

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. n° 272/2021 nei confronti di:

Ill.mo Sig. G.E. Dott. sa Marina Cavallo

LOTTO n° 4

Relazione dell'Esperto



Ortofoto estratta dal sito proprietario "Google Earth" e rimaneggiata con sw Microsoft Word.

L'Esperto
Ing. Luigi Cea

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



LOTTO N° 4	4
1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE	4
1.1. DATI CATASTALI	4
1.2 CONFINI	4
2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO-LOTTO N° 4	5
2.1. DESCRIZIONE	5
2.2. OPZIONE I.V.A.	6
3 ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE	6
4 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI	24
5 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	6
5.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-	7
6 CERTIFICAZIONE A.P.E.	7
7. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDEUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	7
7. 1 STORIA CATASTALE	7
7.2 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	9
7.2.1. PREMESSA	9
7.2.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO	10
7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
8. CONSISTENZA	12
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
9.1 CRITERIO DI STIMA	13



9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA COMPARATIVO	13
9.1.2 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA	15
9.1.3 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N° 4	15
10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE	15
11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA LOTTO 4	16
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'	18
FORMALITA' DA CANCELLARE CON LA VENDITA	19



LOTTO N° 4

Lastrico solare di copertura dell'edificio pluripiano residenziale condominiale sito in Monopoli alla Contrada Baione con accesso dalla via F. Raimondi civico 5

1) **ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO** **LOTTO N° 4**

E' il lastrico solare di copertura di un edificio residenziale costituito da piano rialzato e da quattro piani soprastanti con portone di accesso dalla via F. Raimondi civico 5.

1.1 Dati Catastali.

L'unità è identificata in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto Fabbricati di Monopoli come di seguito:

Intestazione:

proprietario

1/1

E' censita come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
10	667	45			F/5	=	=	=	=

Ubicazione: Monopoli Contrada Baione Scala B piano 5. Dati derivanti da: costituzione del 26 giugno 1992 in atti dal 9 luglio 1992 (n. 2035.2/1992).

Il bene immobile sopra identificato non è divisibile.

1.2 Confini.

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



L'unità immobiliare identificata nei Servizi Catastali come sopra, fg 10 di Monopoli p.lla n° 667 sub 45 confina come segue:

a nord a sud e a est con area scoperta condominiale;

a ovest con il lastrico solare di copertura del contiguo edificio con accesso dalla via F. Raimondi civico 3.

2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO - LOTTO N° 4

(All. n° 1 fotografie - elaborati grafici)

2.1 Le generalità sulla descrizione dello stato dei luoghi e sulla localizzazione del bene staggito sono state trattate nel paragrafo “GENERALITÀ SULLA DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E SULLA LOCALIZZAZIONE DEI BENI STAGGITI” della relazione intitolata “ GENERALITÀ “ ed in questa si intendono ripetute e trascritte per brevità.

L'edificio in cui è sito il bene in descrizione è parte della periferia urbana occidentale di più recente formazione, che corona l'abitato di Monopoli, a sud-est della ferrovia.

Si tratta di una parte del territorio urbano che si è sviluppato prevalentemente a partire dalla metà degli anni 80' del secolo passato ed è ancora in via di espansione verso l'entroterra di sud-est.

Il collegamento con il centro della città è reso possibile dalla via Franca Raimondi che sottopassa la ferrovia e collega rapidamente la zona in cui è sito il bene staggito, denominata Contrada “Baione”, con la parte centrale della città, correlando peraltro il viale Aldo Moro con il viale della Rimembranza.

La zona è completa di urbanizzazioni primarie e secondarie ed è ben servita dalle attività commerciali di prossimità e di vicinato, unitamente a servizi di tipo terziario-direzionali.

Il lastrico solare oggetto di pignoramento (All. n° 1, foto nn° 1- 2 - 3 - 4) è accessibile dal torrino del corpo scala condominiale ed ha due

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



caratteristiche principali: 1) la pavimentazione costituita da lastre di pietra Corigliano in buone condizioni di manutenzione ed i parapetti alti circa cm 90 in muratura di tufi di spessore pari a cm 18 con mappetta di coronamento di altezza pari a cm 7 e larghezza pari a cm 25.

