
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Franco Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 1100/2013 del R.G.E.

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Partita IVA: 00884060526

SIENA

contro

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 22 |
| Premessa..... | 22 |
| Lotto 1 | 24 |
| Descrizione..... | 25 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 25 |
| Titolarità | 25 |
| Confini | 25 |
| Consistenza | 26 |
| Cronistoria Dati Catastali | 26 |
| Dati Catastali | 27 |
| Stato conservativo..... | 27 |
| Parti Comuni..... | 27 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 27 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 27 |
| Stato di occupazione | 28 |
| Provenienze Ventennali..... | 28 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 30 |
| Regolarità edilizia..... | 30 |
| Lotto 2 | 32 |
| Descrizione..... | 33 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 33 |
| Titolarità | 33 |
| Confini | 33 |
| Consistenza | 34 |
| Cronistoria Dati Catastali | 34 |
| Dati Catastali | 34 |
| Stato conservativo..... | 35 |
| Parti Comuni..... | 35 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 35 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 35 |
| Stato di occupazione | 35 |
| Provenienze Ventennali..... | 36 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 37 |
| Regolarità edilizia..... | 38 |
| Lotto 3 | 39 |
| Descrizione..... | 40 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 40 |

| | |
|--|----|
| Titolarità | 40 |
| Confini | 40 |
| Consistenza | 41 |
| Cronistoria Dati Catastali | 41 |
| Dati Catastali | 41 |
| Stato conservativo..... | 42 |
| Parti Comuni..... | 42 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 42 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 42 |
| Stato di occupazione | 42 |
| Provenienze Ventennali..... | 43 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 44 |
| Regolarità edilizia..... | 45 |
| Lotto 4 | 46 |
| Descrizione..... | 47 |
| Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 47 |
| Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 47 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 47 |
| Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 47 |
| Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 48 |
| Titolarità | 48 |
| Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 48 |
| Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 48 |
| Confini | 49 |
| Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 49 |
| Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 49 |
| Consistenza | 49 |
| Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 49 |
| Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 49 |
| Cronistoria Dati Catastali | 49 |

| | |
|--|----|
| Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 50 |
| Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 50 |
| Dati Catastali | 51 |
| Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 51 |
| Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 51 |
| Stato conservativo..... | 51 |
| Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 52 |
| Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 52 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 52 |
| Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 52 |
| Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 52 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 52 |
| Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 52 |
| Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 52 |
| Stato di occupazione | 53 |
| Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 53 |
| Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 53 |
| Provenienze Ventennali..... | 53 |
| Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 53 |
| Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 54 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 55 |
| Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 55 |
| Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 56 |
| Regolarità edilizia..... | 56 |
| Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 56 |

| | |
|--|----|
| Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 57 |
| Vincoli od oneri condominiali | 58 |
| Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 58 |
| Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 58 |
| Lotto 5 | 59 |
| Descrizione..... | 60 |
| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA..... | 60 |
| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | 60 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 61 |
| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA..... | 61 |
| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | 61 |
| Titolarità | 61 |
| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA..... | 61 |
| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | 61 |
| Confini | 62 |
| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA..... | 62 |
| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | 62 |
| Consistenza | 62 |
| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA..... | 62 |
| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | 63 |
| Cronistoria Dati Catastali | 63 |
| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA..... | 63 |
| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | 63 |
| Dati Catastali | 64 |
| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA..... | 64 |
| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | 64 |

| | |
|---|----|
| Precisazioni..... | 65 |
| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA..... | 65 |
| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | 65 |
| Stato conservativo..... | 65 |
| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA..... | 65 |
| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | 65 |
| Parti Comuni..... | 65 |
| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA..... | 65 |
| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | 66 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 66 |
| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA..... | 66 |
| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | 66 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 66 |
| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA..... | 66 |
| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | 66 |
| Stato di occupazione | 67 |
| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA..... | 67 |
| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | 68 |
| Provenienze Ventennali..... | 69 |
| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA..... | 69 |
| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | 70 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 72 |
| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA..... | 72 |
| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | 73 |
| Regolarità edilizia..... | 74 |
| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA..... | 74 |

| | |
|--|----|
| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | 75 |
| Vincoli od oneri condominiali | 76 |
| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA..... | 76 |
| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | 76 |
| Lotto 6 | 77 |
| Descrizione..... | 78 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 78 |
| Titolarità | 78 |
| Confini..... | 79 |
| Consistenza | 79 |
| Cronistoria Dati Catastali | 79 |
| Dati Catastali | 80 |
| Stato conservativo..... | 80 |
| Parti Comuni..... | 80 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 80 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 81 |
| Stato di occupazione | 81 |
| Provenienze Ventennali..... | 82 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 83 |
| Regolarità edilizia..... | 84 |
| Vincoli od oneri condominiali | 85 |
| Lotto 7 | 86 |
| Descrizione..... | 87 |
| Bene N° 9 - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA..... | 87 |
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO..... | 87 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 88 |
| Bene N° 9 - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA..... | 88 |
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO..... | 88 |
| Titolarità | 88 |
| Bene N° 9 - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA..... | 88 |
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO..... | 89 |
| Confini | 89 |
| Bene N° 9 - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA..... | 89 |

| | |
|---|----|
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO..... | 89 |
| Consistenza | 89 |
| Bene N° 9 - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA..... | 89 |
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO..... | 90 |
| Cronistoria Dati Catastali | 90 |
| Bene N° 9 - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA..... | 90 |
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO..... | 91 |
| Dati Catastali | 91 |
| Bene N° 9 - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA..... | 91 |
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO..... | 92 |
| Precisazioni..... | 92 |
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO..... | 92 |
| Stato conservativo..... | 92 |
| Bene N° 9 - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA..... | 92 |
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO..... | 93 |
| Parti Comuni..... | 93 |
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO..... | 93 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 93 |
| Bene N° 9 - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA..... | 93 |
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO..... | 93 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 93 |
| Bene N° 9 - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA..... | 93 |
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO..... | 94 |
| Stato di occupazione | 95 |
| Bene N° 9 - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA..... | 95 |
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO..... | 95 |
| Provenienze Ventennali..... | 96 |
| Bene N° 9 - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA..... | 96 |
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO..... | 97 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 99 |
| Bene N° 9 - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA..... | 99 |
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO..... | 99 |

| | |
|---|-----|
| Regolarità edilizia..... | 100 |
| Bene N° 9 - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA..... | 100 |
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO..... | 101 |
| Vincoli od oneri condominiali | 101 |
| Bene N° 9 - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA..... | 102 |
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO..... | 102 |
| Lotto 8 | 103 |
| Descrizione..... | 104 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 104 |
| Titolarità | 104 |
| Confini | 105 |
| Consistenza | 105 |
| Cronistoria Dati Catastali | 105 |
| Dati Catastali | 106 |
| Stato conservativo..... | 106 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 107 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 107 |
| Stato di occupazione | 108 |
| Provenienze Ventennali..... | 108 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 110 |
| Regolarità edilizia..... | 110 |
| Vincoli od oneri condominiali | 111 |
| Lotto 9 | 112 |
| Descrizione..... | 113 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 113 |
| Titolarità | 113 |
| Confini | 114 |
| Consistenza | 114 |
| Cronistoria Dati Catastali | 114 |
| Dati Catastali | 114 |
| Stato conservativo..... | 115 |
| Parti Comuni..... | 115 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 115 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 115 |
| Stato di occupazione | 116 |
| Provenienze Ventennali..... | 116 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 117 |

