

Tribunale di Bari
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione **definitiva** del consulente tecnico d'Ufficio

Procedura esecutiva RGE n. 471/2018

██████████ + altri Creditori vs

Egr. Sig. Giudice : Dott.ssa Chiara Cutolo

Ctu : Ing. Giuseppe Viterbo

Firmato digitalmente da

GIUSEPPE VITERBO

CN = GIUSEPPE VITERBO
O = ORDINE DEGLI
INGEGNERI DI BARI
C = IT

Formulazione dei quesiti.....	pag. 3
Premessa.....	pag. 10
Identificazione degli immobili.....	pag. 11
Oggetto del pignoramento immobiliare	pag. 12
Certificazione ipocatastale	pag. 14
Tipologia ed ubicazione degli appartamenti.....	pag. 17
Descrizione dello stato dei luoghi	pag. 18
Legittimità urbanistica degli immobili	pag. 34
Calcolo delle superfici commerciali	pag. 35
Formulazione e composizione dei n. 12 Lotti	pag. 38
Valori di mercato ed a base d'asta dei n. 12 Lotti	pag. 38

Relazione **definitiva** del consulente tecnico d'Ufficio

Procedura esecutiva RGE n. 471/2018

Avv. [REDACTED] + altri Creditori vs

Conferimento dell'incarico

Il Giudice Dott.ssa Chiara Cutolo della Sezione Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Bari ha conferito al sottoscritto Ing. Giuseppe Viterbo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 4511 ed all'Albo dei Ctu al n. 1591 con studio in Bari alla Via Pizzoli n° 19, l'incarico di consulente tecnico d'Ufficio per il procedimento in epigrafe.

Il Ctu prestava il giuramento di rito al fine di procedere alla stima del bene pignorato, eseguire i seguenti accertamenti /verifiche e rispondere ai quesiti sotto indicati :

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

*Ing. Giuseppe Viterbo Via Pizzoli, 19 70123 Bari®
Tel. - Fax 080/521.92.92 e-mail: giuseppegviterbo@tin.it
Pec: giuseppe.viterbo4511@pec.ordingbari.it*

Codice fiscale VTR GPP 60A02 A662E – Partita I.V.A. 04672740729

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

□ Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

□ se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

□ se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione

IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verificare ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del

decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il

valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi

sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a: a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Premessa

La seguente relazione definitiva e **rettificata** rispetto a quelle già depositate all'Ufficio contiene la risposta ad alcune osservazioni e/o precisazioni richieste dall'Avv. Ileana Magarelli, Professionista delegato alla Vendita già in atti e dal Giudice dell'esecuzione durante l'ultima udienza anche inerenti alla modalità di composizione / formulazione dei vari Lotti costituiti dalle settimane in multiproprietà e/o "**diritti di comproprietà**" di **n. 12 immobili**.

E' il risultato di vari ed accurati sopralluoghi eseguiti presso gli immobili oggetto del pignoramento anche alla presenza del professionista nominato

custode dell'immobile Avv. Magarelli previa comunicazione e/ accordi con le parti, valutazioni tecniche/ economiche, di un'indagine di mercato svolta al fine della relativa stima e dei necessari accertamenti compiuti presso i competenti uffici quali il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari , Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli.

L'oggetto del pignoramento consiste in "... **diritti di comproprietà**" ... pari a quote millesimali di varia entità e relative **multiproprietà settimanali di n. 12 appartamenti, nella duplice tipologia bilocale o trilocale** oltre accessori, ubicati nel complesso residenziale Cala Corvino Resort Srl , V.le Aldo Moro n. 4 alle porte di Monopoli (Ba) che comprende complessivamente n. 111 unità immobiliari / multiproprietà.

Il Ctu ha cercato nella presente relazione di raggruppare tutte le relative risposte in maniera lineare ed organica a seconda della loro tipologia e di fornire un quadro completo nei suoi vari aspetti.

Stante la consistenza della relazione tecnica, il gran numero degli allegati e la limitata capacità della busta elettronica consentita dal sistema informatico (**30 Mb**), è stato necessario inviare all'Ufficio più buste elettroniche / pec contenenti i vari e consistenti **allegati**.

1. Identificazione degli immobili pignorati

Gli immobili, oggetto di valutazione, indicati agli atti ed identificati con assoluta certezza dal Ctu, consistono in **n. 12 appartamenti adibiti a multiproprietà settimanali** site all'interno del noto complesso residenziale Cala Corvino Resort Srl , V.le Aldo Moro 4, Monopoli (Uscita Monopoli Nord SS 16) (all. n.1 stralcio di mappa catastale), facenti tutti parte del complesso/ blocco denominato **Camelia** (cfr all. n.2 Planimetria complessiva del centro residenziale) e riportando per una concreta/pratica identificazione anche il numero dell'appartamento assegnato dal complesso residenziale.

Oggetto del pignoramento immobiliare

Trattandosi di settimane in multiproprietà, i beni oggetto del pignoramento, immobiliare come indicato sul relativo atto prodotto dal Creditore Procedente

consistono specificatamente in "... **diritti di comproprietà pari a ..**", riportando il ctu nella seguente elencazione per ciascun immobile **le quote millesimali** indicate sull'atto/ pignoramento immobiliare:

Piano terra

1. Foglio n.1 **particella n. 14 sub 17 C391** (all. n 3 planimetria e visura catastale) Categoria A3 Rendita catastale € 189,80 con la **quota complessiva millesimale** di comproprietà pari a **495/1000** :
2. Foglio n.1 particella n.14 **sub 16 C392** (all. n. 4 planimetria e visura catastale) Categoria A3 Rendita catastale € 135,57 con la **quota complessiva millesimale** di comproprietà pari a **581/1000**:
3. Foglio n.1 particella n. 14 **sub 15 C393** (all. n 5 planimetria e visura catastale) Categoria A3 Rendita catastale € 189,80 con la **quota complessiva millesimale** di comproprietà pari a **506/1000**:
4. Foglio n.1 particella n.14 **sub 14 C394** (all. n 6 planimetria e visura catastale) Categoria A3 Rendita catastale € 135,57 con la **quota complessiva millesimale** di comproprietà pari a **503/1000** :

Piano primo

5. Foglio n.1 particella n. 14 **sub 33 C395** (all. n 7 planimetria e visura catastale) Categoria A3 Rendita catastale € 189,80 con la **quota complessiva millesimale** di comproprietà pari a **479/1000**:

6. Foglio n.1 particella n.14 **sub 32 C396** (all. n 8 planimetria e visura catastale) Categoria A3 Rendita catastale € 135,57 con la **quota complessiva millesimale** di comproprietà pari a **572/1000**:

7. Foglio n.1 particella n. 14 **sub 31 C397** (all. n 9 planimetria e visura catastale) Categoria A3 Rendita catastale € 189,80 con la **quota complessiva millesimale** di comproprietà pari a **393/1000**:

8. Foglio n.1 particella n.14 **sub 30 C398** (all. n 10 planimetria e visura catastale) Categoria A3 Rendita catastale € 135,57 con la **quota complessiva millesimale** di comproprietà pari a **355/1000**:

Piano secondo

9. Foglio n.1 particella n. 14 **sub 49 C399** (all. n.11 planimetria e visura catastale) Categoria A3 Rendita catastale € 189,80 con la **quota complessiva millesimale** di comproprietà pari a **486/1000**:

10. Foglio n.1 particella n.14 **sub 48 C400** (all. n.12 planimetria e visura catastale) Categoria A3 Rendita catastale € 135,57 con la **quota complessiva millesimale** di comproprietà pari a **605/1000**:

11. Foglio n.1 particella n. 14 **sub 47 C401** (all. n.13 planimetria e visura catastale) Categoria A3 Rendita catastale € 189,80 con la **quota complessiva millesimale** di comproprietà pari a **516/1000**:

12.Foglio n.1 particella n. 14 **sub 46 C402** (all. n.14 planimetria e visura catastale) Categoria A3 Rendita catastale € 135,57 con la **quota complessiva millesimale** di comproprietà pari a **587/1000**:

2. Certificazione ipo catastale depositata dal creditore procedente

Il Ctu ha verificato la consistenza del certificato ipotecario elaborato dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari in seguito alla richiesta del creditore procedente [REDACTED] (all. n.15) depositato in atti e **costituito da oltre 500 pagine**, riguardante essenzialmente innumerevoli atti di compravendita di multiproprietà settimanali che riguardano gli stessi immobili ma in periodi e/o settimane differenti da quelli che attualmente sono nella disponibilità dell.....

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento de quo, NON si registrano altri pignoramenti e/o ipoteche sui beni oggetto di valutazione.