La superficie è sede di alcune servitù correlate a sfiatatoi ed al torrino dell'ascensore che è accessibile solo dal precisato lastrico solare ed è stata realizzata in aggetto rispetto alla verticale delle murature di compagno dell'edificio per cui risulta essere di poco superiore alla superficie di sedime dell'edificio.

La superficie utile netta è pari a **mq 210,20**.

2.2 Opzione IVA

La vendita immobiliare è assoggettata a I.V.A. in quanto trattasi di immobile che non è stato oggetto di precedenti compravendite a partire dal momento della sua costituzione.

3) ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

La costruzione è stata realizzata tra il 1991 ed il 1993 del secolo passato.

4) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI

E' stata eseguita una puntuale ricerca presso il Comune di Monopoli, per quel che è stato possibile consultare dagli archivi cartacei delle pratiche edilizie e dei condoni edilizi.

L'edificio il cui lastrico solare è stato staggito venne costruito con concessione edilizia n. 2450 del 24 aprile 1991 pratica edilizia n° 11027 e successiva concessione edilizia in variante prot. 24334 / 1992 del 13 luglio 1993 pratica edilizia n. 11739 il tutto intestato a



L'edificio è dotato di autorizzazione di abitabilità-agibilità-usabilità del 20 dicembre 1993, prot. n° 15398/93 pratica n° 11027 - 11739.

5) ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO n° 4.

5.1 Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i dati catastali attuali.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono: “ *LASTRICO SOLARE cat. F/5 in MONOPOLI Contrada Baione, Fg. 10 ptc. 667 sub 45* “ e corrispondono agli attuali dati catastali.

Il bene immobile è identificato in Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali di Monopoli così come di seguito:

Intestazione:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
10	667	45			F/5				

Ubicazione: Contrada Baione Scala B piano 5

6) Certificazione A.P.E.

L'immobile non necessita di attestazione di prestazione energetica.

7) I proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

7.1 Storia catastale.



L'immobile costituente il LOTTO N° 4 è identificato in Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali - Catasto Urbano di Monopoli quale unità censuaria intestata a

Proprietà per 1/1.

Segue la vicenda storica catastale.

Il suolo su cui vengono realizzati gli edifici e tra questi quello il cui lastrico solare è staggito diveniva di intera proprietà del sig.

per atto di vendita e permuta rogato in data primo giugno 1990 dal Notaio Roberto Carino rep. n° 67984 e racc. n° 12210.

Con il detto atto i proprietari sigg.ri

vendevano al sig.

il suolo sito alla via Fra Girolamo Ippolito - Contrada Baione con entrostante fabbricato.

Più in particolare la sig.ra

vendeva il suolo identificato in Catasto al foglio di mappa n° 10 di Monopoli con le p.lle n° 669 - 670 - 671 come da frazionamento n° 2062 del 17 aprile 1990 nonché al foglio di mappa n° 10 di Monopoli con la p.lla 533 giusta tipo e dimostrazione di frazionamento n° 53 del dì 15 maggio 1984.

Il Sig. permutava al sig.

la piena proprietà del suolo identificato in Catasto al foglio di mappa n° 10 di Monopoli



con la p.lla n° 645 proveniente dal frazionamento n° 2176 del 13 settembre 1989, con le p.lle n° 661, n° 662, n°663, n° 666, n° 667, n° 673, n° 675 e n° 676 come da frazionamento n° 2062 del 17 aprile 1990.

Quindi la nuova costruzione viene censita in Catasto Urbano di Monopoli ed il lastrico solare pertinenziale assunse l'identificativo *Fg. 10 ptc. 667 sub 35cat. F/5.*

Intestazione proprietà: costituzione del 26 giugno 1992 in atti del Catasto dal 9 luglio 1992 (n. 2035.2/1992).

Il bene risulta essere di proprietà di

Intestazione proprietà a partire dal 26 giugno 1992 e fino all'attualità.

