, Farmacia, Banca, Ufficio Postale), nonché Strutture ospedaliere, Chiesa, Scuole di ogni grado ed Istituti universitari. Risulta poco rumorosa per il traffico veicolare in quanto strada a senso unico interclusa tra due vie, ma vi è difficoltà di parcheggio essendo una zona ad alta densità abitativa.

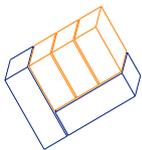
Caratteristiche intrinseche del fabbricato. Il fabbricato è composto da un piano terra per uso attività commerciali/depositi, nonché da un piano rialzato e da cinque piani superiori destinati ad appartamenti per civile abitazione.

E' realizzato con una struttura costituita da pilastri e travi, con solai piani latero-cementizi, la copertura è a terrazza praticabile.

L'edificio è dotato di sufficiente luminosità ed esposizione in particolare sull'ampia Via Giuseppe Pellegrini. Ha due prospetti: uno anteriore, che affaccia a nord su Via Monte Nevoso (**cf. all. foto 1-2**), uno posteriore a sud che affaccia su via Giuseppe Pellegrini, nonché uno ad est sul cortile condominiale (**cf. all. foto 3-4**). Tutti i prospetti sono rivestiti con intonaco plastico con finitura liscia e dotati di balconi con balaustra in profilati di ferro verniciato.

La tipologia dell'edificio è in linea con due unità immobiliari per piano servite da una scala centrale, è privo di ascensore che non è possibile installare, in quanto lo spazio esistente tra le rampe della scala è di ridotte dimensioni.

L'androne d'ingresso al fabbricato ha il portone in alluminio elettrocolorato e vetri; il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fine con battiscopa in listelli di pari materiale; le pareti sono dipinte con idropittura ed alla base, per un'altezza di m. 2,00, sono rivestite con piastrelle di gres ceramico, sul soffitto è



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

applicata pittura traspirante (**cf. all. foto 5-6**).

Le rampe della scala sono rivestite con lastre di marmo serpeggiante e sono dotate di balaustra in tubi di ferro verniciato e corrimano in piatto di ferro anch'esso verniciato (**cf. all. foto 7**), mentre i pianerottoli hanno il pavimento in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fine (**cf. all. foto 8**).

**Stato di conservazione e manutenzione:** le parti comuni del fabbricato, sia interne che esterne, sono dotate di rifiniture di qualità commerciale medio-bassa e si presentano in appena sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. Infatti, sul prospetto principale e su quello posteriore l'intonaco in più punti si presenta fessurato, inoltre le ringhiere in tondini di ferro presentano segni di ruggine. Il fabbricato, come riferito precedentemente, è privo di ascensore e non è possibile realizzarla all'interno del corpo scala per le sue ridotte dimensioni.

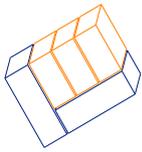
Pag. 4 di 32

## **2.2) Descrizione dell'appartamento per civile abitazione al quinto piano: "A"**

L'appartamento oggetto di stima, come si evince dalla pianta di rilievo denominata Tavola A (**cf. all. 29**), è composto da quattro vani ed accessori, in particolare ingresso-soggiorno-pranzo, camera da letto 1, camera da letto 2, camera da letto 3, corridoio zona notte, cucina, bagno 1, bagno 2, terrazza-veranda, balcone-veranda e balcone.

L'appartamento ha il soffitto ad altezza di m. 3,00 dal pavimento, ha doppio affaccio, ed è dotato delle seguenti rifiniture:

- a) Ingresso-soggiorno-pranzo: la porta d'ingresso all'appartamento, ad un battente con specchiatura cieca, è del tipo blindato rivestita in legno mogano con maniglia in ottone. L'infisso esterno, del tipo porta-finestra, con due ante apribili scorrevoli, è in

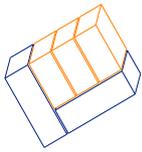


**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

alluminio elettrocolorato con doppio vetro e maniglia in metallo, con persiana alla romana in metallo a due ante. Le pareti sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, alcune zone sono trattate con stucco veneziano, sia sul soffitto che sul controsoffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in listelli di parquet di mogano con battiscopa di pari materiale. E' presente l'elemento scaldante ed il climatizzatore di aria. Il vano ha affaccio a sud sul terrazzo-veranda prospiciente Via Monte Nevoso **(cfr. all. foto 9-10-11-12)**.

b) Camera da letto 1: la porta di accesso dal corridoio zona notte è a battente ad un'anta, con specchiatura cieca, in legno mogano, con maniglia in ottone. L'infisso esterno, del tipo porta-finestra a battente con due ante apribili, è in alluminio elettrocolorato con doppio vetro e maniglia in metallo, con persiana alla romana in metallo a due ante. Le pareti sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, sia sul soffitto che sul controsoffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in listelli di parquet di mogano con battiscopa di pari materiale. E' presente l'elemento scaldante ed il climatizzatore di aria. Il vano ha affaccio a nord sul balcone prospiciente il giardino di terzi su Via Giuseppe Pellegrini **(cfr. all. foto 13-14-15)**.

c) Camera da letto 2: la porta di accesso dal corridoio zona notte è a due battenti scorrevoli, con specchiatura cieca, in legno mogano, con pomolo in ottone. L'infisso esterno, del tipo porta-finestra a battente con due ante apribili, è in alluminio elettrocolorato con doppio vetro e maniglia in metallo, con persiana alla romana in metallo a due ante. Le pareti sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in listelli di parquet di mogano con



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

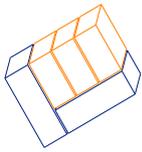
battiscopa di pari materiale. E' presente l'elemento scaldante ed il climatizzatore di aria. Il vano ha affaccio ad est sul balcone-veranda prospiciente il cortile condominiale **(cfr. all. foto 16-17)**.

d) Camera da letto 3: la porta di accesso dal corridoio zona notte è ad un'anta a battente scorrevole, con specchiatura cieca, in legno mogano, con pomolo in ottone. L'infisso esterno, del tipo finestra a battente con due ante apribili, è in alluminio elettrocolorato con doppio vetro e maniglia in metallo, con persiana alla romana in metallo a due ante. Le pareti sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in listelli di parquet di mogano con battiscopa di pari materiale. Non è presente sia l'elemento scaldante che il climatizzatore di aria. Il vano ha affaccio a sud sul terrazzo-veranda prospiciente Via Monte Nevoso **(cfr. all. foto 18-19)**.