Inoltre, alla data del 05.10. 2020 e successive verifiche eseguite il 07.10.2022 u.s ed anche il 17.03 u.s in base alle verifiche eseguite dal Ctu presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari, **NON** si segnalano altre iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli a carico delle settimane in multiproprietà nella disponibilità dell....

In seguito a degli accurati controlli/ verifiche eseguite dal Ctu, si evidenzia che le trascrizioni riportate sull'**all. n. 16** riguardano le compravendite/ note di trascrizione di ben n.10 settimane in multiproprietà che **NON** sono più nella disponibilità dell'..... e che non erano state riportate dall'Agenzia delle Entrate sul certificato ipotecario, probabilmente per la grande complessità del certificato ipotecario costituito da oltre 500 pagg. e/o mero errore di stampa.

L'allegato n. 17 comprende, pertanto, le verifiche cautelative/ ispezioni ipotecarie operate dal ctu su tutti e 12 subalterni **in date successive** al pignoramento da intendersi quindi come un aggiornamento, consistenti all'esito in note di trascrizione di vendite di settimane in multiproprietà tra terzi ed

aventi come oggetto delle settimane in multiproprietà che erano **già** state vendute ab origine dall... e quindi **non** più nella disponibilità della società debitrice.

3. Titolo di proprietà e provenienza ventennale dei diritti di comproprietà

Gli immobili sopra citati oggetto di valutazione e/o pignoramento sono pervenuti a... dalla [REDACTED] per atto a rogito del Sig. Notaio Dr Alfredo Potito Rep. n. **225962 del 31.12.1993**, acquisito dal ctu presso l'Archivio Notarile di Bari ed allegato alla presente relazione (all. n.18).

Il ctu evidenzia che **ab origine**, in forza del suddetto atto, **l'... era proprietaria dell'intero Blocco Camelia e quindi di tutte le settimane in multiproprietà relative ai n. 12 appartamenti / immobili costituenti il blocco e/o fabbricato denominato Camelia acquistato dalla [REDACTED]**

Successivamente alla suddetta acquisizione, ...ha venduto a terzi tantissime settimane in multiproprietà, le cui note di trascrizione sono riportate sul certificato ipotecario prodotto dal Creditore Procedente e su quelle acquisite dal CtU (all. n.16) e che hanno trovato riscontro nel documento ricevuto dalla Corvino Resort Srl (**all. n.19**).

L'importante documento ricevuto dalla [REDACTED] (**all. n.19**), in pratica, riporta i nominativi ed i numeri di repertorio dei tanti atti notarili con i quali i proprietari ivi indicati avevano acquistato dall'... le settimane in multiproprietà ivi riportate relative ai n. 12 appartamenti e/o immobili denominati C391, C392,.....C312 altresì indicati

Ora, dal confronto posto in essere dal ctu tra il suddetto documento ricevuto dalla [REDACTED] ed il Certificato ipotecario, è risultato che sul certificato ipotecario NON risultano esserci le note di trascrizione di alcune settimane in multiproprietà alienate dalla... terzi.

Pertanto, il Ctu grazie al n. di repertorio dei suddetti atti citati sul documento ricevuto dalla [REDACTED] e dalla lettura degli stessi atti presso l'Archivio Notarile di Bari, ha acquisito presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Bari le note di trascrizione delle settimane in multiproprietà alienate a terzi (**all. n.16**) e mancanti nel certificato ipotecario rilasciato dalla Conservatoria al Creditore Procedente.

3.1 Consistenza dei “diritti di comproprietà” / settimane in multiproprietà nella disponibilità dell’....

Le settimane in multiproprietà e/o **diritti di comproprietà** che sono nella disponibilità...., in base alle verifiche eseguite dal Ct, sono indicate ed evidenziate/colorate sul documento ricevuto ricevuto dalla [REDACTED] unitamente ai millesimi complessivi di comproprietà di comunione dell’immobile (all. n.20).

Il Regolamento di comunione del Complesso residenziale (**all. n.21**) è altresì importante in quanto oltre a regolamentare l’attività del Complesso residenziale **a pag. 5** riporta i **millesimi di comproprietà** in corrispondenza delle varie settimane che ovviamente dipendono dal periodo dell’anno e che concorrono a definire la quota millesimale complessiva e/o i “ **diritti di comproprietà**” di ciascuno dei n. 12 appartamenti / immobili oggetto del pignoramento immobiliare.

4. Stato di possesso degli immobili / multiproprietà

I vari immobili al momento dei sopralluoghi eseguiti essenzialmente durante il periodo estivo erano occupati da persone e/o turisti, stante la vocazione balneare e turistica della città di Monopoli.

4.1 Tipologia degli immobili / appartamenti

Gli immobili oggetto di valutazione, come **settimane in multiproprietà** consistono in n. **12 mini appartamenti**, specificatamente:

n. 6 Bilocali costituiti da n. 1 soggiorno con cucinino, n. 2 posti letto su divano, n.1 camera da letto matrimoniale oltre a n. 1 bagno cieco con estrattore d'aria, **max 4 posti letto**;

n. 6 Trilocali costituiti da n. 1 soggiorno con cucinino con n. 2 posti letto / divano, n.1 camera da letto matrimoniale, n. 1 camera ragazzi con n. 2 letti a castello, oltre a n. 2 bagni ciechi con estrattore aria **max 6 posti letto**

4.2 Ubicazione dei n. 12 mini appartamenti

Gli appartamenti / immobili oggetto di valutazione, costituiscono il blocco e/o Fabbricato denominato "**Camelia**" e sono ripartiti in n. 4 per ciascuno dei n. 3 piani costituenti il blocco serviti da un impianto elevatore, preferendo il ctu denominarli in base al numero crescente specifico indicato in loco con una **targhetta gialla** e che consente una più semplice e/o agevole identificazione anche in fase di visita per l'eventuale acquisto.

Piano Terra

Appartamenti n. **391, 392, 393, 394** corrispondenti rispettivamente ai sub alterni n. 17, 16, 15, 14 del foglio di mappa n. 1 particella n. 14 dei quali:

gli appartamenti contraddistinti dal **numero dispari** sono dei **tri locali** mentre quelli contraddistinti dal **numero pari** sono dei **bilocali**.

Piano Primo

Appartamenti n. **395, 396, 397 , 398** corrispondenti rispettivamente ai sub alterni n. 33, 32, 31, 30 del foglio di mappa n. 1 particella n. 14 dei quali: gli appartamenti contraddistinti dal **numero dispari sono dei tri locali** mentre quelli contraddistinti dal **numero pari sono dei bilocali**.

Piano Secondo

Appartamenti n. **399, 400, 401 , 402** corrispondenti rispettivamente ai sub alterni n. 49, 48, 47, 46 del foglio di mappa n. 1 particella n. 14 dei quali: gli appartamenti contraddistinti dal **numero dispari sono dei tri locali** mentre quelli contraddistinti dal **numero pari sono dei bilocali**.

5. Presa in consegna della multiproprietà

E' possibile entrare in possesso della multiproprietà il sabato della settimana **alle ore 16.00** ed occorre lasciare lo stesso immobile **entro le ore 10.00 del sabato della partenza**.

6. Descrizione dello Stato dei luoghi

L'ingresso con guardiania nel complesso residenziale [REDACTED] avviene dal V.le Aldo Moro n. 4 Monopoli, nelle immediate vicinanze dell'uscita Monopoli Nord della SS 16, a pochi km dal centro della bellissima cittadina di Monopoli, meta turistica ormai nota a livello internazionale.

Il ctu ritiene corretto illustrare in primis e con delle foto le varie zone/ aree del complesso residenziale all'interno del quale sono ubicati i mini appartamenti, **Trivani e Bivani** oggetto di multiproprietà settimanali e/o diritti di comproprietà oggetto di valutazione e riportati sull'allegato n. 22 denominato "Fotografia area esterna".

Il suddetto complesso residenziale dall'aspetto gradevole è caratterizzato dalla presenza di alte palme ed aiuole ben tenute e da corpi di fabbrica con altre settimane in multiproprietà denominati Dalia, Begonia, Azalea, in tutto sono **111 appartamenti**, i cui proprietari, unitamente ai proprietari delle settimane

in multiproprietà del blocco Camelia partecipano alle spese per il mantenimento e l'utilizzo delle parti in comune quali giardinaggio, illuminazione, guardiania, assicurazione del complesso, etc.

E'altrettanto corretto/giusto evidenziare e/o informare che il complesso residenziale necessita di un intervento di manutenzione straordinaria anche legato essenzialmente al ripristino di componenti murali e/o strutturali e dei ferri di armatura a vista , rifacimento dell'intonaco , tinteggiatura di varie zone delle **parti in comune** come sottoscala o intradossi del solaio e che pertanto riguardano tutti i proprietari delle settimane in multiproprietà.