Il bene risulta essere di proprietà di

**7.2) VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA
RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E
TRASCRIZIONI SUL BENE IMMOBILE NEL VENTENNIO
ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL
PIGNORAMENTO – LOTTO N° 4.**

7.2.1 Premessa.

La certificazione attiene al ventennio antecedente alla data di notifica del verbale di pignoramento di immobili rep. 3945/2021 dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Bari - trascrizione 36765 r.g. 27249 r.p. del **21 luglio 2021.**

Creditore pignorante: NEPRIX srl via Soperga 9 20124 Milano (C.F.- p. I.V.A.: 10130330961) in rappresentanza di **APORTI S.R.L.**, società di diritto italiano costituita in forma di società a responsabilità limitata con sede



legale in Milano, via San Prospero n. 4, C.F., P. IVA e n. iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano - Monza Brianza - Lodi n. 10444350960.

Immobile costituente il LOTTO N° 4 oggetto del pignoramento, in piena proprietà di

, consistente nell'unità immobiliare sita in Monopoli (Ba) Contrada Baione con accesso dalla via F. Raimondi civico 5.

L'unità è identificata in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto Fabbricati di Monopoli al foglio di mappa n° 10 con la particella 667 sub 45 cat. F/5.

7.2.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento.

Il sottoscritto C.T.U. attesta dall'esame del certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale sottoscritto dal Dott. Avv. Marco Galletti Notaio in Perugia nonchè in base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, a tutto il dì 22 marzo 2022 e per il ventennio antecedente la data del pignoramento ed oltre, fino al 22 marzo 1996, che risultano pubblicate le seguenti formalità per l'immobile sopra identificato (Monopoli foglio di mappa n° 10 la particella 667 sub 45 cat. F/5) nonché per il proprietario

ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI L'IMMOBILE

7.2.2.1 = ISCRIZIONE del 14 ottobre 2019 r.p. 7283 r.g. 45473. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 3614/2019 sull'unità immobiliare in Monopoli Contrada Baione identificata in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto Fabbricati di Monopoli al foglio di mappa n° 10 con la particella 667 sub 45 - immobile n° 4 - parte dell'unità negoziale n. 1, a

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro

Ulteriori informazioni: iscrizione per la minor somma di euro 768.500,00 con la precisazione che, il sig. _____, e' titolare della ditta

7.2.2.2 = TRASCRIZIONE del 21/07/2021 - r. p. 27249 r.g. 36765. Verbale di pignoramento di immobili atto del pubblico ufficiale UNEP della Corte Di Appello di Bari rep. 3945 del 09/06/2021.

Dalla consultazione per nominativo è emerso quanto segue:

7.2.2.3 = ISCRIZIONE del 14/10/2019 - r.p. 7283 r.g. 45473. Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 18 settembre 2019 rep. 3614/2019 sull'unità immobiliare in Monopoli Contrada Baione identificata in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto Fabbricati di Monopoli al foglio di mappa n° 10 con la particella 667 sub 45 - immobile n° 4 - parte dell'unità negoziale n. 1, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro

Ulteriori informazioni: iscrizione per la minor somma di euro 768.500,00 con la precisazione che, il sig. _____, e' titolare della ditta

ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2020 al Servizio di P.I. di Bari, r. p. n. 5179 r. g. n. 34056. Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



ANNOTAZIONE presentata il 29/10/2021 al Servizio di P.I. di Bari, r. p. n. 5878 r. g. n. 52309. Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI

7.2.2.4 = **TRASCRIZIONE del 21/07/2021 - r. p. 27249 r.g. 36765.** Verbale di pignoramento di immobili atto del pubblico ufficiale UNEP della Corte Di Appello di Bari rep. 3945 del 09/06/2021.

7.3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, rilevati per il ventennio antecedente alla data del pignoramento.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **no**.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione: **no**

Atti di asservimento urbanistico: **no**

Altre limitazioni d'uso: **no**.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese straordinarie di gestione immobile: non dichiarate.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.

8) CONSISTENZA

L'unità immobiliare ha la seguente consistenza.