| | |
|--|-----|
| Regolarità edilizia..... | 118 |
| Vincoli od oneri condominiali | 119 |
| Lotto 10 | 120 |
| Descrizione..... | 121 |
| Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano SECONDO..... | 121 |
| Bene N° 14 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERZO..... | 121 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 122 |
| Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano SECONDO..... | 122 |
| Bene N° 14 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERZO..... | 122 |
| Titolarità | 122 |
| Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano SECONDO..... | 122 |
| Bene N° 14 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERZO..... | 122 |
| Confini | 123 |
| Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano SECONDO..... | 123 |
| Bene N° 14 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERZO..... | 123 |
| Consistenza | 123 |
| Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano SECONDO..... | 123 |
| Bene N° 14 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERZO..... | 123 |
| Cronistoria Dati Catastali | 124 |
| Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano SECONDO..... | 124 |
| Bene N° 14 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERZO..... | 124 |
| Dati Catastali | 124 |
| Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano SECONDO..... | 124 |
| Bene N° 14 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERZO..... | 125 |
| Stato conservativo..... | 125 |
| Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano SECONDO..... | 125 |
| Bene N° 14 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERZO..... | 126 |

| | |
|--|-----|
| Parti Comuni..... | 126 |
| Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano SECONDO..... | 126 |
| Bene N° 14 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERZO..... | 126 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 126 |
| Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano SECONDO..... | 126 |
| Bene N° 14 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERZO..... | 126 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 126 |
| Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano SECONDO..... | 126 |
| Bene N° 14 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERZO..... | 127 |
| Stato di occupazione | 127 |
| Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano SECONDO..... | 127 |
| Bene N° 14 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERZO..... | 128 |
| Provenienze Ventennali..... | 128 |
| Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano SECONDO..... | 128 |
| Bene N° 14 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERZO..... | 129 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 130 |
| Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano SECONDO..... | 130 |
| Bene N° 14 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERZO..... | 131 |
| Regolarità edilizia..... | 131 |
| Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano SECONDO..... | 131 |
| Bene N° 14 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERZO..... | 132 |
| Vincoli od oneri condominiali | 133 |
| Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano SECONDO..... | 133 |
| Bene N° 14 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERZO..... | 133 |
| Lotto 11 | 134 |
| Descrizione..... | 135 |

| | |
|---|-----|
| Bene N° 15 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA..... | 135 |
| Bene N° 27 - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA..... | 135 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 136 |
| Bene N° 15 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA..... | 136 |
| Bene N° 27 - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA..... | 136 |
| Titolarità | 136 |
| Bene N° 15 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA..... | 136 |
| Bene N° 27 - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA..... | 136 |
| Confini | 137 |
| Bene N° 15 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA..... | 137 |
| Bene N° 27 - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA..... | 137 |
| Consistenza | 137 |
| Bene N° 15 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA..... | 137 |
| Bene N° 27 - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA..... | 137 |
| Cronistoria Dati Catastali | 138 |
| Bene N° 15 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA..... | 138 |
| Bene N° 27 - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA..... | 138 |
| Dati Catastali | 138 |
| Bene N° 15 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA..... | 139 |
| Bene N° 27 - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA..... | 139 |
| Precisazioni..... | 140 |
| Bene N° 15 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA..... | 140 |
| Bene N° 27 - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA..... | 140 |
| Stato conservativo..... | 140 |
| Bene N° 15 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA..... | 140 |

| | |
|---|-----|
| Bene N° 27 - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERRA..... | 140 |
| Parti Comuni..... | 140 |
| Bene N° 27 - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERRA..... | 140 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 140 |
| Bene N° 15 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERRA..... | 140 |
| Bene N° 27 - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERRA..... | 141 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 141 |
| Bene N° 15 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERRA..... | 141 |
| Bene N° 27 - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERRA..... | 141 |
| Stato di occupazione | 141 |
| Bene N° 15 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERRA..... | 141 |
| Bene N° 27 - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERRA..... | 142 |
| Provenienze Ventennali..... | 142 |
| Bene N° 15 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERRA..... | 142 |
| Bene N° 27 - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERRA..... | 144 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 145 |
| Bene N° 15 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERRA..... | 145 |
| Bene N° 27 - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERRA..... | 145 |
| Regolarità edilizia..... | 146 |
| Bene N° 15 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERRA..... | 146 |
| Bene N° 27 - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERRA..... | 147 |
| Vincoli od oneri condominiali | 147 |
| Bene N° 15 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERRA..... | 147 |
| Bene N° 27 - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glandes s.n., piano TERRA..... | 148 |
| Lotto 12 | 149 |
| Descrizione..... | 150 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 150 |

| | |
|--|-----|
| Titolarità | 150 |
| Confini | 151 |
| Consistenza | 151 |
| Cronistoria Dati Catastali | 151 |
| Dati Catastali | 152 |
| Stato conservativo..... | 152 |
| Parti Comuni..... | 152 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 152 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 152 |
| Stato di occupazione | 153 |
| Provenienze Ventennali..... | 153 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 154 |
| Regolarità edilizia..... | 155 |
| Vincoli od oneri condominiali | 155 |
| Lotto 13 | 156 |
| Descrizione..... | 157 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 157 |
| Titolarità | 157 |
| Confini | 158 |
| Consistenza | 158 |
| Cronistoria Dati Catastali | 158 |
| Dati Catastali | 159 |
| Stato conservativo..... | 159 |
| Parti Comuni..... | 159 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 159 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 159 |
| Stato di occupazione | 160 |
| Provenienze Ventennali..... | 160 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 164 |
| Normativa urbanistica..... | 164 |
| Regolarità edilizia..... | 166 |
| Vincoli od oneri condominiali | 167 |
| Lotto 14 | 168 |
| Descrizione..... | 169 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 169 |
| Titolarità | 169 |
| Confini | 169 |
| Consistenza | 170 |

| | |
|--|-----|
| Cronistoria Dati Catastali | 170 |
| Dati Catastali | 171 |
| Stato conservativo..... | 171 |
| Parti Comuni..... | 171 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 172 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 172 |
| Stato di occupazione | 172 |
| Provenienze Ventennali..... | 173 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 176 |
| Normativa urbanistica..... | 176 |
| Regolarità edilizia..... | 178 |
| Vincoli od oneri condominiali | 179 |
| Lotto 15 | 180 |
| Descrizione..... | 181 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 181 |
| Titolarità | 181 |
| Confini | 181 |
| Consistenza | 182 |
| Cronistoria Dati Catastali | 182 |
| Dati Catastali | 182 |
| Stato conservativo..... | 183 |
| Parti Comuni..... | 183 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 183 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 183 |
| Stato di occupazione | 184 |
| Provenienze Ventennali..... | 184 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 186 |
| Regolarità edilizia..... | 186 |
| Vincoli od oneri condominiali | 187 |
| Lotto 16 | 188 |
| Descrizione..... | 189 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 189 |
| Titolarità | 189 |
| Confini | 190 |
| Consistenza | 190 |
| Cronistoria Dati Catastali | 190 |
| Dati Catastali | 191 |
| Stato conservativo..... | 191 |