6.1 Consistenza delle unità immobiliari

E' importante evidenziare, in primis, che **tutti i trilocali hanno la stessa grandezza e/o distribuzione interna come anche tutti i bilocali** , a meno di una lieve differenza a livello del terrazzino prospiciente l'ingresso nella stessa proprietà ed irrilevante ai fini del valore commerciale , nel seguito definite e meglio specificate.

7. Caratteristiche costruttive del Blocco Camelia e dei vari appartamenti

Il blocco Camelia è stato realizzato con strutture classiche in cemento armato e paramenti murari ; l'altezza utile netta dei vari ambienti è intorno a 2.70 m con pavimentazione costituita da lastre in gres di colore chiaro e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Gli infissi sono in legno con vetro normale , cioè non a risparmio energetico.

7.1 Considerazioni generali sullo stato di conservazione degli immobili

In generale le condizioni interne dei vari immobili sono buone , eccezion fatta per l'esistenza in alcuni di essi di tracce pregresse di fenomeni di umidità sulle pareti e/o soffitti di limitata entità evidenti sulle varie foto allegate e specifiche per ciascuna unità immobiliare.

Invece, è frequente l'esistenza di una crepa longitudinale in corrispondenza del parapetto del balcone retrostante come anche lo scadente stato di conservazione

delle persiane ed infissi in legno sul prospetto opposto a quello principale ed in vari casi della pavimentazione dei balconi .

Si ritiene, tuttavia, che complessivamente gli immobili siano idonei e/o funzionali al loro utilizzo prevalentemente estivo.

I costi relativi ai consumi della luce / energia elettrica, gas ed acqua sono inclusi nella quota condominiale.

Dotazione disponibile

In ciascun immobile, sono disponibili oltre al necessario mobilio anche n.1 frigorifero, TV , tavoli, sedie, n.1 divano letto pentole ,posate oltrechè lenzuola, etc..

8. Caratteristiche specifiche dei vari appartamenti

8.1 Appartamento Trilocale C391 Piano T Foglio 1 Particella 14 sub 17

Corrispondente al Lotto n.1 Diritti di comproprietà pari a 434/1000

(cfr. Foto del Lotto 1 / all. n.23)

Confini di proprietà:

- A Sud Est con area esterna di proprietà della [REDACTED];
- a Nord Est con immobile C392 di proprietà della....;
- A nord Ovest con strada interna della [REDACTED]

La distribuzione tipica degli ambienti della multiproprietà **con trivani** , in accordo con quanto indicato sulla planimetria catastale (all. n.3) , comprende:

n.1 ingresso / soggiorno con cucinino oltre a n1 divano letto :

n. 1 camera da letto matrimoniale ;

n. 1 camera con n. 2 letti a castello;

n. 2 bagni ciechi con estrattore d'aria

con annesso terrazzino nell'area prospiciente l'ingresso nell'immobile, in corrispondenza del prospetto principale e n. 1 balcone comunicante con le n. 2 camere da letto sul retro / prospetto opposto a quello principale.

Il soggiorno / ingresso comprende anche **n. 1 divano letto**, utilizzabile per ricavare, eventualmente, altri n. 2 posti letto per un totale **al max di 6 posti letto**.

L'immobile è dotato di un termoconvettore a parete di limitata potenza, non sufficiente per riscaldare tutti gli ambienti con avverse condizioni meteo e/o in periodi con basse temperature esterne.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone, segnalando tuttavia in particolare l'esistenza di tracce pregresse di fenomeni infiltrativi di limitata entità in alcuni ambiente e lo stato scadente delle persiane in legno di colore verde in corrispondenza delle finestre delle n. 2 camere da letto ubicate in corrispondenza del prospetto opposto a quello principale /ingresso .

Gli infissi sono in legno con vetro normale, cioè non a risparmio energetico

Alcune zone delle parti in comune come per es. i sottoscala e/o intradosso di soffitti all'esterno del generico appartamento necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria, la cui spesa è chiaramente suddivisa tra i comproprietari.

8.2 Appartamento C392 Piano terra Bilocale Foglio 1 Particella 14 sub 16

Corrispondente al Lotto n.2 Diritti di comproprietà 536/1000

(cfr. Foto del Lotto 2 / all. n.24)

Confini di proprietà:

- A Sud Est con area esterna di proprietà della [REDACTED];
- a Nord Est con immobile di proprietà n. C393 della....;

- A Sud Ovest con immobile di proprietà n. 391 della disponibilità della...;

La distribuzione tipica degli ambienti della multiproprietà / bilocale, in accordo con quanto indicato sulla planimetria catastale (all. n.4) , comprende:

n.1 ingresso / soggiorno con cucinino oltre a n1 divano letto :

n. 1 camera da letto matrimoniale ;

n. 1 bagni cieco con estrattore d'aria

con annesso terrazzino nell'area prospiciente l'ingresso nell'immobile, in corrispondenza del prospetto principale e n. 1 balcone comunicante con la camera da letto matrimoniale, sul retro / prospetto opposto a quello principale.

Il soggiorno / ingresso comprende anche **n. 1 divano letto**, utilizzabile per ricavare , eventualmente, altri n. 2 posti letto per un totale **al max di 4 posti letto**.

L'immobile è dotato di un termoconvettore a parete di limitata potenza, non sufficiente per riscaldare tutti gli ambienti con avverse condizioni meteo e/o in periodi con basse temperature esterne.

Il bagno ha un pilastro in scadenti condizioni, generali discrete condizioni di manutenzione, si segnala inoltre la presenza di alcune crepe a parete di limitata entità. scadente stato di conservazione delle persiane in legno di colore verde in corrispondenza della finestre della camera da letto ubicata in corrispondenza del prospetto opposto a quello principale /ingresso ed una lesione longitudinale in corrispondenza del balcone annesso alla camera da letto.

Corrispondente al Lotto n.3 Diritti di comproprietà 506/1000

(cfr. Foto del Lotto 3 / all. n.25)

Confini di proprietà:

- A Sud Est con area esterna di proprietà della [REDACTED]
- a Nord Est con immobile n. C394 di proprietà / nella disponibilità della...;
- A Sud Ovest con immobile n. 392 di proprietà /nella disponibilità della....;

La distribuzione tipica degli ambienti della multiproprietà **con trivani** , in accordo con quanto indicato sulla planimetria catastale (all. n.5) , comprende:

- n.1 ingresso / soggiorno con cucinino oltre a n1 divano letto :
- n. 1 camera da letto matrimoniale ;
- n. 1 camera con n. 2 letti a castello;
- n. 2 bagni ciechi con estrattore d'aria

con annesso terrazzino nell'area prospiciente l'ingresso nell'immobile, in corrispondenza del prospetto principale e n. 1 balcone comunicante con le n. 2 camere da letto sul retro / prospetto opposto a quello principale.

Il soggiorno / ingresso comprende anche **n. 1 divano letto**, utilizzabile per ricavare , eventualmente, altri n. 2 posti letto per un totale **al max di 6 posti letto**.

L'immobile è dotato di un termoconvettore a parete di limitata potenza, non sufficiente per riscaldare tutti gli ambienti con avverse condizioni meteo e/o in periodi con basse temperature esterne.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone, segnalando tuttavia in particolare lo stato scadente delle persiane in legno di colore verde in

corrispondenza delle finestre delle n. 2 camere da letto ubicate in corrispondenza del prospetto opposto a quello principale /ingresso .

Gli infissi sono in legno con vetro normale , cioè non a risparmio energetico

8.4 Appartamento C394 Piano terra Bilocale Foglio 1 Particella 14 sub 14 Corrispondente al Lotto n. 4 Diritti di comproprietà 503/1000

(cfr. Foto del Lotto 4 / all. n.26)

Confini di proprietà:

- A Sud Est con area esterna di proprietà della [REDACTED]
- a Sud Ovest con immobile n. 393 di proprietà / nella disponibilità della...;
- A Nord Ovest con strada interna della [REDACTED]

La distribuzione tipica degli ambienti della multiproprietà / bilocale, in accordo con quanto indicato sulla planimetria catastale (all. n.6), comprende:

n.1 ingresso / soggiorno con cucinino oltre a n1 divano letto :

n. 1 camera da letto matrimoniale ;

n. 1 bagno cieco con estrattore d'aria

con annesso terrazzino nell'area prospiciente l'ingresso nell'immobile, in corrispondenza del prospetto principale e n. 1 balcone comunicante con la camera da letto matrimoniale, sul retro / prospetto opposto a quello principale.

Il soggiorno / ingresso comprende anche **n. 1 divano letto**, utilizzabile per ricavare , eventualmente, altri n. 2 posti letto per un totale **al max di 4 posti letto**.