Pag. 6 di 32

e) Corridoio zona notte: la porta di accesso dal vano ingresso-soggiorno-pranzo è a battente ad un'anta, con specchiatura cieca, in legno mogano, con maniglia in ottone; le pareti sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, sia sul soffitto che sul controsoffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in listelli di parquet di mogano con battiscopa di pari materiale. E' presente l'elemento scaldante non il climatizzatore di aria. Il vano non ha affaccio esterno **(cfr. all. foto 20)**.

f) Cucina: la porta di accesso dal vano ingresso-soggiorno-pranzo è a due battenti scorrevoli, con specchiatura cieca, in legno mogano, con pomolo in ottone. L'infisso esterno, del tipo porta-finestra, con due ante apribili a battente, è in alluminio elettrocolorato con doppio vetro e maniglia in metallo, con grate metalliche esterne.

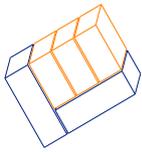


**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

Le pareti sono intonacate e dipinte con pittura lavabile, una zona è trattata con stucco veneziano, sul soffitto è applicata pittura traspirante, oltre che sul soffitto. Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico. E' presente l'elemento scaldante non il climatizzatore di aria. Il vano ha affaccio a nord sul balcone-veranda prospiciente il cortile interno **(cfr. all. foto 21-22)**.

g) Bagno 1: la porta di accesso dalla camera da letto 1 è a battente ad un'anta con specchiatura cieca, in legno mogano, con maniglia in ottone. Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico. Le pareti sono rivestite sino ad altezza m. 2,60 con piastrelle di gres ceramico, superiormente sono intonacate e applicata pittura traspirante, oltre che sul soffitto. E' completo dei seguenti apparecchi igienico-sanitari in ceramica: lavabo ad incasso, bidet e vaso igienico con cassetta di scarico incassata, inoltre il piatto doccia ha lo scarico nel pavimento. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria monocomando in ottone cromato. E' presente l'elemento scaldante costituito da un radiatore termoarredo in alluminio. Il vano non ha affaccio esterno **(cfr. all. foto 23)**.

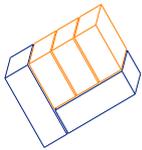
h) Bagno 2: la porta di accesso dal corridoio zona notte è a battente ad un'anta con specchiatura cieca, in legno mogano, con maniglia in ottone. L'infisso esterno, del tipo finestra, con un'anta apribile a battente e ribalta, è in alluminio elettrocolorato con doppio vetro e maniglia in metallo, con grate metalliche esterne. Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico. Le pareti sono rivestite sino ad altezza m. 1,00 con piastrelle di gres ceramico, superiormente sono intonacate e applicata pittura traspirante, oltre che sul soffitto. E' completo dei seguenti apparecchi igienico-sanitari



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

in ceramica: lavabo ad incasso, bidet e vaso igienico con cassetta di scarico incassata, nonché vasca da bagno rivestita. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria monocomando in ottone cromato. E' presente l'elemento scaldante costituito da un radiatore termoarredo in alluminio. Il vano ha affaccio sul balcone-veranda prospiciente il cortile interno (**cf. all. foto 24**).

- i) Terrazzo-veranda: la struttura portante di chiusura del terrazzo è costituita da pilastri e travi in legno lamellare pitch-pine, dotata di infissi in legno scorrevoli a vetri e copertura in tavole di legno rivestite con tegole in laterizio. Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico. Il soffitto e le pareti sono intonacate e dipinte con pittura traspirante. E' presente un elemento scaldante elettrico portatile. Al terrazzo-veranda si accede dal vano ingresso-soggiorno-pranzo ed ha affaccio a nord su Via Monte Nevoso (**cf. all. foto 25-26**).
- j) Balcone-veranda: la struttura portante di chiusura del balcone è costituita da profilati di alluminio elettrocolorato, con muratura alla base, dotata di infissi scorrevoli con vetri satinati. Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico. Il soffitto e le pareti sono intonacate e dipinte con pittura traspirante. Sono presenti gli attacchi di adduzione dell'acqua dell'impianto idrico e di scarico per la lavatrice. E' presente la caldaia murale a gas dell'impianto di riscaldamento. Al balcone si accede dal vano cucina e dalla camera da letto 2 ed ha affaccio ad est sul cortile condominiale e (**cf. all. foto 27-28**).
- k) Balcone: ha il pavimento in piastrelle di gres ceramico e la balaustra di protezione in profilati di ferro verniciato (**cf. all. foto 29**).



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

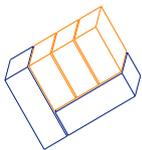
**Stato di conservazione e manutenzione:** l'appartamento è dotato di rifiniture di qualità commerciale medio-alta e si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

### **2.3) Verifica della conformità degli impianti**

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto elettrico sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce, interruttori e prese dotate di placche in materiale plastico di design, nonché interruttore differenziale elettrico, comunemente definito salva vita;
- impianto televisivo con antenna singola sulla terrazza di copertura;
- impianto citofonico con apertura elettrica del portone d'ingresso all'androne del fabbricato condominiale;
- impianto idrico-fognante sottotraccia;
- impianto autoclave per l'accumulo dell'acqua centralizzato;
- impianto di riscaldamento autonomo costituito da un sistema di circolazione dell'acqua calda bitubo sottotraccia nella muratura e da una caldaia murale a gas per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria Immergas modello Victrix mini 24 kw, nonché radiatori in ghisa a colonne e nei bagni radiatori termoarredo in alluminio.
- Impianto di condizionamento costituito da una unità monosplit dotata di unità esterna per ogni ambiente.

**Stato di conservazione e manutenzione:** La debitrice xxxxx xxxxxx nel verbale di sopralluogo istruttorio del giorno 16/12/2022 ha dichiarato "di non essere in possesso ... omissis ... dell'Attestato di conformità degli impianti" (cfr. all. 8 alla Relazione



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

dell'Esperto Stimatore). Il sottoscritto ha accertato, da un esame a vista, che gli impianti appaiono in sufficienti condizioni di manutenzione, salvo collaudo degli stessi.