| | |
|--|-----|
| Parti Comuni..... | 191 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 191 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 192 |
| Stato di occupazione | 192 |
| Provenienze Ventennali..... | 193 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 194 |
| Regolarità edilizia..... | 194 |
| Vincoli od oneri condominiali | 195 |
| Lotto 17 | 196 |
| Descrizione..... | 197 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 197 |
| Titolarità | 197 |
| Confini | 197 |
| Consistenza | 198 |
| Cronistoria Dati Catastali | 198 |
| Dati Catastali | 199 |
| Stato conservativo..... | 199 |
| Parti Comuni..... | 199 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 199 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 199 |
| Stato di occupazione | 200 |
| Provenienze Ventennali..... | 200 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 201 |
| Regolarità edilizia..... | 202 |
| Vincoli od oneri condominiali | 202 |
| Lotto 18 | 204 |
| Descrizione..... | 205 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 205 |
| Titolarità | 205 |
| Confini | 206 |
| Consistenza | 206 |
| Cronistoria Dati Catastali | 206 |
| Dati Catastali | 207 |
| Stato conservativo..... | 207 |
| Parti Comuni..... | 207 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 208 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 208 |
| Stato di occupazione | 208 |

| | |
|---|-----|
| Provenienze Ventennali..... | 209 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 210 |
| Regolarità edilizia..... | 210 |
| Lotto 19 | 212 |
| Descrizione..... | 213 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 213 |
| Titolarità | 213 |
| Confini | 214 |
| Consistenza | 214 |
| Cronistoria Dati Catastali | 214 |
| Dati Catastali | 215 |
| Stato conservativo..... | 215 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 215 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 216 |
| Stato di occupazione | 216 |
| Provenienze Ventennali..... | 217 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 218 |
| Regolarità edilizia..... | 218 |
| Vincoli od oneri condominiali | 219 |
| Lotto 20 | 220 |
| Descrizione..... | 221 |
| Bene N° 24 - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO | 221 |
| Bene N° 25 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1..... | 221 |
| Bene N° 26 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1..... | 221 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 221 |
| Bene N° 24 - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO | 222 |
| Bene N° 25 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1..... | 222 |
| Bene N° 26 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1..... | 222 |
| Titolarità | 222 |
| Bene N° 24 - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO | 222 |
| Bene N° 25 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1..... | 222 |
| Bene N° 26 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1..... | 223 |
| Confini | 223 |
| Bene N° 24 - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO | 223 |
| Bene N° 25 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1..... | 223 |
| Bene N° 26 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1..... | 223 |
| Consistenza | 224 |
| Bene N° 24 - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO | 224 |

| | |
|---|-----|
| Bene N° 25 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1..... | 224 |
| Bene N° 26 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1..... | 224 |
| Cronistoria Dati Catastali | 225 |
| Bene N° 24 - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO | 225 |
| Bene N° 25 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1..... | 225 |
| Bene N° 26 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1..... | 226 |
| Dati Catastali | 226 |
| Bene N° 24 - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO | 226 |
| Bene N° 25 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1..... | 227 |
| Bene N° 26 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1..... | 227 |
| Stato conservativo..... | 228 |
| Bene N° 24 - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO | 228 |
| Bene N° 25 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1..... | 228 |
| Bene N° 26 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1..... | 228 |
| Parti Comuni..... | 228 |
| Bene N° 24 - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO | 228 |
| Bene N° 25 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1..... | 228 |
| Bene N° 26 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1..... | 228 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 228 |
| Bene N° 24 - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO | 228 |
| Bene N° 25 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1..... | 229 |
| Bene N° 26 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1..... | 229 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 229 |
| Bene N° 24 - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO | 229 |
| Bene N° 25 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1..... | 230 |
| Bene N° 26 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1..... | 230 |
| Stato di occupazione | 230 |
| Bene N° 24 - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO | 230 |
| Bene N° 25 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1..... | 231 |
| Bene N° 26 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1..... | 231 |
| Provenienze Ventennali..... | 231 |
| Bene N° 24 - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO | 231 |
| Bene N° 25 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1..... | 232 |
| Bene N° 26 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1..... | 233 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 234 |
| Bene N° 24 - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO | 234 |
| Bene N° 25 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1..... | 234 |
| Bene N° 26 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1..... | 235 |

| | |
|---|-----|
| Regolarità edilizia..... | 235 |
| Bene N° 24 - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO | 235 |
| Bene N° 25 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1..... | 236 |
| Bene N° 26 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1..... | 237 |
| Vincoli od oneri condominiali | 237 |
| Bene N° 24 - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO | 237 |
| Bene N° 25 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1..... | 238 |
| Bene N° 26 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1..... | 238 |
| Stima / Formazione lotti | 239 |
| Lotto 1 | 239 |
| Lotto 2 | 241 |
| Lotto 3 | 242 |
| Lotto 4 | 244 |
| Lotto 5 | 246 |
| Lotto 6 | 248 |
| Lotto 7 | 250 |
| Lotto 8 | 252 |
| Lotto 9 | 254 |
| Lotto 10 | 256 |
| Lotto 11 | 258 |
| Lotto 12 | 260 |
| Lotto 13 | 262 |
| Lotto 14 | 263 |
| Lotto 15 | 264 |
| Lotto 16 | 266 |
| Lotto 17 | 267 |
| Lotto 18 | 269 |
| Lotto 19 | 270 |
| Lotto 20 | 272 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 274 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 280 |
| Lotto 1 | 280 |
| Lotto 2 | 280 |
| Lotto 3 | 280 |
| Lotto 4 | 280 |
| Lotto 5 | 281 |
| Lotto 6 | 281 |
| Lotto 7 | 282 |

| | |
|--|-----|
| Lotto 8 | 282 |
| Lotto 9 | 283 |
| Lotto 10 | 283 |
| Lotto 11 | 284 |
| Lotto 12 | 284 |
| Lotto 13 | 284 |
| Lotto 14 | 286 |
| Lotto 15 | 288 |
| Lotto 16 | 289 |
| Lotto 17 | 289 |
| Lotto 18 | 289 |
| Lotto 19 | 289 |
| Lotto 20 | 290 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1100/2013 del R.G.E..... | 291 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 191.895,20 | 291 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 376.756,00 | 291 |
| Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 40.528,00 | 292 |
| Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 261.351,20 | 292 |
| Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 1.234.170,27 | 293 |
| Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 503.136,00 | 294 |
| Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 513.772,00 | 294 |
| Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 554.579,00 | 295 |
| Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 187.693,70 | 296 |
| Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 212.432,10 | 297 |
| Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 95.760,76 | 297 |
| Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 169.885,90 | 298 |
| Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 528.541,05 | 299 |
| Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 214.646,25 | 299 |
| Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 125.259,40 | 300 |
| Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 187.850,00 | 300 |
| Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 22.848,00 | 301 |
| Lotto 18 - Prezzo base d'asta: € 209.489,90 | 301 |
| Lotto 19 - Prezzo base d'asta: € 484.270,50 | 302 |
| Lotto 20 - Prezzo base d'asta: € 498.699,25 | 302 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 304 |
| Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Traversa I via S. Anna n. 19, piano TERRA..... | 304 |
| Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via S. Anna n. 70/a, piano TERRA | 304 |
| Bene N° 3 - Garage ubicato a Monopoli (BA) - via S. Anna S.n. , scala B, interno 10, piano S1... | 304 |