1) superficie totale utile netta = **mq 210,20**

La **superficie commerciale**, omogeneizzando i dati, sarà pari a:

1) mq 25,00 (15%) = mq 3,75

2) mq (210,20-25,00)= mq 185,20 (5%) = mq 9,26

Pertanto sommando i dati omogeneizzati, si ottiene:



Destinazione	S netta (mq)	Coeff.	S commerciale
Lastrico solare	210,20		
Primi mq 25,00	25,00	0,15	mq 3,75
Restanti mq (210,20-25,00)	185,20	0,05	mq 9,26
Superficie commerciale totale			<u>mq 13,01</u>

9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

Si richiama quanto già esposto nella relazione intitolata “Generalità” e più precisamente nel paragrafo intitolato “generalità sul procedimento estimativo adottato per la ricerca del più probabile valore di mercato di ciascun bene staggito”, al fine di evitare una ridondante ripetizione per ciascun lotto.

9.1.1 La determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile con il metodo di stima comparativo.

Il momento della valutazione è riferito all’attualità.

La superficie commerciale che si assume nella libera compravendita per il bene oggetto di stima è complessivamente pari a **mq 13,01.**

L’edificio in cui è sito il bene in descrizione è parte della periferia urbana occidentale di più recente formazione, che corona l’abitato di Monopoli, a sud-est della ferrovia.

Si tratta di una parte del territorio urbano che si è sviluppato prevalentemente a partire dalla metà degli anni 80’ del secolo passato ed è ancora in via di espansione verso l’entroterra di sud-est.

Il collegamento con il centro della città è reso possibile dalla via Franca Raimondi che sottopassa la ferrovia e collega rapidamente la zona in cui è sito il bene staggito, denominata Contrada “Baione”, con la parte centrale della città, correlando peraltro il viale Aldo Moro con il viale della Rimembranza.



La zona è completa di urbanizzazioni primarie e secondarie ed è ben servita dalle attività commerciali di prossimità e di vicinato, unitamente a servizi di tipo terziario-direzionali.

Il procedimento estimativo adottato pone in correlazione l'unità staggita con le unità ad uso residenziale e ammette il parametro unitario del valore per metro quadrato di tali beni quale più probabile valore unitario di mercato rappresentativo del segmento di mercato in cui il bene staggito deve essere venduto, quest'ultimo considerato con la superficie omogeneizzata secondo i prescritti del DPR 138/1998.

Al fine della prescelta dei comparabili di riferimento si identifica il segmento di mercato equivalente al foglio di mappa catastale in cui ricade la particella oggetto di stima nonché la corrispondente microzona catastale.

Il mercato immobiliare identifica per la detta zona e per la tipologia dell'unità immobiliare residenziale, di tipo civile convenzionata, con uno stato conservativo normale, un valore di mercato che oscilla tra €/mq 1.400,00 e €/mq 1.600,00, i concomitanza con il dato che fornisce l'Agenzia delle Entrate per la stessa zona del Comune di Monopoli, in riferimento ai dati disponibili del secondo semestre dell'anno 2021.

Il parametro unitario che è prescelto per la comparazione è quello medio tra i due valori sopra indicati e pertanto si adotta **il valore unitario per metro quadrato** pari a €/mq 1.500,00.

Il più probabile valore di mercato del lastrico solare è pertanto pari a:
 $\text{mq } 13,01 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€ } 19.515,00$ ed in c.t pari a **€ 19.500,00**.

Riepilogo

Immobile	S commerciale	Val. di Mercato	V Diritto e Quota
Lastrico solare	Mq 13,01	€ 19.500,00	€ 19.500,00 (1/1)

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Pertanto **il valore commerciale unitario per metro quadrato** del bene in esame è pari a €/mq 1.498,84.

9.1.4 Adeguamenti in riduzione e correzione della stima.

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 2.925,00
Totale decurtazioni	€ 2.925,00

9.1.5 Prezzo a base d'asta del lotto n° 4.

Il prezzo base del “ **LOTTO N° 4**” nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **al netto delle decurtazioni ed in c.t.**, è pari a **€ 16.500,00**.