#### **2.4) Superficie lorda dell'unità immobiliare**

Trattasi della superficie lorda coperta dell'appartamento al 5° piano:

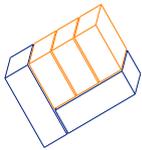
a) Appartamento =mq. 101,23 in uno **mq. 101,00**

#### **2.5) Superficie commerciale dell'unità immobiliare**

Trattasi della superficie dell'appartamento misurata secondo i criteri delle Norme UNI 10750 e del D.P.R. 138/98 all. C, per cui deve considerarsi la somma del 100% delle superfici calpestabili, comprensive delle superfici delle pareti interne; 50% delle superfici delle pareti perimetrali e dei vani accessori a servizio dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili; 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperte (si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini (qualora non eccedano il 30% della superficie coperta).

Si valuta nella misura del 75% la superficie di un locale autorimessa, se l'ampiezza ne consente l'uso anche come cantina. Si valuta altresì nella misura del 50% la superficie di un posto auto standard (stallo = m. 2,50 x 5,00 = mq. 12,50).

La superficie delle verande realizzate sia sul terrazzo prospiciente Via Monte Nevoso a sud, che sul balcone prospiciente il cortile interno ad est, viene comunque valutata nella misura del 50% in considerazione del suo valore di uso, al di fuori della circostanza che è suscettibile di demolizione essendo abusiva.



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

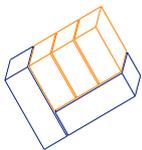
Per cui la superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare, seguendo gli anzidetti criteri, è la seguente:

a) Appartamento	=mq. 101,23
b) Terrazzo-veranda: mq. 26,87 x 0,60 x 0,50	=mq. 8,06
c) Balcone-veranda: mq. 4,98 x 0,60 x 0,50	=mq. 1,49
d) Balcone: mq. 3,56 x 0,25	=mq. 0,89
Superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare	=mq. <u>111,67</u>
In uno	=mq. <u>112,00</u>

**2.6) Superficie netta dei vani dell'unità immobiliare**

Trattasi della superficie dell'appartamento misurata applicando i criteri dettati dall'art. 2 del D.M LL.PP. n. 801 del 10/05/1977 dove si legge *“Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi”*, per cui seguendo lo stesso ordine riportato nel precedente capoverso 2.2), si determina:

a) Ingresso-soggiorno-pranzo	=mq. 27,50
b) Camera da letto 1	=mq. 15,85
c) Camera da letto 2	=mq. 10,27
d) Camera da letto 3	=mq. 5,98
e) Corridoio zona notte	=mq. 6,09
f) Cucina	=mq. 10,16
g) Bagno 1	=mq. 4,07
h) Bagno 2	=mq. <u>3,86</u>



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

Superficie netta dell'appartamento **=mq. 83,78**

### **3) - CONFINI**

**L'appartamento al quinto piano**, del fabbricato in Bari alla Via Monte Nevoso n. 29, confina **a nord** con area a giardino di terzi (fg. 110, p.lla 469); **ad est** in parte con il cortile condominiale, in parte con il corpo scala, in parte con proprietà xxxxxx xxxxxx (fg. 110, p.lla 491, sub. 18); **a sud** con Via Monte Nevoso; **ad ovest** con altra proprietà (fg. 110, p.lla 198).

### **4) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

**Dalla visura storica estratta dal sottoscritto presso il Catasto Fabbricati (cfr. all. 33)**

l'appartamento risulta censito nel Comune di Bari, al Foglio 110, Particella 491, Sub. 17, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 100 mq., Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 92 mq., Rendita Euro 667,52; Via Montenevoso n. 29 Piano: 5; intestato a xxxxxxxx xxxxxxxx, nata a xxxx il xxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), proprietà per 1/1.

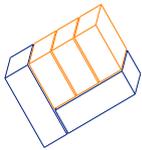
Pag. 12 di 32

#### **4.1) Conformità dei dati catastali**

- Dalla verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento in atti, con quelli indicati nella suddetta visura storica estratta presso il Catasto Fabbricati si è accertato che vi è corrispondenza tra di loro.
- Dalla stessa visura storica si rileva che dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 ad oggi l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni:

#### **Relativamente ai dati identificativi:**

- ✓ **Dal 30/06/1987 al 26/06/2013** i dati identificativi dell'unità immobiliare sono i



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

seguenti: Bari, Fg. **110**, Part. **278**, Sub. **17**;

✓ **Dal 26/06/2013 ad oggi** i dati identificativi dell'unità immobiliare sono i seguenti:

Bari, Fg. **110**, Part. **491**, Sub. **17**;

**Relativamente ai dati di classamento:**

✓ **Dal 30/06/1987 al 01/01/1992** i dati di classamento dell'unità immobiliare sono i seguenti: Bari, Fg. **110**, Part. **278**, Sub. **17**; Rendita Lire 1.991; Zona Censuaria 2; Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani; Partita 41424.

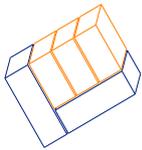
✓ **Dal 01/01/1992 al 26/06/2013** i dati di classamento dell'unità immobiliare sono i seguenti: Bari, Fg. **110**, Part. **278**, Sub. **17**; Rendita € 667,52 Lire 1.292.500; Zona Censuaria 2; Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani; Partita 41424.

✓ **Dal 26/06/2013 ad oggi** i dati di classamento dell'unità immobiliare sono i seguenti: Bari, Fg. **110**, Part. **491**, Sub. **17**; Rendita € 667,52; Zona Censuaria 2; Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani.

• Dal confronto della pianta di rilievo dello stato attuale dell'unità immobiliare, denominata Tavola A (cfr. all. 30) con la planimetria presente nell'archivio telematico del Catasto Fabbricati (cfr. all. 32), il sottoscritto ha accertato che non vi è conformità tra loro.

Infatti, è stata variata la distribuzione interna dei vani, in particolare nella camera da letto a sud è stato realizzato il bagno 1 al quale è stato accorpato il ripostiglio sul balcone trasformandolo in box doccia.

L'attuale cucina, l'ingresso-soggiorno-pranzo e la camera da letto 3 sono stati realizzati ove erano esistenti l'ingresso, il vano soggiorno-pranzo, la cucina, il bagno di servizio



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

ed il ripostiglio. Infine, il balcone ad est prospiciente il cortile interno ed il terrazzo a sud prospiciente Via Monte Nevoso, sono stati chiusi realizzando verande a vetri prive di titolo abilitativo e condono edilizio che non risultano indicate sulla planimetria catastale.