| | |
|---|-----|
| Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 304 |
| Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1..... | 305 |
| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA..... | 305 |
| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | 305 |
| Bene N° 8 - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano TERRA ... | 306 |
| Bene N° 9 - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA..... | 306 |
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO..... | 306 |
| Bene N° 11 - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA..... | 306 |
| Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Giances s.n., piano PRIMO..... | 307 |
| Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Giances s.n., piano SECONDO..... | 307 |
| Bene N° 14 - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Giances s.n., piano TERZO..... | 307 |
| Bene N° 15 - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Giances s.n., piano TERRA..... | 307 |
| Bene N° 16 - Garage ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Giances s.n., piano S1.. | 308 |
| Bene N° 17 - Complesso immobiliare ubicato a Monopoli (BA) - via Giovanni Barnaba n. 18/20, piano T-1-S1..... | 308 |
| Bene N° 18 - Ufficio ubicato a Monopoli (BA) - via Giovanni Barnaba n. 20, piano 2 | 308 |
| Bene N° 19 - Locale commerciale ubicato a Bari (BA) - via Calefati 375, piano S1-TERRA..... | 308 |
| Bene N° 20 - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Amendola 120, piano PRIMO..... | 309 |
| Bene N° 21 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Amendola 120, piano S1..... | 309 |
| Bene N° 22 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Bozzi 15, piano S1-TERRA..... | 309 |
| Bene N° 23 - Garage ubicato a Bari (BA) - via Valona 2/E, piano S1..... | 309 |
| Bene N° 24 - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO | 309 |
| Bene N° 25 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1..... | 310 |
| Bene N° 26 - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1..... | 310 |
| Bene N° 27 - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Giances s.n., piano TERRA..... | 310 |

INCARICO

In data 28/03/2019, il sottoscritto Ing. Franco Maurizio, con studio in Via Marco Partipilo, 14 - 70124 - Bari (BA), email maurizio.franco@studiofranco.com, PEC maurizio.franco4077@pec.ordingbari.it, Tel. 080 55 60 977, Fax 080 55 74 702, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Traversa I via S. Anna n. 19, piano TERRA (Coord. Geografiche: 40.949164, 17.292602)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via S. Anna n. 70/a, piano TERRA (Coord. Geografiche: 40.949164, 17.292602)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Monopoli (BA) - via S. Anna S.n. , scala B, interno 10, piano S1 (Coord. Geografiche: 49.949164, 17.292602)
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1 (Coord. Geografiche: 40.949335, 17.301166)
- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1
- **Bene N° 6** - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA (Coord. Geografiche: 40.969176, 17.267580)
- **Bene N° 7** - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 (Coord. Geografiche: 40.969176, 17.267580)
- **Bene N° 8** - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano TERRA (Coord. Geografiche: 40.959200, 17.271529)
- **Bene N° 9** - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA (Coord. Geografiche: 40.95290, 17.271229)
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO (Coord. Geografiche: 40.959141, 17.271356)
- **Bene N° 11** - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA (Coord. Geografiche: 40.959688, 17.272122)
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano PRIMO (Coord. Geografiche: 40.947149, 17.286602)
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano SECONDO (Coord. Geografiche: 40.947149, 17.286602)
- **Bene N° 14** - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERZO (Coord. Geografiche: 40.947149, 17.286602)

- **Bene N° 15** - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA (Coord. Geografiche: 40.947149, 17.286602)
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano S1 (Coord. Geografiche: 40.947149, 17.286602)
- **Bene N° 17** - Complesso immobiliare ubicato a Monopoli (BA) - via Giovanni Barnaba n. 18/20, piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: 40.953622, 17.300070)
- **Bene N° 18** - Ufficio ubicato a Monopoli (BA) - via Giovanni Barnaba n. 20, piano 2 (Coord. Geografiche: 40.953622, 17.300070)
- **Bene N° 19** - Locale commerciale ubicato a Bari (BA) - via Calefati 375, piano S1-TERRA (Coord. Geografiche: 41.123461, 16.858308)
- **Bene N° 20** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Amendola 120, piano PRIMO (Coord. Geografiche: 41.112612, 16.822276)
- **Bene N° 21** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Amendola 120, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.112612, 16.822276)
- **Bene N° 22** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Bozzi 15, piano S1-TERRA (Coord. Geografiche: 41.122052, 16.874637)
- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Bari (BA) - via Valona 2/E, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.119297, 16.878364)
- **Bene N° 24** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO (Coord. Geografiche: 41.119673, 16.879536)
- **Bene N° 25** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1
- **Bene N° 26** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1
- **Bene N° 27** - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA (Coord. Geografiche: 40.947149, 17.286602)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Traversa I via S. Anna n. 19, piano TERRA

DESCRIZIONE

Locale commerciale sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a sud dell'abitato, avente doppio accesso: il primo dalla I traversa di via S. Anna; il secondo dal lato opposto del fabbricato di cui fa parte.

Esso è composto da due ambienti principali e da una stanza senza luce diretta, tutti utilizzati come uffici, antibagno, bagno e due ripostigli oltre che da due cortili pertinenziali scoperti ad uno dei quali è possibile accedere con mezzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il locale confina a nord con altro locale (sub 4) di proprietà e vano scale di cui al civico 17 della I Traversa di via S. Anna, ad est con porticato condominiale verso la I Traversa S. Anna e a sud con altro locale di cui al sub 2 di proprietà

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| LOCALE COMMERCIALE | 141,20 mq | 155,00 mq | 1,00 | 155,00 mq | 3,50 m | TERRA |
| CORTILE | 21,70 mq | 23,20 mq | 0,20 | 4,64 mq | 0,00 m | TERRA |
| CORTILE | 46,90 mq | 49,40 mq | 0,30 | 14,82 mq | 0,00 m | TERRA |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 174,46 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 174,46 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-----------|--|
| Dal 04/07/2002 al 17/07/2002 | | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 610, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 137 mq Rendita € 2.674,52 Piano T |
| Dal 17/07/2002 al 07/02/2005 | | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 610, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 150 mq Rendita € 2.928,31 Piano T |
| Dal 07/02/2005 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 610, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 150 mq Rendita € 2.928,31 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 610, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 150 mq Superficie catastale 162 mq Rendita € 2.928,31 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 610 | 3 | | C1 | 3 | 150 mq | 162 mq | 2928,31 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto il locale si presenta attualmente con una diversa distribuzione interna.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato fatta eccezione per alcuni fenomeni infiltrativi localizzati in prossimità degli infissi che collegano il locale alle sue pertinenze esterne (cortili).

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dallo spazio di manovra di cui al sub 7 (comune con il sub 4) e dal porticato di cui al sub 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non paiono esservi servitù particolari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è di recente edificazione. Il fabbricato di cui fa parte ha fondazioni e struttura in elevazione in c.a. e solai latero-cementizi con copertura piana. L'altezza interna utile del locale è di m. 3,50.