Gli infissi sono in legno con vetro normale , cioè non a risparmio energetico

L'immobile è dotato di un termoconvettore a parete di limitata potenza, non sufficiente per riscaldare tutti gli ambienti con avverse condizioni meteo e/o in periodi con basse temperature esterne.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone, segnalando tuttavia l'esistenza di alcune crepe a parete di limitata entità / estensione, precarie condizioni delle persiane in corrispondenza della finestra della camera da letto ed una lesione longitudinale del parapetto del balcone retrostante rispetto all'ingresso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.5 Appartamento C395 Piano primo Trilocale Foglio 1 Particella 14 sub 33

Corrispondente al Lotto n. 5 Diritti di proprietà 479/1000

(cfr. Foto del Lotto 5 / all. n.27)

Confini di proprietà:

- A Sud Est con area esterna di transito della ...;
- a Nord Est con immobile n. C396 di proprietà della...;
- A Nord Ovest con area sovrastante la strada interna della [REDACTED]

La distribuzione tipica degli ambienti della multiproprietà **con trivani**, in accordo con quanto indicato sulla planimetria catastale (all. n.7), comprende:

n.1 ingresso / soggiorno con cucinino oltre a n1 divano letto

n. 1 camera da letto matrimoniale ;

n. 1 camera con n. 2 letti a castello;

n. 2 bagni ciechi con estrattore d'aria

con annesso terrazzino nell'area prospiciente l'ingresso nell'immobile, in corrispondenza del prospetto principale e n. 1 balcone comunicante con le n. 2 camere da letto sul retro / prospetto opposto a quello principale.

Il soggiorno / ingresso comprende anche **n. 1 divano letto**, utilizzabile per ricavare, eventualmente, altri n. 2 posti letto per un totale **al max di 6 posti letto**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile è dotato di un termoconvettore a parete di limitata potenza, non sufficiente per riscaldare tutti gli ambienti con avverse condizioni meteo e/o in periodi con basse temperature esterne.

Le fotografie del Lotto n. 5 / Appartamento C394 solo riportate sull'allegato ed indicano in particolare delle tracce pregresse dei fenomeni di infiltrazioni e condensa sul soffitto e pareti di uno dei bagni

Scadenti condizioni delle persiane in legno relative alle finestre delle n 2 camere da letto prospicienti il balcone retrostante.

Evidente lesione longitudinale del parapetto del balcone retrostante.

Scrostamento di intonaco con ferri di armatura a vista dell'intradosso del balcone sovrastante.

8.6 Appartamento C396 Piano primo Bilocale Foglio 1 Particella 14 sub 32

Corrispondente al Lotto n. 6 Diritti di comproprietà 427/1000

(cfr. Foto del Lotto 6 / all. n.28)

Confini di proprietà:

- A Sud Est con area esterna di transito dell'...;
- a Nord Est con immobile n. C397 di proprietà della...;
- A Sud Ovest con appartamento C395 della...1;

La distribuzione tipica degli ambienti della multiproprietà / bilocale, in accordo con quanto indicato sulla planimetria catastale (all. n.8) , comprende:

n.1 ingresso / soggiorno con cucinino oltre a n1 divano letto :

n. 1 camera da letto matrimoniale ;

n. 1 bagno cieco con estrattore d'aria

con annesso terrazzino nell'area prospiciente l'ingresso nell'immobile, in corrispondenza del prospetto principale e n. 1 balcone comunicante con la camera da letto matrimoniale, sul retro / prospetto opposto a quello principale.

Il soggiorno / ingresso comprende anche **n. 1 divano letto**, utilizzabile per ricavare , eventualmente, altri n. 2 posti letto per un totale **al max di 4 posti letto**.

Gli infissi sono in legno con vetro normale , cioè non a risparmio energetico

L'immobile è dotato di un termoconvettore a parete di limitata potenza, non sufficiente per riscaldare tutti gli ambienti con avverse condizioni meteo e/o in periodi con basse temperature esterne.

Buone condizioni generali dell'immobile , a parte lo stato scadente delle persiane in legno colore verde in corrispondenza della finestra della camera da letto, la lesione del parapetto del balcone e/o terrazzino, crepe sul parapetto del balcone dalla parte opposta rispetto all'ingresso.

Scrostamento di intonaco con ferri di armatura a vista dell'intradosso del balcone sovrastante,

8.7 Appartamento C397 Piano Primo Trilocale Foglio 1 Particella 14 sub 31 Corrispondente al Lotto n. 7 Diritti di comproprietà 393/1000

(cfr. Foto del Lotto 7 / all. n.29)

Confini di proprietà:

- A Sud Est con area esterna di transito dell'... ;
- a Nord Est con immobile n. C398 di proprietà della.;
- A Sud Ovest con appartamento C396 dell'... ;

La distribuzione tipica degli ambienti della multiproprietà **con trivani** , in accordo con quanto indicato sulla planimetria catastale (all. n.9) , comprende:

n.1 ingresso / soggiorno con cucinino oltre a n1 divano letto :

n. 1 camera da letto matrimoniale ;

n. 1 camera con n. 2 letti a castello;

n. 2 bagni ciechi con estrattore d'aria

con annesso terrazzino nell'area prospiciente l'ingresso nell'immobile, in corrispondenza del prospetto principale e n. 1 balcone comunicante con le n. 2 camere da letto sul retro / prospetto opposto a quello principale.

Il soggiorno / ingresso comprende anche **n. 1 divano letto**, utilizzabile per ricavare, eventualmente, altri n. 2 posti letto per un totale **al max di 6 posti letto**.

L'immobile è dotato di un termoconvettore a parete di limitata potenza, non sufficiente per riscaldare tutti gli ambienti con avverse condizioni meteo e/o in periodi con basse temperature esterne.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone, eccezion fatta per alcune tracce pregresse di fenomeni di infiltrazioni d'acqua di limitata entità all'interno del bagno, scadente stato delle persiane in legno color verde in particolare di quelle relative alle n. 2 camere da letto a servizio delle porte finestre sul prospetto opposto a quello principale.

L'esistenza di una lesione longitudinale in corrispondenza della parte superiore del parapetto del balcone retrostante, rappresenta una costante a quasi tutti gli immobili / multiproprietà oggetto del pignoramento immobiliare.

8.8 Appartamento C398 Piano Primo Bilocale Foglio 1 Particella 14 sub 30 Corrispondente al Lotto n. 8 Diritti di comproprietà 355/1000

(cfr. Foto del Lotto 8 / all. n.30)

Confini di proprietà:

- A Sud Est con area esterna di transito dell'... ;
- a Nord Ovest con area sovrastante strada interna della [REDACTED]
- A Sud Ovest con appartamento C397 dell'... ;

La distribuzione tipica degli ambienti della multiproprietà / bilocale, in accordo con quanto indicato sulla planimetria catastale (all. n.10), comprende:

n.1 ingresso / soggiorno con cucinino oltre a n1 divano letto :

n. 1 camera da letto matrimoniale ;

n. 1 bagno cieco con estrattore d'aria

con annesso terrazzino nell'area prospiciente l'ingresso nell'immobile, in corrispondenza del prospetto principale e n. 1 balcone comunicante con la camera da letto matrimoniale, sul retro / prospetto opposto a quello principale.

Il soggiorno / ingresso comprende anche **n. 1 divano letto**, utilizzabile per ricavare , eventualmente, altri n. 2 posti letto per un totale **al max di 4 posti letto**.

Gli infissi sono in legno con vetro normale , cioè non a risparmio energetico

L'immobile è dotato di un termoconvettore a parete di limitata potenza, non sufficiente per riscaldare tutti gli ambienti con avverse condizioni meteo e/o in periodi con basse temperature esterne.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone , eccezion fatta per alcune tracce pregresse di fenomeni di infiltrazioni d'acqua di limitata entità all'interno del bagno,scadente stato delle persiane in legno color verde relativa alla finestra della camera da letto sul prospetto opposto a quello principale.

L'esistenza di una lesione longitudinale in corrispondenza della parte superiore del parapetto del balcone retrostante, rappresenta una costante a quasi tutti gli immobili / multiproprietà oggetto del pignoramento immobiliare.

Scrostamento di intonaco con ferri di armatura a vista dell'intradosso del balcone sovrastante,

8.9 Appartamento C399 Piano Secondo Trilocale Foglio 1 Particella 14 sub 49 Corrispondente al Lotto n. 9 Diritti di comproprietà 486/1000

(cfr. Foto del Lotto 9 / all. n.31)

Confini di proprietà:

- A Sud Est con area esterna di transito dell'...;
- a Nord Ovest con area sovrastante strada interna della [REDACTED]

- A Nord Est con appartamento C400 [REDACTED]

La distribuzione tipica degli ambienti della multiproprietà **con trivani**, in accordo con quanto indicato sulla planimetria catastale (all. n.11), comprende:

n.1 ingresso / soggiorno con cucinino oltre a n1 divano letto :

n. 1 camera da letto matrimoniale ;

n. 1 camera con n. 2 letti a castello;

n. 2 bagni ciechi con estrattore d'aria

con annesso terrazzino nell'area prospiciente l'ingresso nell'immobile, in corrispondenza del prospetto principale e n. 1 balcone comunicante con le n. 2 camere da letto sul retro / prospetto opposto a quello principale.