**Oneri per la regolarizzazione catastale:** Queste variazioni, escluse le due verande che non sono legittime, come si specificherà di seguito per le quali non è possibile procedere ad alcuna variazione, dopo aver provveduto alla sanatoria urbanistica presso il Comune di Bari, devono essere riportate in una nuova planimetria catastale da un tecnico abilitato e depositate nell'archivio del Catasto Fabbricati applicando la procedura Docfa (**D**ocumento **c**atasto **f**abbricati). L'onorario del tecnico per questo aggiornamento, compreso il rilievo, le spese e gli oneri accessori si ritiene sia pari ad € 500,00

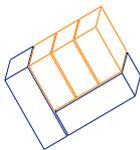
Pag. 14 di 32

#### **SITUAZIONE DI DIRITTO DEL BENE STAGGITO (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)**

##### **5) - STATO DI POSSESSO DEL BENE**

L'atto di **pignoramento immobiliare**, notificato all'esecutata in data 10/01/2022, è stato **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare **in data 09/03/2022** ai nn. 6011/4565 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (c.f. 00884060526) contro xxxxx xxxxxxxx nata a xxxx il xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxx), proprietaria per la quota di 1/1.

Per cui nel ventennio anteriore al 09/02/2022 (dal 09/02/2022 al 09/02/2002) e sino a risalire ad un titolo di provenienza trascritto in data precedente a quest'ultima data, dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 comma 2 c.p.c., a firma del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato, Distretto di Palermo e Termini Imerese, emessa

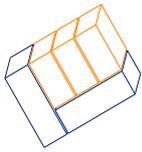


**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

in “*data della sottoscrizione digitale*” che non si rileva dalla stessa certificazione notarile, depositato dal creditore precedente, nonché dalla visura storica dell’unità immobiliare estratta dal sottoscritto presso l’archivio informatico dell’Agenzia delle Entrate Servizi Catastali (cfr. all. 33), nonché dal Mod. n. 55 Catasto Edilizio Urbano Partita 41424 (cfr. all. 34), e dal Mod. n. 55 Catasto Edilizio Urbano Partita 36796, oltre che dalle ispezioni sull’esecutata estratte dal sottoscritto presso l’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) (cfr. all. 43), si è rilevato che l’appartamento per civile abitazione al quinto piano del fabbricato sito in Bari alla Via Monte Nevoso n. 29 è stato oggetto delle seguenti vicende traslative:

a) **é pervenuto** a xxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), legalmente separata, per la piena proprietà, **per atto di compravendita** da xxxxxx xxxxx nata a Bari il 20/06/1971 (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), coniugata in regime di separazione dei beni, per la piena proprietà, a rogito della Dott.ssa Lorenza Triola, Notaio in Bari-Ceglie del Campo, **in data 14/12/2006** repertorio n. 5550, registrato a Bari il 19/12/2006 al n. 17308/1T, **trascritto a Bari il 19/12/2006 ai nn. 70503/47560 (cfr. all. 36).**

b) **é pervenuto** a xxxxxxxx xxxxxxxx nata a Bari il 20/06/1971 (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), coniugata in regime di separazione dei beni, per la quota pari a ½ indiviso della piena proprietà, **per atto di donazione** da xxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxx il xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), nubile, per la quota pari a ½ indiviso della piena proprietà, a rogito del Dott. Francesco Reboli, Notaio in Bari, **in data 25/06/2002** repertorio n. 452107, registrato a Bari il 04/07/2002 al n. 7530/V,



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

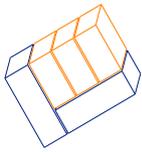
trascritto a Bari il 03/07/2002 ai nn. 28460/20261 (cfr. all. 37).

c) **é pervenuto** a xxxxxxxxxx xxxx nata a Bari il 20/06/1971 (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), coniugata in regime di separazione dei beni, per la quota pari a ½ indiviso della piena proprietà ed a xxxxxxxx xxxxxx nata a Bari il 18/05/1974 (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), nubile, per la quota pari a ½ indiviso della piena proprietà, **per atto di compravendita** da xxxxxxxxxx xxxxxx nato a Bari il xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà e xxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxx il xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà, coniugi in regime di comunione legale dei beni, a rogito del Dott. Vincenzo Tarsia, Notaio in Bitritto, **in data 25/03/1996** repertorio n. 15944, registrato a Bari in data 11/04/1996 al n. 4513/V, trascritto a Bari il 04/04/1996 ai nn. 10239/7917 (cfr. all. 38).

Pag. 16 di 32

d) **é pervenuto** a xxxxxx xxxxxxxx nato a xxxx il xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà e xxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxx il xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà, coniugi in regime di comunione legale dei beni, **per atto di compravendita** da xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx il xxxxxxxx, per la piena proprietà, a rogito del Dott. Ermenegildo Troiani, Notaio in Bari, **in data 08/08/1966** repertorio n. 29479, registrato a Bari in data 17/08/1966 al n. 5485, trascritto a Trani il 18/08/1966 al n. 32080 (cfr. all. 39).

e) **é pervenuto** a xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx nato a Corigliano d'Otranto il 12/04/1930, per la piena proprietà, **per compravendita** da xxxxxxxx xxxxxxxx nato a Gravina in Puglia



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

il 24/12/1909, per la piena proprietà, a rogito del Dott. Ersilio Caggianelli, Notaio in Modugno, in data 21/08/1962 repertorio n. 14738, registrato a Modugno il 10/09/1962 al n. 421, trascritto a Trani il 28/08/1962 al n. 28289 (cfr. all. 40).

f) é pervenuto a xxxxxx xxxx nato a Gravina in Puglia il 24/12/1909, per la piena proprietà, per compravendita da xxx xxxxxxxx xxxxxxxx nato a Terlizzi il xxxxxxxxxxxx, per la piena proprietà, a rogito del Dott. Giovanni Colletti, Notaio in Mola di Bari, in data 24/01/1962 repertorio n. 25413, registrato a Mola di Bari il 02/02/1962 al n. 421/75, trascritto a Trani il 31/01/1962 al n. 3416 (cfr. all. 41).

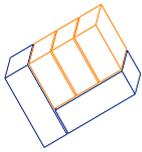
**Oneri per la regolarizzazione della provenienza:** Dall'elenco delle trascrizioni degli atti di trasferimento ora elencati si rileva che dalla data del 09/02/2022 di trascrizione del pignoramento sino al primo atto di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio della stessa data di trascrizione del pignoramento, atto di compravendita a rogito del Dott. Vincenzo Tarsia, Notaio in Bitritto, in data 25/03/1996 repertorio n. 15944, registrato a Bari in data 11/04/1996 al n. 4513/V, trascritto a Bari il 04/04/1996 ai nn. 10239/7917, in ottemperanza all'art. 2650 c.c., vi è stata una serie continua di trascrizioni di atti di acquisto dell'unità immobiliare.