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.500,00
Corrispondente Quota dell'esecutata	€ 16.500,00

10) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.

10.1 Alla data della notifica del pignoramento, il bene immobile conformante il LOTTO N° 4 è di piena proprietà di:

Lo stato di possesso proviene dalla costruzione dell'edificio su suolo di proprietà dello stesso esecutato, acquistato con atto di vendita e permuta rogato in data primo giugno 1990 dal Notaio Roberto Carino rep. n° 67984 e racc. n° 12210.

10.2 STATO DI LOCAZIONE.

L'unità immobiliare non è concessa in locazione.

10.3 Il detto bene non è gravato da vincoli storico-artistici; non è gravato da censo, livello o uso civico.



10.4 Non è assoggettato a procedura di espropriazione per pubblica utilità.

11) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA

LOTTO N° 4

Lastrico solare accessibile dal torrino del corpo scala condominiale ed ha due caratteristiche principali: 1) la pavimentazione costituita da lastre di pietra Corigliano in buone condizioni di manutenzione ed i parapetti alti circa cm 90 in muratura di tufi di spessore pari a cm 18 con mappetta di coronamento di altezza pari a cm 7 e larghezza pari a cm 25.

La superficie lastricata è sede di alcune servitù correlate a sfiatatoi ed al passaggio per accedere al torrino dell'ascensore.

L'edificio in cui è sito il bene in descrizione è parte della periferia urbana occidentale di più recente formazione, che corona l'abitato di Monopoli, a sud-est della ferrovia, con collegamento con il centro della città reso possibile dalla via Franca Raimondi che sottopassa la detta ferrovia e collega rapidamente la zona in cui è sito il bene staggito con la parte centrale della città, correlando peraltro il viale Aldo Moro con il viale della Rimembranza.

La zona è completa di urbanizzazioni primarie e secondarie ed è ben servita dalle attività commerciali di prossimità e di vicinato, unitamente a servizi di tipo terziario-direzionali.

La consistenza è la seguente:

1) superficie totale utile netta	= mq 210,20
Superficie commerciale	= mq 13,01

L'unità è censita dall'Ufficio Provinciale di Bari-Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Urbano- Monopoli come di seguito:

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Intestazione:

proprietario

1/1

E' censita come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
10	667	45			F/5	=	=	=	=

Ubicazione: Monopoli Contrada Baione Scala B piano 5. Dati derivanti da: costituzione del 26 giugno 1992 in atti dal 9 luglio 1992 (n. 2035.2/1992).

1.2 Confini.

a nord a sud e a est con area scoperta condominiale;

a ovest con il lastrico solare di copertura del contiguo edificio con accesso dalla via F. Raimondi civico 3.

Diritto di proprietà dell'esecutato, per l'intero.

Superficie commerciale mq 12,98

Prezzo a base d'asta del LOTTO N° 4 € 16.500,00.



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'
Esecuzione Immobiliare n° 272/2021 del r.g.e.

LOTTO N° 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.500,00.