Il soggiorno / ingresso comprende anche **n. 1 divano letto**, utilizzabile per ricavare, eventualmente, altri n. 2 posti letto per un totale **al max di 6 posti letto**.

L'immobile è dotato di un termoconvettore a parete di limitata potenza, non sufficiente per riscaldare tutti gli ambienti con avverse condizioni meteo e/o in periodi con basse temperature esterne.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone, eccezion fatta per alcune tracce pregresse di fenomeni di infiltrazioni d'acqua di limitata entità all'interno del camera con letto a castello.

Precario stato delle persiane in legno color verde in particolare di quelle relative alle n. 2 camere da letto a servizio delle porte finestre sul prospetto opposto a quello principale.

L'esistenza di una lesione longitudinale in corrispondenza della parte superiore del parapetto del balcone retrostante, rappresenta una costante a quasi tutti gli immobili / multiproprietà oggetto del pignoramento immobiliare ; in tal caso anche una crepa con scostamento dell'intonaco sulla muratura esterna.

**8.10 Appartamento C400 Piano Secondo Bilocale Foglio 1 Particella 14
sub 48 Corrispondente al Lotto n.10 Diritti di comproprietà 605/1000**

(cfr. Foto del Lotto 10 / all. n.31)

Confini di proprietà:

- A Sud Est con area esterna di transito dell'... ;
- a Sud Ovest con appartamento C 399 dell'...
- A Nord Est con appartamento C401 dell'... ;

La distribuzione tipica degli ambienti della multiproprietà / bilocale, in accordo con quanto indicato sulla planimetria catastale (all. n.12), comprende:

n.1 ingresso / soggiorno con cucinino oltre a n1 divano letto ;

n. 1 camera da letto matrimoniale ;

n. 1 bagno cieco con estrattore d'aria

con annesso terrazzino nell'area prospiciente l'ingresso nell'immobile, in corrispondenza del prospetto principale e n. 1 balcone comunicante con la camera da letto matrimoniale, sul retro / prospetto opposto a quello principale.

Il soggiorno / ingresso comprende anche **n. 1 divano letto**, utilizzabile per ricavare , eventualmente, altri n. 2 posti letto per un totale **al max di 4 posti letto**.

Gli infissi sono in legno con vetro normale , cioè non a risparmio energetico

L'immobile è dotato di un termoconvettore a parete di limitata potenza, non sufficiente per riscaldare tutti gli ambienti con avverse condizioni meteo e/o in periodi con basse temperature esterne.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone , a parte una lesione del parapetto del balcone retrostante, scadente stato delle persiane in legno color verde relativa alla finestra della camera da letto sul prospetto opposto a quello principale e della pavimentazione del suddetto balcone .

**8.11 Appartamento C401 Piano Secondo Trilocale Foglio 1 Particella 14
sub 47 Corrispondente al Lotto n.11 Diritti di comproprietà 516/1000**

(cfr. Foto del Lotto 11 / all. n.33)

Confini di proprietà:

- A Sud Est con area esterna di transito dell'... ;
- a Sud Ovest con appartamento C400 dell'...
- A Nord Est con appartamento C402 dell'... ;

La distribuzione tipica degli ambienti della multiproprietà **con trivani**, in accordo con quanto indicato sulla planimetria catastale (all. n.13), comprende:

n.1 ingresso / soggiorno con cucinino oltre a n1 divano letto ;

n. 1 camera da letto matrimoniale ;

n. 1 camera con n. 2 letti a castello;

n. 2 bagni ciechi con estrattore d'aria

con annesso terrazzino nell'area prospiciente l'ingresso nell'immobile, in corrispondenza del prospetto principale e n. 1 balcone comunicante con le n. 2 camere da letto sul retro / prospetto opposto a quello principale.

Il soggiorno / ingresso comprende anche **n. 1 divano letto**, utilizzabile per ricavare, eventualmente, altri n. 2 posti letto per un totale **al max di 6 posti letto**.

L'immobile è dotato di un termoconvettore a parete di limitata potenza, non sufficiente per riscaldare tutti gli ambienti con avverse condizioni meteo e/o in periodi con basse temperature esterne.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone, eccezion fatta per lo scadente stato delle persiane in legno color verde in particolare di quelle relative alle n. 2 camere da letto a servizio delle porte finestre sul prospetto opposto a quello principale.

Si segnala l'esistenza di evidenti crepe longitudinale in corrispondenza del parapetto del balcone retrostante e condizioni scadenti della pavimentazione del suddetto balcone.

8.12 Appartamento C402 Piano Secondo Bilocale Foglio 1 Particella 14 sub 46 Corrispondente al Lotto n.12 Diritti di comproprietà 587/1000

(cfr. Foto del Lotto 12 / all. n.34)

Confini di proprietà:

- A Sud Est con area esterna di transito dell'...
- a Sud Ovest con appartamento C401 dell'...
- A Nord Ovest con strada interna della [REDACTED];

La distribuzione tipica degli ambienti della multiproprietà / bilocale, in accordo con quanto indicato sulla planimetria catastale (all. n.14), comprende:

n.1 ingresso / soggiorno con cucinino oltre a n1 divano letto :

n. 1 camera da letto matrimoniale ;

n. 1 bagno cieco con estrattore d'aria

con annesso terrazzino nell'area prospiciente l'ingresso nell'immobile, in corrispondenza del prospetto principale e n. 1 balcone comunicante con la camera da letto matrimoniale, sul retro / prospetto opposto a quello principale.

Il soggiorno / ingresso comprende anche **n. 1 divano letto**, utilizzabile per ricavare , eventualmente, altri n. 2 posti letto per un totale **al max di 4 posti letto**.

Gli infissi sono in legno con vetro normale , cioè non a risparmio energetico

L'immobile è dotato di un termoconvettore a parete di limitata potenza, non sufficiente per riscaldare tutti gli ambienti con avverse condizioni meteo e/o in periodi con basse temperature esterne.

Le condizioni generali dell'immobile sono discrete , rilevando le precarie condizioni del parapetto del balcone retrostante, scadente stato delle persiane in

legno color verde relativa alla finestra della camera da letto sul prospetto opposto a quello principale e della pavimentazione del suddetto balcone e lesioni in corrispondenza della canna di smaltimento fumi e/o ventilazione.

9. Legittimità urbanistica degli immobili

Il ctu ing. Giuseppe Viterbo al fine di verificare la legittimità urbanistica dei suddetti immobili, sito nel complesso residenziale [REDACTED] si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Monopoli.

In base alle verifiche eseguite dal ctu, presso il suddetto competente Ufficio, si può sostenere con ragionevole certezza che:

- Il complesso residenziale **Camelia** è stato edificato con Concessione edilizia / variante pratica n. 10736/ 1991(all. n.35) ;
- La planimetria del bilocale dei piani terra e primo è conforme a quanto indicato sugli elaborati progettuali (all. n. 36 e n.37) ;
- La planimetria del **trilocale** dei piani terra e primo è conforme a quanto indicato sugli elaborati progettuali (all. n.36 e n.37 , eccezion fatta per la lieve difformità legata all'aver edificato / chiuso una parete che attualmente separa le n. 2 camere da letto, comportando per la regolarizzazione una sanzione al massimo di € 1.000,00 per ciascun appartamento da dividere tra i vari comproprietari oltre spese tecniche;
- Il complesso Camelia è altresì dotato del certificato e/o autorizzazione di abitabilità (all. n.38) del 4.12.1997 che riguarda anche il 2[^] piano , di cui non si è riscontrato al momento l'elaborato progettuale, riservandosi il ctu di eseguire ulteriori verifiche ed informare l'Ufficio e/o il Professionista delegato alla vendita.

10.1 Calcolo della superficie utile netta e commerciale del trilocale tipo

In base alle misurazioni eseguite in loco dal ctu, confermando che la distribuzione dei vani è quella rappresentata sulla planimetria catastale allegata, si informa che la superficie utile netta dell'immobile è pari a circa **43,50 mq**.

La struttura dell'immobile è classica in cemento armato con solai latero cementizio e pareti perimetrali in muratura.

L'altezza utile netta sia dei trilocali che dei bi locali è intorno a 2.70 m.

Alla superficie utile netta al quale occorre aggiungere la superficie del terrazzino prospiciente l'ingresso intorno a 8,00 mq oltre al balcone rivolto verso l'interno intorno a 6,00 mq.