Pag. 17 di 32

**6) - VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE**

**6.1) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, nonché vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico)**

- **Vincoli:** non risultano gravare sul bene esegutate domande giudiziali ed altre



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

trascrizioni; atti di asservimento urbanistici; vincoli al suo carattere storico-artistico; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso.

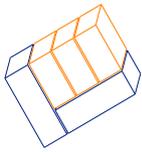
- **Contratto di locazione:** presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari (ex Ufficio del Registro), il sottoscritto ha accertato che sull'immobile oggetto di stima, a favore dell'esecutata, non risulta registrato alcun contratto di locazione ad uso abitazione o diverso dall'abitazione.

- **Oneri condominiali:** in seguito alla richiesta del sottoscritto inviata tramite pec del 27/11/2022, il Geom. Francesco Petrelli, amministratore del condominio in Bari alla Via Monte Nevoso n. 29, con pec del 06/12/2022 (cfr. all. 42), ha comunicato, relativamente all'unità immobiliare oggetto di accertamento, che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ammontano ad € 588,00, ovvero € 49,00 mensili, oltre consumi idrici;
- non vi sono spese straordinarie deliberate;
- vi è un residuo di circa € 1.000,00 per spese di pulizia androne e scale in fase di pagamento;
- non vi sono procedimenti giudiziari in corso.

**6.2) Formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

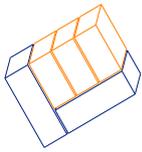
Dalla certificazione notarile sostitutiva, ex art. 567 comma 2 c.p.c., a firma del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato, Distretto di Palermo e Termini Imerese, emessa in "*data della sottoscrizione digitale*" che non si rileva dalla stessa certificazione



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

notarile, depositata dal creditore procedente, nonché dalle ispezioni sulla debitrice  
xxxxxx xxxxxx estratte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di  
Pubblicità Immobiliare di Bari (cfr. all. 43), nel ventennio anteriore alla data di trascrizione  
dell'atto di pignoramento (dal 09/02/2022 al 09/02/2002), a carico della debitrice,  
relativamente all'immobile sopra specificato, risultano i seguenti gravami:

- a) **iscrizione** n. 70504/14065 del 19/12/2006 **di ipoteca volontaria** derivante da atto di  
concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito della Dott.ssa Lorenza Troila,  
Notaio in Bari-Ceglie del Campo, del 14/12/2006 repertorio 5551/881, a favore di  
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (c.f. 00884060526) contro  
xxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxx il xxxxxxxx, proprietaria per la quota di 1/1, con  
un'ipoteca di € 400.000,00 ed un capitale di € 200.000,00 da rimborsarsi in 30 anni.
- b) **iscrizione** ai nn.8927/999 del 08/03/2013 **di ipoteca giudiziale** derivante da decreto  
ingiuntivo del Tribunale di Bari del 01/06/2012 repertorio n. 354/12 a favore di  
Compass S.p.A. con sede in Milano (c.f. 00864530159) contro xxxxxx xxxxxxxx nata  
a xxxx il xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), proprietaria per la quota di 1/1, per  
un montante ipotecario pari ad € 12.459,80 ed un capitale di € 11.122,42 avente per  
oggetto l'intera piena proprietà.
- c) **trascrizione** ai nn. 6011/4565 del 09/02/2022 **di pignoramento immobiliare**  
notificato dall'Unep della Corte di Appello di Bari in data 10/01/2022 al n. 9513 di  
repertorio a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (c.f.  
00884060526) contro xxxxx xxxxxxxx nata a xxxx il xxxxxxxx, avente per oggetto  
l'intera piena proprietà.



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

Sia nell'atto di compravendita a rogito della Dott.ssa Lorenza Triola del 14/12/2006 repertorio n. 5550, intercorso tra la debitrice xxxx xxxxxxxx e la dante causa xxxxxxxx xxxx (cfr. all. 36) che nel precedente atto di donazione da Dell'Era Carmela, per la quota pari a ½ indiviso della piena proprietà, a xxxxxxxx xxxxxx, a rogito del Dott. Francesco Reboli del 25/06/2002 repertorio n. 452107 (cfr. all. 37), le parti dichiarano di essere a conoscenza dell'iscrizione ai nn. 34100/6701 del 30/10/1998 di ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Dott. Vincenzo Tarsia, con sede a Bitritto, del 23/10/1998 repertorio 17051, a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa a r.l., con sede a Matera (c.f. 00604840777), contro xxxxxx xxxxxx nata a xxxx il xxxxxxxxxx, proprietaria per la quota di 1/2, e xxxxxx xxxxxxxx nata a xxxx il xxxxx, proprietaria per la quota di 1/2, con un'ipoteca di Lire 170.000.000 ed un capitale pari a Lire 100.000.000 (cfr. all. 46), che si obbligano alla cancellazione avendo estinto completamente il debito.

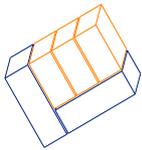
Pag. 20 di 32

Dalle ispezioni sulle suddette xxxxx xxxxx e xxxxx xxxxxxxx, estratte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari (cfr. all. 44-45), risulta effettuata la annotazione ad iscrizione con cancellazione totale dell'ipoteca, ai nn. 26586/3840 del 03/05/2007 a rogito del Dott. Francesco Reboli, Notaio in Bari, in data 03/05/2007 repertorio n. 515457 (cfr. all. 47).

## **7) - ALTRE INFORMAZIONI**

### **7.1) Gravami da censo, livello o uso civico**

Trattandosi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale e non di un terreno, non sussistono i gravami sopra specificati.



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

## **7.2) Verifica di procedure espropriative per pubblica utilità in corso**

Trattandosi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale e non di un terreno, non sussistono procedure espropriative in essere.

## **7.3) Caratteristiche del bene pignorato relativamente all'art. 10 comma 1, n. 8-ter del d.P.R. n. 633/1972**

L'unità immobiliare ha destinazione abitativa ed ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter del d.P.R. n. 633/1972, la licitazione non è soggetta ad IVA, in quanto la proprietaria non è soggetto esercente attività di impresa di costruzioni, né quale esercente attività di impresa ha eseguito lavori di restauro e di risanamento conservativo entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione. Inoltre, nell'atto di provenienza non è stata richiesta l'opzione dell'applicabilità dell'IVA (cfr. all. 36).