Le pareti esterne sono presumibilmente realizzate con doppio paramento (forati termici esterni e tufo interno) per uno spessore di circa 30 cm e rivestite sulla faccia esterna con piastrelle.

Le pareti divisorie sono invece di spessore pari a 20 cm. Esse sono intonacate a civile liscio e pitturate.

La pavimentazione è ovunque in ceramica come pure i rivestimenti dei servizi costituiti da antibagno e bagno.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato di colore avorio con vetri camera di sicurezza.

Le porte interne cieche in legno tamburato.

Il locale è controsoffittato nella parte prospiciente la I Traversa di via S. Anna.
 E' dotato di condizionatori split.
 Gli impianti paiono essere a norma anche se non si dispone delle dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/03/2008
- Scadenza contratto: 30/11/2025
- Scadenza disdetta: 30/11/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.600,00

L'affittuario è la società AQP S.p.A.. Il contratto è stato registrato in data 27/03/2008, ma la locazione ha avuto inizio dal 01/12/2007 con prima scadenza al 30/11/2013. Si è quindi rinnovato fino al 30/11/2019 e poi sino al 30/11/2025.

La società affittuaria, con raccomandata dell'11 giugno 2018, invitava il locatore ad una consensuale rinegoziazione del contenuto economico del contratto in essere.

A seguito di ciò veniva stilata un'appendice al ridetto contratto sulla base della quale il canone veniva riportato dagli attuali 25.019,00 euro/anno (perchè così rivalutato a partire dai 24.000,00 euro/anno iniziali) a 19.200,00 euro anno a far data dal 1° dicembre 2019 ed a doversi corrispondere in rate semestrali anticipate di 9.600,00 euro cadauna.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|---------------|------|---------------|-------------|
| Dal 01/10/1993 al 16/01/1998 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |

| | | | | | |
|---|--|-----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 16/01/1998 al 14/05/1998 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 07/01/1998 | 13808 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 16/01/1998 | 1468 | 1172 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 14/05/1998 al 11/02/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 27/04/1998 | 92702 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 14/05/1998 | 14911 | 10907 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 11/02/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 07/02/2005 | 110906 | 29787 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 11/02/2005 | 6996 | 4339 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I primi tre atti sono riferiti all'immobile, poi demolito, sul cui terreno di sedime è stato edificato il nuovo corpo di fabbrica al quale il locale in questione appartiene.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base del PdC n. 15101/98 - Pratica n. 13851 - del 5 maggio 2000 e successiva variante in corso d'opera PdC n. 1389/02 - Pratica n. 15670 - del 2 maggio 2002.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 4 marzo 2003, prot. n. 21761.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto sono stati elevati alcuni tramezzi finalizzati ad una diversa distribuzione interna.

E' quindi necessario procedere a sanare questa difformità a mezzo di presentazione di apposita CILA in sanatoria e di conseguente aggiornamento catastale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via S. Anna n. 70/a, piano TERRA

DESCRIZIONE

Locale commerciale sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a sud dell'abitato, avente sei accessi: due sulla via S. Anna, due sulla I traversa di via S. Anna e due sul lato opposto del fabbricato di cui fa parte.

Esso è composto da un unico grande spazio successivamente diviso con pareti mobili.

La conformazione attuale presenta diversi vani utilizzati quali uffici, oltre ad antibagno, bagno e ripostigli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il locale confina a nord con porticato condominiale verso la via S. Anna, ad est con porticato condominiale verso la I Traversa di via S. Anna e vano scale di cui al civico 5 della I Traversa di via S. Anna, a sud con altro locale (sub 5) di proprietà

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| LOCALE COMMERCIALE | 206,00 mq | 279,60 mq | 1,00 | 279,60 mq | 3,50 m | TERRA |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 279,60 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 279,60 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 04/07/2002 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 610, Sub. 6 Categoria C1 Cl.2, Cons. 271 mq Rendita € 4.548,69 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 610, Sub. 6 Categoria C1 Cl.2, Cons. 271 mq Superficie catastale 288 mq Rendita € 4.548,69 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 610 | 6 | | C1 | 2 | 271 mq | 288 mq | 4548,69 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto il locale si presenta attualmente con una distribuzione interna non riportata in planimetria.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in ottimo stato.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dallo spazio di manovra ante rampa di cui al sub 28 e dal porticato di cui al sub 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non paiono esservi servitù particolari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è di recente edificazione. Il fabbricato di cui fa parte ha fondazioni e struttura in elevazione in c.a. e solai latero-cementizi con copertura piana. L'altezza interna utile del locale è di m. 3,50.

Le pareti esterne sono presumibilmente realizzate con doppio paramento (forati termici esterni e tufo interno) per uno spessore di circa 30 cm e rivestite sulla faccia esterna con piastrelle.

Le pareti divisorie sono invece di spessore pari a 20 cm. Tutte le pareti perimetrali e quelle interne in muratura sono intonacate a civile liscio e pitturate.

La pavimentazione è ovunque in ceramica come pure i rivestimenti dei servizi. Questi sono costituiti da antibagno e bagno con lavabo e wc.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato di colore avorio con vetri camera di sicurezza.

Tutte le partizioni interne, ad eccezione di quelle dei locali accessori, sono costituite da pareti mobili attrezzate con porte in esse inserite.

Il locale è dotato di controsoffitto nel quale sono inseriti l'impianto di condizionamento e l'impianto di illuminazione. Il riscaldamento viene diffuso con radiatori d'arredo.

Tutti gli impianti paiono essere a norma anche se non si dispone delle dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere sede della società esecutata che in esso ha effettivamente i propri uffici.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-----------|-----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 01/10/1993 al 16/01/1998 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 16/01/1998 al 14/05/1998 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 07/01/1998 | 13808 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 16/01/1998 | 1468 | 1172 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 14/05/1998 al 09/01/2002 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 27/04/1998 | 92702 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 14/05/1998 | 14911 | 10907 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

| | | | | | |
|----------------|--|-----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/01/2002 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 20/12/2001 | 102143 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 09/01/2002 | 712 | 609 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I primi tre atti sono riferiti all'immobile poi demolito sul cui terreno di sedime è stato edificato il nuovo corpo di fabbrica a cui il locale in questione appartiene.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di

294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base del PdC n. 15101/98 - Pratica n. 13851 - del 5 maggio 2000 e successiva variante in corso d'opera PdC n. 1389/02 - Pratica n. 15670 - del 2 maggio 2002.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 4 marzo 2003, prot. n. 21761.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto il locale è stato diviso (prevalentemente) con pareti mobili attrezzate onde utilizzarlo quale ufficio.

E' quindi necessario procedere a sanare questa difformità a mezzo di presentazione di apposita CILA in sanatoria e di conseguente aggiornamento catastale.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Monopoli (BA) - via S. Anna S.n. , scala B, interno 10, piano S1

DESCRIZIONE

Locale ad uso box auto/cantina sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a sud dell'abitato, avente accessi da rampa carrabile dalla via S. Anna.