La superficie commerciale inclusa lo spessore dei tramezzi interni e della parete esterna, oltrechè dei balconi è intorno a **53,00 mq; tale superficie è valida/ da considerare per tutti i trilocali, aventi la stessa distribuzione interna** sia a livello degli ambienti che di superficie degli stessi con una lieve differenza della grandezza del terrazzino prospiciente l'ingresso, irrilevante ai fini del valore commerciale.

10.2 Calcolo della superficie commerciale del bi locale tipo

In base alle misurazioni eseguite in loco dal ctu, confermando che la distribuzione dei vani è quella rappresentata sulla planimetria catastale allegata, si informa che la superficie utile netta dell'immobile è pari a circa **28,00 mq** e con l'incidenza delle pareti e terrazzino e balcone, sviluppa complessivamente una superficie commerciale intorno a **34,00 mq**, suscettibili di lievi variazioni in ragione di alcune superfici di balconi e terrazzini influenti ai fini del valore commerciale, trattandosi sostanzialmente di una vendita a corpo per la peculiarità degli immobili.

11. Condizioni degli impianti tecnologici

L'impianto elettrico di alimentazione del locale è costituito da tubazioni sottotraccia con un quadretto di alimentazione ed interruttori posti a monte dello stesso ed in corrispondenza dell'ingresso.

11.1 Termoconvettore installato a parete

Il riscaldamento degli ambienti dei n. 12 Lotti avviene con **unico** termoconvettore installato a parete chiaramente **insufficiente** a consentire e/o garantire il riscaldamento di tutti gli ambienti durante la stagione invernale e/o in caso di necessità.

11.2 Impianto a gas metano

L'impianto gas metano alimenta una caldaia murale, ubicata in apposito vano sul balcone opposto e retrostante l'ingresso e serve **soltanto** per la produzione dell'acqua calda sanitaria oltre ai fuochi del cucinino: il termoconvettore elettrico, ove esistente nei vari appartamenti, serve solo per il riscaldamento degli ambienti, NON sussistendo un contatore dedicato.

11.3 Impianto idrico e fognario

L'impianto idrico fognario è costituito da un insieme di tubazioni sottotraccia, non visibili quindi, NON sussistendo un contatore dei consumi d'acqua dedicato.

12.Procedura di stima dei “diritti di comproprietà” dei vari immobili / Lotti citati nell’atto di pignoramento

Il Ctu ha svolto in loco un'indagine capillare di mercato al fine di stimare, per quanto possibile, il valore degli immobili in oggetto contattando anche i principali operatori del settore di Monopoli, oltrechè verificando le valutazioni indicate sul web, atti di compravendita, la ripresa del mercato immobiliare e la grande vocazione turistica della città di Monopoli

Durante la fase di valutazione sono stati considerati i molti parametri in gioco, tra cui :

Fattori intrinseci

- esposizione ;
- le rifiniture e stato di conservazione ;

- la grandezza e collocazione degli ambienti locale rispetto all'uso consentito;

- la distribuzione dei locali e la sufficienza dei servizi interni;

- l'estetica;

- i vari servizi offerti dal [REDACTED] quali la piscina , ristorazione , bar, campi per le attività sportive, animazione serale, etc.

- quota di edificazione dell'immobile ;

- anno di costruzione e regolarità urbanistica ;

- la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito.

Fattori estrinseci

- salubrità dei luoghi ;

- l'ubicazione del fabbricato rispetto alle strade , al mercato, al centro abitato;

- **settimana specifica / periodo dell'anno;**

- l'efficienza dei servizi pubblici che servono la zona ;

- le condizioni politiche /sociali del momento;

Il valore di mercato deve rientrare nei limiti imposti della legge economica della domanda e offerta, cioè deve più o meno coincidere con la somma di denaro realizzabile in una libera compravendita del bene in esame.

Per stabilire il più probabile **valore medio** di mercato delle settimane in multiproprietà oggetto è stato opportuno anche confrontarli con altri di simili caratteristiche e appetibilità dei quali si conoscono, per quanto possibile, i valori di mercato.

13. Formulazione / composizione dei Lotti di vendita.

Il criterio di formazione dei Lotti seguito dal Ctu è coerente con la richiesta espressa dal pignoramento immobiliare relativa ai “**diritti di comproprietà**”

delle settimane in multiproprietà che sono attualmente nella disponibilità e/o proprietà [REDACTED] in liquidazione valutati per ciascun appartamento

sulla base delle quote millesimali indicate sul Regolamento.

Il Ctu ha considerato **in toto n. 12 Lotti** relativamente **ai n. 12 appartamenti sopra citati** ove **ciascun Lotto è costituito** dalle settimane in multiproprietà intercorrenti tra la n. 18 e n. 42 e dotate dei vari servizi previsti per quella settimana (per es. ristorazione, piscina, bar, cambio lenzuola, etc.) che sono nella disponibilità dell... oltre a tutte le settimane intercorrenti tra la n. 01 – 17 e tra la n. 43 e la n.52 **NON** dotate di alcun servizio

14. Valori di mercato delle singole settimane multiproprietà con servizi standard / completi e dei relativi Lotti

In base ai suddetti, parametri/ fattori si ritiene di poter affermare che i più probabili valori medi di mercato delle settimane in multiproprietà siano quelli già espressi nella relazione precedente e non oggetto di osservazioni, riportati sulle seguenti tabelle allegate e numerate dalla n. 39 alla n.50 .

Lotto n. 1 Trilocale appartamento C391 Piano terra

Foglio n.1 Particella n.14 sub 17 Diritti di comproprietà : 434/1000

è costituito dalle seguenti **n. 38 settimane** :

27 settimane Non dotate di servizi : 01-17 e 43- 52

11 settimane con varia dotazione di servizi : 18, 20,22,23,31,36,37,39, 40,41,42

I cui valori singoli di mercato , a base d'asta e complessivi sono indicati sull'allegato n.39 con gli stessi importi complessivi altresì sotto riportati:

Valore di mercato dell'intero Lotto n. 1 : € 99.000,00

Valore a base d'asta dell'intero Lotto n. 1 : € 84.150,00

Il Ctu , ritiene opportuno evidenziare e/o informare che la suddetta e giusta quota dei diritti di comproprietà è inferiore a quella indicata sull'atto del pignoramento immobiliare del Creditore Procedente che è pari a **495/1000**.

La differenza pari a **61/1000** potrebbe corrispondere ai millesimi di comproprietà della settimana n.32 del sub 17 che **NON** risulta essere nella disponibilità e/o di proprietà dell'... , come indicato sul prospetto del Lotto n. 1

(all. n.39), ritenendo il ctu di dover considerare il valore di **434/1000** corrispondente alla somma dei diritti di comproprietà delle settimane in multiproprietà che sono nella disponibilità dell'..., salvo eventuale, diversa e motivata indicazione che si deciderà di inviare allo scrivente a mezzo pec.

Lotto n.2 Bilocale appartamento C392 Piano terra

Foglio n.1 Particella n.14 sub 16 Diritti di comproprietà : 536/1000

è costituito dalle seguenti **n. 41 settimane** :

27 settimane Non dotate di servizi : 01-17 e 43- 52

14 settimane con dotazione varia di servizi : 18,19,20,21,23,30,31,33,37, 38,39,40,41,42

I cui valori singoli di mercato , a base d'asta e complessivi sono indicati sull'allegato n.40 con gli stessi importi complessivi altresì sotto riportati:

Valore di mercato dell'intero Lotto n. 2 : € 98.800,00

Valore a base d'asta dell'intero Lotto n. 2 : € 83.980,00

Il Ctù , ritiene opportuno evidenziare e/o informare che la suddetta e giusta quota dei diritti di comproprietà è inferiore a quella indicata sull'atto del pignoramento immobiliare del Creditore Procedente che è pari a **581/1000**.

La differenza pari a **45/1000** potrebbe corrispondere ai millesimi di comproprietà della settimana n.28 del sub 17 che NON risulta essere nella disponibilità e/o di proprietà [REDACTED] come indicato sul prospetto del Lotto n. 1 (all. n.40), ritenendo il ctu di dover considerare il valore di **536/1000** corrispondente alla somma dei diritti di comproprietà delle settimane in multiproprietà che sono nella disponibilità [REDACTED] salvo diversa, eventuale e motivata indicazione che si deciderà di inviare allo scrivente a mezzo pec.