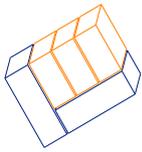
Pag. 21 di 32

## **7.4) Verifica di cui all'art. 1 commi 376-377-378 legge n. 178/2020**

Relativamente all'applicazione dei provvedimenti di cui all'art. 1 comma 376 - 377 - 378 della Legge n. 178/2020, come si evince dai titoli di provenienza dell'appartamento oggetto di stima (cfr. all. 36-37-38-39-40-41) prodotti in allegato, il fabbricato ove è ubicato immobile oggetto della presente procedura esecutiva non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziato cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario/debitore.

## **7.5) Parti comuni del fabbricato annesse al bene pignorato e vincoli condominiali**

Nel primo atto di compravendita a rogito del Dott. Giovanni Colletti in data 24/01/1962 repertorio n. 25413 (cfr. all. 41), è specificato che l'unità immobiliare staggita viene trasferita *“compresa la quota parte proporzionale delle cose, enti, spazi ed impianti che*



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

*per legge debbono considerarsi comuni ai comproprietari di uno stesso stabile, ivi compreso il cortile interno; è espressamente escluso dalla proprietà comune il giardino retrostante il fabbricato (a nord dello stesso) perché di proprietà dei signori Montesano sul quale però tutti i condomini hanno il diritto di affaccio anche con sporti, nonché quello di tenere spanditoi con bracci di ferro per sciorinare i panni”.*

#### **7.6) Stato di occupazione del bene pignorato**

L'unità immobiliare è occupata dalla debitrice xxxxx xxxxxxxx nata a Bari il 30/07/1967 (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), nonché dalla figlia xxxxxxxx xxxxxxxx nata a Bari il xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), come attesta il Certificato di stato di famiglia storico della debitrice ed i relativi Certificati di residenza storici della debitrice e della figlia (cfr. all. 1-2-3 della Relazione dell'Esperto Stimatore).

Pag. 22 di 32

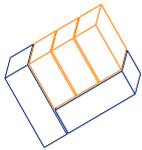
#### **7.7) Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

L'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto la debitrice, durante il sopralluogo istruttorio del 16/12/2022, ha dichiarato a verbale “di non essere in possesso di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ... omissis ... né il libretto dell'impianto di condizionamento” (cfr. all. 8 alla Relazione dell'Esperto Stimatore).

Per cui il sottoscritto, come disposto dal G.E., in mancanza ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che si allega alla presente relazione (cfr. all. 50).

#### **8) - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE**

Dal Mod. n. 55 della Partita 36796 estratto presso il Catasto Fabbricati (cfr. all. 34), nonché dall'atto di compravendita a rogito del Dott. Giovanni Colletti, in data 29/01/1962



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

repertorio n. 25413 (**cf. all. 41**) risulta che la denuncia di nuova unità immobiliare è stata presentata in data 16/02/1961, per cui si può ritenere che l'edificio sia stato ultimato in questa data. Per cui la data di inizio della costruzione del fabbricato in Bari alla Via Monte Nevoso n. 29 è anteriore al 02/09/1967.

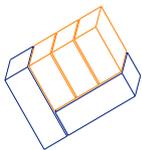
In ordine alla regolarità urbanistica di questo fabbricato, il sottoscritto per reperire gli estremi del titolo abilitativo rilasciato per la sua costruzione, nonché del Certificato di Abitabilità ha dovuto necessariamente procedere ad una ricerca a ritroso degli atti di provenienza dello stesso esistenti presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Bari. Infatti solo nel primo atto di compravendita dell'unità immobiliare staggita, a rogito del Dott. Giovanni Colletti, in data 29/01/1962 repertorio n. 25413 (**cf. all. 41**), si legge alle pagg. 5-6 che il venditore ha dichiarato *“il tutto in virtù di licenza di costruzione rilasciata in data 11 dicembre 1959 ... omissis ... dichiarato abitabile con certificato di abitabilità emesso da questo Comune in data 13 febbraio 1961”*.

Pag. 23 di 32

Quindi per la edificazione del fabbricato ove è ubicato l'appartamento oggetto di stima, presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, risulta depositata la Licenza di Costruzione n. 1668 rilasciata il 14/12/1959 con allegata una tavola unica di progetto (**cf. all. 51-52**).

Pertanto dal confronto della pianta di rilievo dello stato attuale dell'appartamento per civile abitazione al quinto piano, denominata Tavola A (**cf. all. 30**) con la pianta del piano attico allegata alla Licenza di Costruzione n. 1668 del 14/12/195 (**cf. all. 52**), il sottoscritto ha accertato che non vi è conformità tra loro.

Infatti, è stata variata la distribuzione interna dei vani, in particolare nella camera da



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

letto a sud è stato realizzato il bagno 1 al quale è stato accorpato il ripostiglio, con ingresso originario dal balcone, trasformandolo in box doccia.

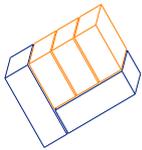
L'attuale camera da letto 2 ed il bagno 2 sono stati realizzati dove originariamente vi era la cucina che invece è stata realizzata riducendo le dimensioni di una preesistente camera da letto, mentre l'ingresso-soggiorno-pranzo e la camera da letto 3 sono state realizzate ove era esistente il vano soggiorno-pranzo. Infine, il balcone ad est, prospiciente il cortile interno, ed il terrazzo prospiciente Via Monte Nevoso, sono stati chiusi realizzando verande a vetri prive di titolo abilitativo e condono edilizio.

#### **8.1) Oneri per la sanatoria di opere abusive:**

Il sottoscritto ritiene che la variazione della distribuzione interna dei vani eseguita nell'appartamento, sia sanabile in base al disposto dell'art. 46, comma 5 del DPR 06/06/2001 n. 380, presentando presso la Ripartizione Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Bari una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Attività Asseverata) in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del medesimo DPR 380/01, trattandosi di opere interne realizzate senza aumento della superficie calpestabile.

L'oblazione da versare per ottenere la C.I.L.A. in sanatoria per gli abusi eseguiti è pari ad € 1.000,00. L'onorario del professionista incaricato per questa attività si stima in € 1.000,00 compreso oneri accessori.

Mentre, non si ritengono sanabili entrambe le verande realizzate sia sul balcone prospiciente il cortile interno, che sul terrazzo prospiciente Via Monte Nevoso in quanto hanno determinato un aumento di cubatura del fabbricato, oltre che non risulta presentata domanda di Condono Edilizio.