Esso è composto da un primo ambiente destinato ad autorimessa nel quale è possibile parcheggiare due auto; attraverso questo si accede ad una altro vano ad uso cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il locale confina a nord con altro box auto (sub 38) di proprietà , a sud con vano scale ed intercapedine condominiale, ad ovest con corsia di manovra.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-----------------|
| Box | 54,20 mq | 59,60 mq | 1,00 | 59,60 mq | 2,70 m | PRIMO INTERRATO |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 59,60 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 59,60 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 04/07/2002 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 610, Sub. 39 Categoria C6 Cl.3, Cons. 53 mq Rendita € 112,23 Piano S1 |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 610, Sub. 39 Categoria C6 Cl.3, Cons. 53 mq Superficie catastale 52 mq Rendita € 112,23 Piano S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 610 | 39 | | C6 | 3 | 53 mq | 52 mq | 112,23 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dalla rampa di accesso di cui al sub 28 e dalla corsia di manovra di cui al sub 29.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non paiono esservi servitù particolari ad eccezione dell'attraversamento a soffitto di alcune tubazioni condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è di recente edificazione. Il fabbricato di cui fa parte ha fondazioni e struttura in elevazione in c.a. e solai latero-cementizi con copertura piana. L'altezza interna utile del locale è di m. 2,70.

Il box è fornito di ampio accesso difeso da serranda motorizzata

Le pareti perimetrali sono presumibilmente in blocchetti in c.a.v. da cm 30. Analogamente le pareti interne, ma con spessore pari a 20 cm. Tutte sono intonacate a civile liscio e semplicemente pitturate.

La pavimentazione è ovunque in ceramica.

Gli infissi esterni sono in metallo e vetro semplice e le aperture sono difese da grate pure metalliche.

L'impianto elettrico pare essere a norma anche se non si dispone delle dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere utilizzato dalla socieà eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 01/10/1993 al 16/01/1998 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 16/01/1998 al 14/05/1998 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 07/01/1998 | 13808 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 16/01/1998 | 1468 | 1172 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 14/05/1998 al 09/01/2002 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 27/04/1998 | 92702 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 14/05/1998 | 14911 | 10907 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 09/01/2002 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO | 20/12/2001 | 102143 | |

| | | | | | |
|--|--|----------------------|-------------|------------------|-------------------|
| | | CARINO | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 09/01/2002 | 712 | 609 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I primi tre atti sono riferiti all'immobile, poi demolito, sul cui terreno di sedime è stato edificato il nuovo corpo di fabbrica a cui il locale in questione appartiene.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base del PdC n. 15101/98 - Pratica n. 13851 - del 5 maggio 2000 e successiva variante in corso d'opera PdC n. 1389/02 - Pratica n. 15670 - del 2 maggio 2002.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 4 marzo 2003, prot. n. 21761.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1
- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

Locale commerciale sito in zona centrale, completamente urbanizzata, a soli trecento metri dalla piazza centrale e dal centro storico. Il locale è angolare ed è costituito da un fabbricato cielo-terra dotato di piano interrato ad uso deposito, di ambiente a piano terra ad uso vendita/esposizione e da lastrico solare (altro subalterno dello stesso lotto). I tre livelli sono collegati da scala interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

Lastrico solare sovrastante locale commerciale sito in zona centrale, completamente urbanizzata, a soli trecento metri dalla piazza centrale e dal centro storico. Il locale è angolare ed è costituito da un fabbricato cielo-terra dotato di piano interrato ad uso deposito, di ambiente a piano terra ad uso vendita/esposizione e dal lastrico solare in oggetto. I tre livelli sono collegati da scala interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

Il locale confina a nord con la via Cadorna, a sud con _____ e ad ovest con la via Ricasoli.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

L'immobile confina a nord con la via Cadorna, a sud con _____ e ad ovest con la via Ricasoli.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-----------|
| LOCALE COMMERCIALE | 72,10 mq | 83,20 mq | 1,00 | 83,20 mq | 5,00 m | TERRA |
| DEPOSITO | 63,70 mq | 83,20 mq | 0,50 | 41,60 mq | 3,20 m | INTERRATO |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 124,80 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 124,80 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| LASTRICO SOLARE | 67,50 mq | 74,80 mq | 0,20 | 14,96 mq | 0,00 m | PRIMO |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 14,96 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 14,96 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 26/11/1997 al 22/09/2006 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3042, Sub. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 81 Rendita € 1.840,65 Piano T-S1 |
| Dal 22/09/2006 al 08/10/2010 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3042, Sub. 5 Categoria A10 Cl.2, Cons. 7 VANI Rendita € 2.205,27 Piano T - S1 |
| Dal 08/10/2010 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3042, Sub. 5 Categoria A10 Cl.2, Cons. 7 VANI Rendita € 2.205,27 Piano T - S1 |
| Dal 09/11/2015 al 20/12/2018 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3042, Sub. 5 Categoria A10 Cl.2, Cons. 7 VANI Superficie catastale 96 mq Rendita € 2.205,27 Piano S1-T |
| Dal 20/12/2018 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3042, Sub. 6 Categoria C1 Cl.4, Cons. 80 Superficie catastale 110 mq Rendita € 1.817,93 Piano T - S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 26/11/1997 al 08/10/2010 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3042, Sub. 4 Categoria L Piano T-1 |
| Dal 08/10/2010 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3042, Sub. 4 Categoria L Superficie catastale 96 mq Piano T-1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|--------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 11 | 3042 | 6 | | C1 | 4 | 80 | 110 mq | 1817,93 € | T - S1 | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 11 | 3042 | 4 | | L | | | 96 mq | | T-1 | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

L'immobile risulta in buono stato di conservazione.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

L'immobile risulta in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

Non paiono esservi servitù particolari.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

Non paiono esservi servitù particolari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

Trattasi di immobile d'epoca. La struttura portante è in muratura con solai latero-cementizi probabilmente installati a seguito di un intervento di consolidamento strutturale. La copertura piana e praticabile.

L'altezza interna utile del locale a piano terra è di m. 5,00. L'interrato ha altezza utile pari a m. 3,20.

L'immobile è stato oggetto di diversi interventi, alcuni anche recenti. Si presenta quindi in buono stato generale con esterni intonacati e pitturati in colore chiaro in contrasto con lo scuro delle orniture in pietra che caratterizzano le luci su strada, i paramenti d'angolo ed i gattoni superiori.

A piano terra vi è un servizio igienico con piatto doccia, lavabo e wc.

Le pareti sono intonacate a civile liscio e pitturate con alternanza di colori.

Di colore scuro sono la pavimentazione ceramica ed i rivestimenti del bagno.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato scuro con vetri camera di sicurezza e dotati di persiane avvolgibili.

Gli impianti paiono essere a norma anche se non si dispone delle dichiarazioni di conformità.

Il lastrico solare, raggiungibile da scala interna come l'interrato ad uso deposito, è caratterizzato da balaustre in cristallo temperato.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

Trattasi di immobile d'epoca. La struttura portante è in muratura con solai latero-cementizi probabilmente in seguito ad un intervento di consolidamento strutturale. La copertura piana e praticabile.

L'altezza interna utile del locale a piano terra è di m. 5,00. L'interrato ha altezza utile pari a m. 3,20.