Lotto n. 3 Trilocale appartamento C393 Piano terra

Foglio n.1 Particella n.14 sub 15 Diritti di comproprietà : 506/1000

è costituito dalle seguenti **n. 40 settimane** :

27 settimane Non dotate di servizi : 01-17 e 43- 52

13 settimane con varia dotazione di servizi : 18,19,21,22,23,26,29,
36,37,38,39, 41,42

I cui valori singoli di mercato , a base d'asta e complessivi sono indicati
sull'allegato n.41 con gli stessi importi complessivi altresì sotto riportati:

Valore di mercato dell'intero Lotto n. 3 : € 111.900,00

Valore a base d'asta dell'intero Lotto n. 3 : € 95.115,00

Lotto n.4 Bilocale appartamento C394 Piano terra

Foglio n.1 Particella n.14 sub 14 Diritti di comproprietà : 503/1000

è costituito dalle seguenti **n. 39 settimane** :

27 settimane Non dotate di servizi : 01-17 e 43- 52

12 settimane con dotazione varia di servizi : 18,21,22,23,28,33,36,37,
38,39,40,41

I cui valori singoli di mercato , a base d'asta e complessivi sono indicati
sull'allegato n.42 con gli stessi importi complessivi altresì sotto riportati:

Valore di mercato dell'intero Lotto n. 4 : € 90.200,00

Valore a base d'asta dell'intero Lotto n. 4 : € 76.670,00

Lotto n. 5 Trilocale appartamento C395 Piano primo

Foglio n.1 Particella n.14 sub 33 Diritti di comproprietà : 479/1000

è costituito dalle seguenti **n. 37 settimane** :

27 settimane Non dotate di servizi : 01-17 e 43- 52

10 settimane con varia dotazione di servizi : 18,19,24,28, 32,33,37,38,39, 40

I cui valori singoli di mercato , a base d'asta e complessivi sono indicati sull'allegato n.43 con gli stessi importi complessivi altresì sotto riportati:

Valore di mercato dell'intero Lotto n. 5 : € 99.000,00

Valore a base d'asta dell'intero Lotto n. 5 : € 84.150,00

Lotto n.6 Bilocale appartamento C396 Piano primo

Foglio n.1 Particella n.14 sub 32 Diritti di comproprietà : 427/1000

è costituito dalle seguenti **n. 36 settimane** :

27 settimane Non dotate di servizi : 01-17 e 43- 52

9 settimane con dotazione varia di servizi : 20,21,24,34,35,37, 38,39,40

I cui valori singoli di mercato , a base d'asta e complessivi sono indicati sull'allegato n. 44 con gli stessi importi complessivi altresì sotto riportati :

Valore di mercato dell'intero Lotto n. 6 : € 73.200,00

Valore a base d'asta dell'intero Lotto n. 6 : € 62.220,00

Il Ctu , ritiene opportuno evidenziare e/o informare che la suddetta e giusta quota dei diritti di comproprietà è **inferiore** a quella indicata sull'atto del pignoramento immobiliare del Creditore Procedente che è pari a **572/1000**.

A differenza dei Lotti n.1 e n.2 , Non è dato comprendere il motivo della suddetta differenza di ben **145/1000 dei "diritti di comproprietà"** , ritenendo il ctu di dover considerare il valore di **427/1000** corrispondente alla somma dei diritti di comproprietà delle settimane in multiproprietà che sono nella disponibilità dell'...., salvo diversa, eventuale e motivata indicazione che si deciderà di inviare allo scrivente a mezzo pec.

Lotto n. 7 Trilocale appartamento C397 Piano primo

Foglio n.1 Particella n.14 sub 31 Diritti di comproprietà : 393/1000

è costituito dalle seguenti **n. 35 settimane** :

27 settimane Non dotate di servizi : 01-17 e 43- 52

8 settimane con varia dotazione di servizi : 19,20,21,22,23,36,37,38

I cui valori singoli di mercato , a base d'asta e complessivi sono indicati sull'allegato n.45 con gli stessi importi complessivi altresì sotto riportati:

Valore di mercato dell'intero Lotto n. 7 : € 81.500,00

Valore a base d'asta dell'intero Lotto n. 7 : € 69.275,00

Lotto n.8 Bilocale appartamento C398 Piano primo

Foglio n.1 Particella n.14 sub 30 Diritti di comproprietà : 355/1000

è costituito dalle seguenti **n. 35 settimane** :

27 settimane Non dotate di servizi : 01-17 e 43- 52

8 settimane con dotazione varia di servizi : 20,21,22,23,37, 38,40,42

I cui valori singoli di mercato , a base d'asta e complessivi sono indicati sull'allegato n.46 con gli stessi importi complessivi altresì sotto riportati :

Valore di mercato dell'intero Lotto n. 8 : € 64.800,00

Valore a base d'asta dell'intero Lotto n. 8 : € 55.080,00

Lotto n. 9 Trilocale appartamento C399 Piano secondo

Foglio n.1 Particella n.14 sub 49 Diritti di comproprietà : 486/1000

è costituito dalle seguenti **n. 39 settimane** :

27 settimane Non dotate di servizi : 01-17 e 43- 52

12 settimane con varia dotazione di servizi : 18,19,20,21,22,26,27,36,37,38,
40,41

I cui valori singoli di mercato, a base d'asta e complessivi sono indicati sull'allegato n.47 con gli stessi importi complessivi altresì sotto riportati :

Valore di mercato dell'intero Lotto n. 9 : € 103.800,00

Valore a base d'asta dell'intero Lotto n. 9 : € 88.230,00

Lotto n.10 Bilocale appartamento C398 Piano secondo

Foglio n.1 Particella n.14 sub 48 Diritti di comproprietà : 605/1000

è costituito dalle seguenti **n. 42 settimane** :

27 settimane Non dotate di servizi : 01-17 e 43- 52

15 settimane con dotazione varia di servizi : 18,19,

20,21,22,23,24,27,29,35,36,37, 38,39, 40

I cui valori singoli di mercato , a base d'asta e complessivi sono indicati sull'allegato n.48 con gli stessi importi complessivi altresì sotto riportati:

Valore di mercato dell'intero Lotto n.10 : € 104.900,00

Valore a base d'asta dell'intero Lotto n. 10 : € 89.165,00

Lotto n. 11 Trilocale appartamento C401 Piano secondo

Foglio n.1 Particella n.14 sub 47 Diritti di comproprietà : 516/1000

è costituito dalle seguenti **n. 39 settimane** :

27 settimane Non dotate di servizi : 01-17 e 43- 52

12 settimane con varia dotazione di servizi :

18,19,20,21,22,23,25,34,35,37,38,39

I cui valori singoli di mercato, a base d'asta e complessivi sono indicati sull'allegato n.49 con gli stessi importi complessivi altresì sotto riportati:

Valore di mercato dell'intero Lotto n. 11 : € 108.600,00

Valore a base d'asta dell'intero Lotto n. 11 : € 92.310,00

Lotto n.12 Bilocale appartamento C 402 Piano secondo

Foglio n.1 Particella n.14 sub 46 Diritti di comproprietà : 587/1000

è costituito dalle seguenti **n. 41 settimane** :

27 settimane Non dotate di servizi : 01-17 e 43- 52

14 settimane con dotazione varia di servizi: 18,19, 20,21,22,23,30,31,34,35, 36,37, 40,41

I cui valori singoli di mercato , a base d'asta e complessivi sono indicati sull'allegato n. 50 , con gli stessi importi complessivi altresì sotto riportati:

Valore di mercato dell'intero Lotto n.12 : € 99.200,00

Valore a base d'asta dell'intero Lotto n. 12 : € 84.320,00

E' possibile acquistare soltanto l'intero generico Lotto e non la singola settimana.

15. IVA NON applicabile alle vendita dei Diritti di comproprietà e/o Settimana in multiproprietà

I valori di mercato e/ a base d'asta indicati dal Ctu NON considerano l'iva che in base alle ricerche e/o informazioni ricevute NON è applicabile nel merito, rimettendosi il ctu alle Superiori determinazioni del Sig. Giudice.

16. Attuale Indisponibilità degli Attestati di prestazione energetica (APE)

Il ctu informa dell'attuale indisponibilità agli atti degli Attestati di prestazione energetica (APE) dei n. 12 appartamenti / immobili oggetto di valutazione , dichiarando sin da ora la propria disponibilità alla relativa elaborazione.

17. Spese Condominiali

Le spese condominiali relative a ciascun appartamento e/o multiproprietà settimanale ed a carico di ciascun comproprietario, comprendono:

1. Consumo di acqua ;
2. Consumo di energia elettrica ;

3. Consumo di gas;
4. Compenso all'Amministratore;
5. Assicurazione dell'intero complesso residenziale;
6. Tari (tassa sui rifiuti)

Sino a Gennaio 2018 era la [REDACTED] a riscuotere le quote condominiali e successivamente l'incarico delle spese del Condominio sono affidate alla [REDACTED] con sede in Bari in base alle informazioni ricevute in loco.

18.00 Situazione debitoria dell'....

Il ctu ritiene importante richiamare l'attenzione sulla Situazione debitoria dell'.... relativamente al mancato pagamento di varie quote condominiali, a carico dei futuri proprietari delle multiproprietà.