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

Per cui entrambe sono soggette a demolizione, il cui costo, compreso il montaggio e smontaggio di due impalcature, una a ridosso del balcone interno e l'altro della terrazza sul prospetto esterno del fabbricato di circa m. 16,00 di altezza, nonché il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta si stima pari ad € 8.000,00.

### **VALUTAZIONE DEL BENE STAGGITO (art. 568 c.p.c.)**

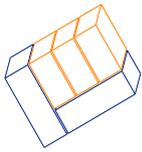
#### **9) - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE**

Il sottoscritto per determinare il “più probabile valore di mercato”, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., dell'unità immobiliare oggetto di accertamento applica il metodo fondamentale di stima denominato **Stima sintetica comparativa.**

Questo metodo di stima, basato sulla rilevazione puntuale dei dati di mercato, consente di determinare valori venali sufficientemente attendibili, dedotti dal raffronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, che sono stati oggetto di compravendita in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Pertanto, la valutazione viene fatta consultando il servizio **“OMI-Quotazioni immobiliari”** che fornisce le quotazioni degli immobili rilevate semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo intervalli indicativi che tengono conto dell'ordinarietà dei fabbricati e dello stato conservativo prevalente in una determinata zona omogenea.

Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari aggiornate al 2° semestre 2022, in particolare per la Zona B11, destinazione residenziale, dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di accertamento, per abitazioni civili in uno stato conservativo normale il valore di mercato varia in un intervallo tra €/mq. 1.750,00 ed € 2.150,00 per cui In



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

considerazione della vetustà dell'immobile (costruzione precedente anno 1962 = 61 anni) e del grado di rifiniture medio-basso del fabbricato si applica il valore medio pari ad €/mq. 1.750,00 + €/mq. 2.150,00 = €/mq. 1.950,00 (**cfr. all. 22**).

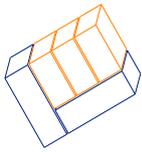
Inoltre, è stato consultato il Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari aggiornato all'anno 2022, in particolare il valore relativo ad abitazioni vetuste (oltre 45 anni) ubicate nel Quartiere Poggiofranco 1 è pari ad €/mq. 1.535,00 (**cfr. all. 23**).

In più, sono state consultate le Quotazioni immobiliari del sito www.immobiliare.it aggiornato al mese di aprile 2023, dove relativamente agli immobili residenziali del Quartiere Picone, Carrassi è pari ad €/mq. 1.921,00 (**cfr. all. 24**).

Infine, sono stati consultati i valori riportati nel sito www.comparabilitalia.it aggiornati al mese di maggio 2023, dove nelle ultime due compravendite di immobili residenziali di categoria catastale A/3 in un raggio di m. 100 è pari ad €/mq. 1.608,66 (**cfr. all. 24**).

Tenuto conto dei prezzi ora espressi ritiene che il valore medio tra questi possa rappresentare il prezzo di mercato di un immobile in sufficienti condizioni di manutenzione con caratteristiche simili a quello oggetto di accertamento, per cui si ha:  
$$\text{€/mq. } 1.950,00 + \text{€/mq. } 1.535,00 + \text{€/mq. } 1.921,00 + \text{€ } 1.608,66 : 4 = \text{€/mq. } 1.753,66$$
  
uno =€/mq. 1.750,00.

In più su questo valore si applica un coefficiente di differenziazione "k" che corregge il valore a mq. stimato, in considerazione delle caratteristiche estrinseche del fabbricato e di quelle intrinseche dell'unità immobiliare. Per cui si applicano i coefficienti correttivi previsti dall'art. 15 all'art. 21 della Legge n. 392/78 (Equo canone), nonché quelli previsti dal Decreto del Ministero della Difesa 16/03/2011 (canone degli alloggi di servizio



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

militari).

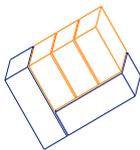
Pertanto, le caratteristiche estrinseche del fabbricato sono quelle specificate al precedente **capoverso 2.1)** dove si legge: “le parti comuni del fabbricato, sia interne che esterne, sono dotate di rifiniture di qualità commerciale medio-bassa e si presentano in appena sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. Infatti, sul prospetto principale e su quello posteriore l’intonaco in più punti si presenta fessurato, inoltre le ringhiere in tondini di ferro presentano segni di ruggine. Il fabbricato, come riferito precedentemente, è privo di ascensore e non è possibile realizzarla all’interno del corpo scala per le sue ridotte dimensioni”.

Mentre caratteristiche intrinseche dell’appartamento sono specificate al precedente **capoverso 2.2)**, dove si legge che “l’appartamento è dotato di rifiniture di qualità commerciale medio-alta e si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione”.

Pag. 27 di 32

Infine, in ordine alla conformità degli impianti alla legislazione vigente di cui è dotata l’unità immobiliare, è specificata al precedente **capoverso 2.3)**, dove si legge: “La debitrice nel verbale di sopralluogo istruttorio del giorno 16/12/2022 ha dichiarato “di non essere in possesso ... omissis ... dell’Attestato di conformità degli impianti” (cfr. all. 8 alla Relazione dell’Esperto Stimatore). Il sottoscritto ha accertato, da un esame a vista, che gli impianti appaiono in sufficienti condizioni di manutenzione, salvo collaudo degli stessi.”.

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte ai precedenti capoversi 2.1), 2.2) e 2.3), in particolare:



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

- per l'ubicazione al piano attico dell'appartamento, si applica una maggiorazione del +20%.
- per la mancanza dell'ascensore al fabbricato, si applica una riduzione pari al -25%.
- per l'età di costruzione, la qualità e lo stato conservativo del fabbricato si applica una riduzione pari al -10%.
- Per le rifiniture di qualità commerciale medio-alta dell'appartamento si applica una maggiorazione pari al +10%.