LOTTO N° 4			
<i>Lastrico solare facente parte dell'edificio condominiale sito in Monopoli (Ba) con accesso dal civico 5 di via F. Miranda Contrada Baione</i>			
<i>Ubicazione</i>	Monopoli via F. Miranda lastrico solare		
<i>Diritto reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	
<i>Tipologia immobile</i>	<p>Lastrico solare accessibile dal torrino del corpo scala condominiale dell'edificio sito in Monopoli con accesso dal civico 5 di via F. Miranda, alla Contrada Baione.</p> <p>Le caratteristiche principali sono due: 1) la pavimentazione costituita da lastre di pietra Corigliano in buone condizioni di manutenzione; 2) parapetti alti circa cm 90 in muratura di tufi di spessore pari a cm 18 con mappetta di coronamento di altezza pari a cm 7 e larghezza pari a cm 25. La superficie lastricata è sede di alcune servitù correlate a sfiatatoi ed al passaggio per accedere al torrino dell'ascensore. Superficie totale utile netta mq 209,74; superficie commerciale mq 12,98</p> <p>Censito in Catasto Urbano al foglio di mappa n° 10 di Monopoli con la particella n° 667 sub 435 cat. F/5.</p>	<i>Superficie commerciale</i>	mq 13,01
<i>Stato conservativo</i>	Buono		
<i>Descrizione</i>	<p>Lastrico solare accessibile dal torrino del corpo scala condominiale dell'edificio sito in Monopoli con accesso dal civico 5 di via F. Miranda, alla Contrada Baione.</p> <p>Le caratteristiche principali sono due: 1) la pavimentazione costituita da lastre di pietra Corigliano in buone condizioni di manutenzione; 2) parapetti alti circa cm 90 in muratura di tufi di spessore pari a cm 18 con mappetta di coronamento di altezza pari a cm 7 e larghezza pari a cm 25. La superficie lastricata è sede di alcune servitù correlate a sfiatatoi ed al passaggio per accedere al torrino dell'ascensore. L'edificio in cui è sito il bene in descrizione è parte della periferia urbana occidentale di più recente formazione, che corona l'abitato di Monopoli, a sud-est della ferrovia, con collegamento con il centro della città reso possibile dalla via Franca Raimondi che sottopassa la detta ferrovia e collega rapidamente la zona in cui è sito il bene staggito con la parte centrale della città, correlando peraltro il viale Aldo Moro con il viale della Rimembranza. La zona è completa di urbanizzazioni primarie e secondarie ed è ben servita dalle attività commerciali di prossimità e di vicinato, unitamente a servizi di tipo terziario-direzionali.</p>		
<i>Vendita soggetta a IVA</i>	Sì		

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
 p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

ISCRIZIONE del 14/10/2019 - r.p. 7283 r.g. 45473. Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 18 settembre 2019 rep. 3614/2019 sull'unità immobiliare in Monopoli Contrada Baione identificata in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto Fabbricati di Monopoli al foglio di mappa n° 10 con la particella 667 sub 45 - immobile n° 4 - parte dell'unità negoziale n. 1, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro

Ulteriori informazioni: iscrizione per la minor somma di euro 768.500,00 con la precisazione che, il sig. _____, e' titolare della ditta

ANNOTAZIONE presentata il 02/09/2020 al Servizio di P.I. di Bari, r. p. n. 5179 r. g. n. 34056. Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 29/10/2021 al Servizio di P.I. di Bari, r. p. n. 5878 r. g. n. 52309. Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI

TRASCRIZIONE del 21/07/2021 - r. p. 27249 r.g. 36765. Verbale di pignoramento di immobili atto del pubblico ufficiale UNEP della Corte Di Appello di Bari rep. 3945 del 09/06/2021.



Tanto il sottoscritto rassegna all'attenzione della V.S. Ill.ma, in ossequio al mandato di fiducia conferito, con il convincimento di avere bene e fedelmente adempiuto.

Bari, aprile 2022

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

Allegati

- Verbali di sopralluogo;
- Atto di vendita e permuta Notaio Roberto Carino del 1 giugno 1990 rep. 67984 racc 12210;
- elenco sintetico delle formalità a carico del bene staggito Monopoli fg 10 plla 667 sub 45;
- elenco sintetico delle formalità a carico dell'esecutato
dal 1999 al 2022;
- Allegato n° 1, raccolta di nn° 4 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- LOTTO N° 4 planimetria, elaborato grafico n° 1;
- LOTTO N° 4 planimetria, elaborato grafico n° 2;
- LOTTO N° 4 planimetria, elaborato grafico n° 3;
- planimetria di accatastamento esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate; Monopoli fg 10 p.lla 667 sub 45;
- estratto di mappa catastale, Monopoli fg 10;
- visura storica Catasto Fabbricati Monopoli fg 10 p.lla 667 sub 45;
- questa relazione peritale, priva dei nomi nel rispetto della Legge sulla privacy,



- relazione: separata succinta descrizione del lotto n° 4 secondo lo schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare;
- foglio riassuntivo in formato word zip degli identificativi catastali del bene periziato Lotto n° 4;
- Checklist.