Le quote condominiali inevase e relative agli ultimi n.2 anni relative ai n. 12 Lotti sono le seguenti, in base alla comunicazione ricevute dalla [REDACTED] che Amministra il complesso [REDACTED]

- | | | | |
|-------------|-------------------|--------------|------------------|
| Lotto n. 1 | Appartamento C391 | : € 839,62 | (cfr all. n.39) |
| Lotto n. 2 | Appartamento C392 | : € 786,58 | (cfr all. n.40) |
| Lotto n. 3 | Appartamento C393 | : € 979,49 | (cfr all. n.41) |
| Lotto n. 4 | Appartamento C394 | : € 645,10 | (cfr all. n.42) |
| Lotto n. 5 | Appartamento C395 | : € 945,50 | (cfr all. n.43) |
| Lotto n. 6 | Appartamento C396 | : € 558,56 | (cfr all. n.44) |
| Lotto n. 7 | Appartamento C397 | : € 775,56 | (cfr all. n.45) |
| Lotto n. 8 | Appartamento C398 | : € 464,52 | (cfr all. n.46) |
| Lotto n. 9 | Appartamento C399 | : € 949,77 | (cfr all. n.47) |
| Lotto n. 10 | Appartamento C400 | : € 783,71 | (cfr all. n.48) |
| Lotto n. 11 | Appartamento C401 | : € 1.007,79 | (cfr all. n.49) |
| Lotto n. 12 | Appartamento C402 | : € 760,42 | (cfr all. n.50) |

Eventuale diritto di usufrutto

Nell'atto di compravendita degli immobile de quo, NON viene assolutamente citato alcun diritto di usufrutto e che pertanto NON ha alcun tipo di influenza sul relativo valore.

Oneri a carico della procedura e/o acquirente

Non si ravvedono particolari oneri a carico della procedura, oltre a quelli già noti di rito e/o sopra indicati indicati.

Oneri a carico dell'acquirente e/o futuro proprietario

Gli oneri a carico dell'eventuale acquirente e/o futuro proprietario consistono essenzialmente nel pagamento delle quote arretrate del Condominio oltrechè delle regolarizzazione urbanistica per la eventuale chiusura della parete divisoria tra le n. 2 camere da letto per i trilocali, queste ultime di limitata entità.

Formalità trascrizioni / iscrizioni

In seguito alle verifiche eseguite dallo scrivente etu inerenti sia al certificato ipotecario ed all'integrazione acquisita dallo scrivente (all. n.16), NON sussistono ulteriori pignoramenti sugli immobili oggetto di valutazione e tanto meno delle ipoteche e le **trascrizioni successive** a quelle riportate sul suddetto documento si riferiscono ad atti di compravendita tra privati che ab origine avevano acquistato le stesse settimane in multiproprietà dall'....

La presente **relazione definitiva** è composta da n. 50 pagine, oltre alla seguente documentazione allegata:

- All. n. 1: Stralcio di mappa catastale della zona della particella n.14 del foglio di mappa n. 1 Monopoli ;
- All n. 2 : Planimetria generale del Complesso residenziale Corvino Resort Srl , in evidenza il gruppo Camelia;
- All. n. 3 : Planimetria e Visura storica catastale Foglio n. 1 particella n.14

Sub 17 LOTTO n.1;

- All. n. 4 : Planimetria e Visura storica catastale Foglio n. 1 particella n.14
Sub 16 LOTTO n.2;

- All. n. 5 : Planimetria e Visura storica catastale Foglio n. 1 particella n.14
Sub 15 LOTTO n.3;

- All. n. 6 : Planimetria e Visura storica catastale Foglio n. 1 particella n.14
Sub 14 LOTTO n.4;

- All. n. 7 : Planimetria e Visura storica catastale Foglio n. 1 particella n.14
Sub 33 LOTTO n.5;

- All. n. 8 : Planimetria e Visura storica catastale Foglio n. 1 particella n.14
Sub 32 LOTTO n.6;

- All. n. 9 : Planimetria e Visura storica catastale Foglio n. 1 particella n.14
Sub 31 LOTTO n.7;

- All. n. 10 : Planimetria e Visura storica catastale Foglio n. 1 particella n.14
Sub 30 LOTTO n.8;

- All. n. 11 : Planimetria e Visura storica catastale Foglio n. 1 particella n.14
Sub 49 LOTTO n.9;

- All. n.12: Planimetria e Visura storica catastale Foglio n. 1 particella n.14
Sub 48 LOTTO n.10;

- All. n. 13 : Planimetria e Visura storica catastale Foglio n. 1 particella n.14
Sub 47 LOTTO n.11;

- All. n. 14 : Planimetria e Visura storica catastale Foglio n. 1 particella n.14
Sub 46 LOTTO n.12;

- All. n. 15: Certificato ipotecario/ catastale per conto del Creditore
precedente;

- All. n.16 : Trascrizioni di atti di compravendita di settimane, NON più nella
disponibilità dell'.., **ad integrazione** del Certificato ipotecario ;

- All. n.17 : Ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 17.03.2023, in date
successive al pignoramento ;

- All. n. 18 : Titolo di proprietà degli immobili pignorati ;

- All n. 19 Prospetto delle settimane **NON** disponibili per ...

la vendita a terzi ante pignoramento immobiliare;

- All. n. 20 : Prospetto con le settimane **nella disponibilità** dell'.....

Srl e millesimi di proprietà della tipologia di appartamenti;

- All n. 21 : Regolamento di comunione della [REDACTED];

- All, n.22 : Fotografie area esterna / spazi in comune ;

- All, n.23 : Fotografie LOTTO n. 1 ;

- All, n.24 : Fotografie LOTTO n. 2 ;

- All, n.25 : Fotografie LOTTO n. 3 ;

- All, n.26 : Fotografie LOTTO n. 4 ;

- All, n.27 : Fotografie LOTTO n. 5 ;

- All, n.28 : Fotografie LOTTO n. 6 ;

- All, n.29 : Fotografie LOTTO n. 7 ;

- All, n.30 : Fotografie LOTTO n. 8 ;

- All, n.31 : Fotografie LOTTO n. 9 ;

- All, n.32 : Fotografie LOTTO n. 10 ;

- All, n.33 : Fotografie LOTTO n. 11 ;

- All, n. 34 : Fotografie LOTTO n. 12 ;

- All. n.35 : Concessione edilizia / variante pratica n. 10736/ 1991 ;

- All n. 36 : Stralcio Planim. progettuale piano Terra in variante prat. 10736;

- All n. 37 : Stralcio Planim. progettuale piano Primo in variante prat. 10736;

- All n. 38 : Autorizzazione dell'abitabilità Blocco 1 del 4 Dicembre 1997;

- All. n. 39 : Valore di mercato del Lotto n. 1 , valore a base d'asta e quote condominiali in evase;

- All. n. 40 : Valore di mercato del Lotto n. 2 , valore a base d'asta e quote condominiali in evase;

- All. n. 41 : Valore di mercato del Lotto n. 3 , valore a base d'asta e quote condominiali in vase;

- All. n. 42 : Valore di mercato del Lotto n. 4 , valore a base d'asta e quote condominiali in vase;

- All. n. 43 : Valore di mercato del Lotto n. 5 , valore a base d'asta e quote condominiali in vase;

- All. n. 44 : Valore di mercato del Lotto n. 6 , valore a base d'asta e quote condominiali in vase;

- All. n. 45 : Valore di mercato del Lotto n. 7 , valore a base d'asta e quote condominiali in vase;

- All. n. 46 : Valore di mercato del Lotto n. 8 , valore a base d'asta e quote condominiali in vase;

- All. n. 47 : Valore di mercato del Lotto n. 9 , valore a base d'asta e quote condominiali in vase;

- All. n. 48 : Valore di mercato del Lotto n. 10 , valore a base d'asta e quote condominiali in vase;

- All. n. 49 : Valore di mercato del Lotto n. 11 , valore a base d'asta e quote condominiali in vase;

- All. n. 50 : Valore di mercato del Lotto n. 12 , valore a base d'asta e quote condominiali in vase;

- All. n. 51 Verbali del ctu;

- All. n. 52 : Versione Privacy SENZA la DENOMINAZIONE del debitore.



Ritenendo di aver fornito con il massimo impegno ed obiettività degli elementi utili al Giudizio nel solo ed esclusivo interesse della Giustizia, il Ctu La ringrazia per la fiducia riposta e resta a disposizione del Sig. Giudice Dott.ssa Chiara Cutolo e delle parti per fornire eventuali chiarimenti ed il massimo ausilio tecnico che si riterranno utili.

Bari, 16 Maggio 2023



Con Osservanza

Ctu Ing. Giuseppe Viterbo