Per cui, in considerazione di quanto sopra espresso, si applica un coefficiente di differenziazione riduttivo pari a  $k = +20\% -25\% -10\% +10\% = -5\%$ , per cui si determina:

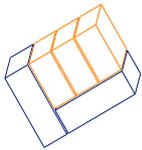
Valore di mercato (Vm): € 1.750,00 x mq. 112,00 x 0,95 =€ 186.200,00

a dedurre adeguamenti e correzioni alla stima:

- abbattimento forfettario disposto dal G.E. per l'assenza di garanzia per vizi: € 186.200,00 x 15%	=€ 27.930,00
- costo della demolizione delle verande non sanabili (cfr. capo 8)	=€ 8.000,00
- oblazione per titolo abilitativo in sanatoria (cfr. capo 8)	=€ 1.000,00
- onorario per CILA per titolo abilitativo in sanatoria (cfr. capo 8)	=€ 1.000,00
- onorario per Docfa per adeguamento Catasto Fabbricati (cfr. capo 4.1)	=€ 500,00
- spese condominiali insolute	<u>=€ 1.000,00</u>
<b>TOTALE</b>	<u><b>=€ 146.770,00</b></u>
<b>Valore di stima in uno</b>	<u><b>=€ 147.000,00</b></u>

Bari li, 5 giugno 2023

Architetto Mariano La Monaca

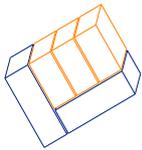


**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

## **ALLEGATI**

### **Documentazione fotografica**

- 01) Foto 1:** Ripresa del prospetto a sud su Via Monte Nevoso.
- 02) Foto 2:** Ripresa particolare del terrazzo-veranda dell'appartamento prospiciente a sud su Via Monte Nevoso.
- 03) Foto 3:** Ripresa del prospetto nord su Via Giuseppe Pellegrini.
- 04) Foto 4:** Ripresa del balcone-veranda del prospetto nord su Via Giuseppe Pellegrini, nonché del balcone sul cortile interno.
- 05) Foto 5:** Ripresa dell'androne d'ingresso al fabbricato.
- 06) Foto 6:** Ripresa dell'androne d'ingresso al fabbricato.
- 07) Foto 7:** Ripresa delle scale del fabbricato.
- 08) Foto 8:** Ripresa del pianerottolo delle scale al 5° piano.
- 09) Foto 9:** Ripresa dell'ingresso all'appartamento dal vano scale.
- 10) Foto 10:** Ripresa del vano ingresso-soggiorno-pranzo.
- 11) Foto 11:** Ripresa del vano ingresso-soggiorno-pranzo.
- 12) Foto 12:** Ripresa del vano ingresso-soggiorno-pranzo.
- 13) Foto 13:** Ripresa della camera da letto 1.
- 14) Foto 14:** Ripresa della camera da letto 1.
- 15) Foto 15:** Ripresa della camera da letto 1.
- 16) Foto 16:** Ripresa della camera da letto 2.
- 17) Foto 17:** Ripresa della camera da letto 2.
- 18) Foto 18:** Ripresa della camera da letto 3.



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

- 19) **Foto 19:** Ripresa della camera da letto 3.
- 20) **Foto 20:** Ripresa del corridoio zona notte.
- 21) **Foto 21:** Ripresa del vano cucina.
- 22) **Foto 22:** Ripresa del vano cucina.
- 23) **Foto 23:** Ripresa del bagno 1.
- 24) **Foto 24:** Ripresa del bagno 2.
- 25) **Foto 25:** Ripresa del terrazzo-veranda a sud su Via Monte Nevoso.
- 26) **Foto 26:** Ripresa del terrazzo-veranda a sud su Via Monte Nevoso.
- 27) **Foto 27:** Ripresa del balcone-veranda ad est sul cortile interno.
- 28) **Foto 28:** Ripresa del balcone-veranda ad est sul cortile interno.
- 29) **Foto 29:** Ripresa del balcone a nord su Via Giuseppe Pellegrini.

Pag. 30 di 32

#### **Documentazione di rilievo**

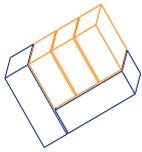
- 30) Tavola A - Pianta dell'appartamento al quinto piano / scala 1:100.

#### **Documentazione catastale**

- 31) Stralcio del foglio di mappa del Catasto Terreni: Bari, fg. 110, p.lla 491.
- 32) Planimetria del Catasto Fabbricati: Bari fg. 110, p.lla 491, sub. 17.
- 33) Visura storica del Catasto Fabbricati: Bari fg. 110, p.lla 491, sub. 17.
- 34) Visura Mod. n. 55 Partita 36796.
- 35) Visura Mod. n. 55 Partita 41424.

#### **Titolo di provenienza**

- 36) Compravendita Notaio Triola del 14/12/2006 repertorio n. 5550.
- 37) Compravendita Notaio Reboli del 25/06/2002 repertorio n. 452107.



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

38) Compravendita Notaio Tarsia del 25/03/1996 repertorio n. 15944.

39) Compravendita Notaio Troiani del 08/08/1966 repertorio n. 29479.

40) Compravendita Notaio Caggianelli del 21/08/1962 repertorio n. 14738.

41) Compravendita Notaio Colletti del 24/01/1962 repertorio n. 25413.

**Documentazione relativa a formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

42) Pec del 06/12/2022 del Geom. Francesco Petrelli Amministratore del condominio di Via Monte Nevoso n. 29 Bari.

**Documentazione relativa a formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

43) Ispezione ipotecaria su xxxxx xxxxx.

44) Ispezione ipotecaria su xxxxxx xxxxx.

45) Ispezione ipotecaria su xxxxx xxxxxx.

46) Nota di iscrizione n. 34100/6701 del 30/10/1998.

47) Annotazione ad iscrizione n. 26586/3840 del 03/05/2007.

**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

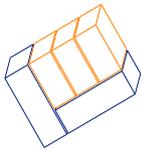
48) Attestato di Prestazione Energetica (APE).

**Documentazione energetica**

49) Libretto d'impianto del 15/10/2010.

50) Libretto d'impianto del 30/12/2014.

**Documentazione edilizia ed urbanistica**



**STUDIO TECNICO**  
**ARCHITETTO MARIANO LA MONACA**  
**Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche**  
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere  
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27  
tel/fax 080 5218756 - cell. 330 455622  
pec: architettolamonaca@legalmail.it  
e-mail: info@architettolamonaca.it  
web: www.architettolamonaca.it

- 51) Licenza di Costruzione del 14/12/1959.
- 52) Pianta del piano attico allegata alla Licenza di Costruzione del 14/12/1959.
- 53) Certificato di abitabilità del 13/02/1961.
- 54) Attestato di mancato deposito di sanatorie e condoni edilizi a nome di xxxxx xxxxxx.

#### **Listini immobiliari**

- 55) Listino OMI-Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
- 56) Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio I.A.A di Bari.
- 57) Quotazioni immobiliari sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)
- 58) Quotazioni immobiliari sito [www.comparbilitalia.it](http://www.comparbilitalia.it)