L'immobile è stato oggetto di diversi interventi, alcuni anche recenti. Si presenta quindi in buono stato generale con esterni intonacati e pitturati in colore chiaro in contrasto con lo scuro delle ornie in pietra che caratterizzano le luci su strada, i paramenti d'angolo ed i gattoni superiori.

A piano terra vi è un servizio igienico con piatto doccia, lavabo e wc.

Le pareti sono intonacate a civile liscio e pitturate con alternanza di colori.

Di colore scuro sono la pavimentazione ceramica ed i rivestimenti del bagno.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato scuro con vetri camera di sicurezza e dotati di persiane avvolgibili.

Gli impianti paiono essere a norma anche se non si dispone delle dichiarazioni di conformità.

Il lastrico solare, raggiungibile da scala interna come l'interrato ad uso deposito, è caratterizzato da balaustre in cristallo temperato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 15/01/1985 al 11/10/2010 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 29/12/1984 | | |

| | | | | | |
|-----------------------|--|-----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 15/01/1985 | 1545 | 1299 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 11/10/2010 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 08/10/2010 | 126545 | 38853 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 11/10/2010 | 45853 | 28990 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|------------------|-----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 15/01/1985 al 11/10/2010 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 29/12/1984 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 15/01/1985 | 1545 | 1299 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

| | | | | | |
|----------------|--|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| | | | | | |
| Dal 11/10/2010 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 08/10/2010 | 126545 | 38853 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 11/10/2010 | 45853 | 28990 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di

294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito in forza delle Concessioni Edilizie prot. n. 25539 (pratica 10067) del 21 maggio 1990, prot. n. 6860 (pratica 11669) del 30 marzo 1994 e Comunicazione ex Art. 26 prot. n. 6255 (pratica 2378/O.I.) del 2 marzo 1998 cui ha fatto seguito l'Autorizzazione di agibilità in data 19 giugno 1998 (prat. 10067 - 11669 e 2378 O.I.).

Successivamente sono state presentate la DIA prat. 8483/2006 (prot. 12209) del 31 maggio 2006, cui è seguita l'Agibilità prot. n. 18080/06 (prat. n. 8483 O.I.) del 22 settembre 2006.

Nell'atto di provenienza è citata anche DIA 3 gennaio 2008 prot. 007033 pratica 1/2008 DIA che non è stata reperita presso l'Archivio del Comune di Monopoli pur avendone effettuato richiesta e ricerca.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è possibile dichiarare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto non reperita presso l'Archivio del Comune.

Nel caso non si fosse più reperibile sarebbe necessario presentare una pratica di accertamento di conformità con costi valutabili complessivamente nell'ordine di circa 3.500 euro tenuto conto che catastalmente risulta una variazione di destinazione d'uso da ufficio (A/10) a locale commerciale (C/1) qual'era prima del 22/09/2006.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito in forza delle Concessioni Edilizie prot. n. 25539 (pratica 10067) del 21 maggio 1990, prot. n. 6860 (pratica 11669) del 30 marzo 1994 e Comunicazione ex Art. 26 prot. n. 6255 (pratica 2378/O.I.) del 2 marzo 1998 cui ha fatto seguito l'Autorizzazione di agibilità in data 19 giugno 1998 (prat. 10067 - 11669 e 2378 O.I.)

Successivamente sono state presentate la DIA prat. 8483/2006 (prot. 12209) del 31 maggio 2006, cui è seguita l'Agibilità prot. n. 18080/06 (prat. n. 8483 O.I.) del 22 settembre 2006. Nell'atto di provenienza è citata anche DIA 3 gennaio 2008 prot. 007033 pratica 1/2008 DIA che non è stata reperita presso l'Archivio del Comune di Monopoli pur avendone effettuato richiesta e ricerca.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è possibile dichiarare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto non reperita presso l'Archivio del Comune.

Nel caso non si fosse più reperibile sarebbe necessario presentare una pratica di accertamento di conformità in uno con il bene principale di cui al presente lotto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA
- **Bene N° 7** - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO TERRA

Porzione a piano terra di fabbricato commerciale bilivelli, (piano terra sub 3, essendo il seminterrato sub 4), sito in zona periferica, ma comunque completamente urbanizzata, a nord ovest dell'abitato, con accesso dal viale Aldo Moro.

Il subalterno 3 è dotato di ampio parcheggio sui lati sud ed est della costruzione essendo il lato a nord confinante con altra proprietà.

Al seminterrato di cui al sub 4 si accede, oltre che internamente, anche esternamente da un piazzale a raso, anch'esso destinato a parcheggio, raggiungibile a mezzo di un'ampia rampa camionabile che si imbecca da apposita viabilità posta a sinistra dell'ingresso principale.

Il sub 3, piano terra, è composto per la maggior parte della sua superficie da un'area destinata alla vendita senza partizioni. Nell'angolo a nord sono stati allocati i bagni, gli spogliatoi, i disimpegni e le scale con annesso montacarichi che costituiscono i collegamenti verticali interni tra i due piani (sub 3 e 4).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO S1

Porzione a piano terra di fabbricato commerciale bilivelli, (piano terra sub 3, essendo il seminterrato sub 4), sito in zona periferica, ma comunque completamente urbanizzata, a nord ovest dell'abitato, con accesso dal viale Aldo Moro.

Il sovrastante subalterno 3 è dotato di ampio parcheggio sui lati sud ed est della costruzione essendo il lato a nord confinante con altra proprietà.

Al seminterrato di cui al sub 4 si accede, oltre che internamente, anche esternamente da un piazzale a raso, anch'esso destinato a parcheggio, raggiungibile a mezzo di un'ampia rampa camionabile che si imbecca da apposita viabilità posta a sinistra dell'ingresso principale.

Il sub 4, piano seminterrato, è composto per piccola parte da un'area esposizione e per la quasi totalità del resto da depositi. Sono anche presenti locali destinati a servizi e, con accesso dall'esterno, un locale tecnico.

Esso è collegato al sovrastante sub 3 mediante scale interne e montacarichi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO TERRA

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

BENE N° 7 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO S1

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO TERRA

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO S1

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 6 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO TERRA

Il fabbricato confina nel suo insieme, tra coperto e scoperto, a nord con proprietà SRB COSTRUZIONI SRL con sede in Monopoli (BA), ad est con proprietà , a sud con viale Aldo Moro e con il sub 4.

BENE N° 7 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO S1

Il fabbricato confina nel suo insieme, tra coperto e scoperto, a nord con proprietà con sede in Monopoli (BA), ad est con il sub 3, a sud con viale Aldo Moro e ad ovest con proprietà con sede in Monopoli.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO TERRA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| LOCALE COMMERCIALE | 1237,30 mq | 1271,00 mq | 1,00 | 1271,00 mq | 4,70 m | TERRA |
| PIAZZALI E PARCHEGGI | 1450,00 mq | 1484,00 mq | 0,20 | 296,80 mq | 0,00 m | TERRA |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1567,80 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1567,80 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 7 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO
N. 30/B, PIANO S1**

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|----------|-------|
| LOCALE ESPOSIZIONE E SERVIZI | 261,40 mq | 290,00 mq | 0,80 | 232,00 mq | 4,30 m | S1 |
| DEPOSITO | 782,10 mq | 869,00 mq | 0,50 | 695,20 mq | 4,30 m | S1 |
| LOCALE TECNICO | 31,30 mq | 33,00 mq | 0,20 | 6,60 mq | 2,40 m | S1 |
| AREA SCOPERTA ASFALTATA | 756,00 mq | 796,00 mq | 0,20 | 159,20 mq | 0,00 m | T-S1 |
| AREA A VERDE | 117,00 mq | 123,00 mq | 0,10 | 12,30 mq | 0,00 m | T-S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1105,30 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1105,30 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 6 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO
N. 30/B, PIANO TERRA**

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-----------|--|
| Dal 16/12/1989 al 06/06/1991 | | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 31 Categoria D8 Piano T - S1 |
| Dal 06/06/1991 al 23/06/2005 | | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 31, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 8.432,71 Piano T - S1 |
| Dal 08/08/2011 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 31, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 33.630,00 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 7 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO
N. 30/B, PIANO S1**

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---------|-----------|----------------|
|---------|-----------|----------------|

| | |
|--|--|
| Dal 16/12/1989 al 06/06/1991 | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 31 Categoria D8 Piano T - S1 |
| Dal 06/06/1991 al 23/06/2005 | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 31, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 2.503,78 Piano T - S1 |
| Dal 08/08/2011 al 07/05/2019 | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 31, Sub. 4 Categoria D8 Rendita € 14.497,50 Piano T-S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO TERRA

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 3 | 31 | 3 | | D8 | | | | 33630 € | T | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 7 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 3 | 31 | 4 | | D8 | | | | 14497,5 € | T-S1 | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO TERRA

Vi sono trascrizioni post pignoramento.

BENE N° 7 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO S1

Vi sono trascrizioni post pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO TERRA

L'immobile risulta in buono stato conservativo.

BENE N° 7 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO S1

L'immobile risulta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO TERRA

Non vi sono parti comuni.

**BENE N° 7 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO
N. 30/B, PIANO S1**

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 6 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO
N. 30/B, PIANO TERRA**

Non paiono esservi servitù particolari.

E' chiaro che l'immobile va considerato unitamente al sub 4 con il quale condivide vano scala ed ascensore oltre le strutture.

**BENE N° 7 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO
N. 30/B, PIANO S1**

Non paiono esservi servitù particolari.

E' chiaro che l'immobile va considerato unitamente al sub 3 con il quale condivide vano scala ed ascensore oltre le strutture.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 6 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO
N. 30/B, PIANO TERRA**

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

la struttura portante è in c.a.p.; i tamponamenti sono costituiti da pareti in c.a.v. con finitura liscia; le tramezzature interne sono in cartongesso o in blocchetti pieni intonacati a civile; i serramenti esterni, sia i portoncini pedonali che le finestre sono in alluminio anodizzato a taglio termico e vetri camera; le porte interne in legno e, dove necessario, vi sono porte antincendio.

I pavimenti sono in gres porcellanato ed i rivestimenti bagni in piastrelle di ceramica bicottura.

I pavimenti della parte interrata (sub 4) sono del tipo industriale.

Il complesso è dotato di cabina di trasformazione dell'energia elettrica.

La climatizzazione ha terminali a soffitto con macchine indipendenti.

I livelli terra ed interrato (sub 3 e sub 4) sono collegati da scala interna rivestita in pietra e da ascensore montacarichi.

L'acqua calda sanitaria è affidata a scaldabagni elettrici.

Gli impianti sono a norma.

**BENE N° 7 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO
N. 30/B, PIANO S1**

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

la struttura portante è in c.a.p.; i tamponamenti sono costituiti da pareti in c.a.v. con finitura liscia; le tramezzature interne sono in cartongesso o in blocchetti pieni intonacati a civile; i serramenti esterni, sia i portoncini pedonali che le finestre sono in alluminio anodizzato a taglio termico e vetri camera; le porte interne in legno e, dove necessario, vi sono porte antincendio.

I pavimenti sono in gres porcellanato ed i rivestimenti bagni in piastrelle di ceramica bicottura.
I pavimenti della parte interrata (sub 4) sono del tipo industriale.
Il complesso è dotato di cabina di trasformazione dell'energia elettrica.
La climatizzazione ha terminali a soffitto con macchine indipendenti.
I livelli terra ed interrato (sub 3 e sub 4) sono collegati da scala interna rivestita in pietra e da ascensore montacarichi.
L'acqua calda sanitaria è affidata a scaldabagni elettrici.
Gli impianti paiono tutti a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/10/2011
- Scadenza contratto: 26/10/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 8.194,11

L'esecutata, in data 12 giugno 2018, quindi post pignoramento, ha sottoscritto un contratto preliminare autenticato nelle firme dal Notaio Francesco VALENTE, rep. 8040/5932, registrato a Taranto il 26 giugno 2018 al n. 9952 e trascritto a Bari il 26 giugno 2018 ai nn. 29168/21138, mediante il quale ha promesso di cedere l'immobile alla società affittuaria

. con sede in Martina Franca (TA), peraltro per persona a denominarsi e con scadenza fissata al 25 ottobre 2018 perchè la venditrice liberasse l'immobile dalla trascrizione pregiudizievole, regolarmente citata e relativa a questa procedura, e procedesse alla stipula del contratto definitivo.

In data 18 ottobre 2018, con atto a rogito dello stesso Notaio, rep. n. 8581, registrato a Taranto il 29 ottobre 2018 al n. 16405, la società . ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del contratto preliminare sopraindicato, nominava quale soggetto subentrante nei diritti e negli obblighi assunti nel citato contratto preliminare la società con sede in Martina Franca (TA) P.IVA n.

Il contratto preliminare del 12 giugno 2018 è stato annotato due volte: una prima con atto in data 25 ottobre 2018 rep. 8610, registrato a Taranto il 29 ottobre 2018 al n. 16406 e annotato a Bari il 6 novembre 2018 ai nn. 48506/6365. In tale occasione veniva differito il termine per la cancellazione della trascrizione pregiudizievole al 31 gennaio 2019; la seconda con atto in data 31 gennaio 2019 rep. 8986/6644, annotato a Bari il 7 marzo 2019 ai nn. 9577/1385, allorquando il ridetto termine veniva ulteriormente differito al 30 settembre 2019.

Nell'ultimo atto la parti stabilivano che, nel caso di mancata stipula del contratto definitivo entro la data del 30 settembre 2019, la promittente venditrice fosse tenuta al pagamento di un penale pari a 8.194,11 euro per ogni mese di ritardo. L'importo ridetto verrà corrisposto alla società promissaria acquirente, anziché alla esecutata, dall'affittuaria ; somma dovuta a seguito delle pattuizioni di cui al contratto di locazione stipulato con l'esecutata in data 27 ottobre 2011 e registrato a Bari in pari data al n. 24991 serie 3A, attualmente pari a 8.194,11 euro/mese perché rivalutato.

Il tutto fermo restando il diritto della parte promissaria acquirente all'esecuzione in forma specifica (ivi inclusa l'actio quanti minoris in caso di persistenza della trascrizione pregiudizievole sopra indicata sul bene oggetto di trasferimento) o alla risoluzione del contratto con il conseguente risarcimento danni e restituzione del doppio della caparra.

Il contratto di locazione inerisce ad entrambi i subalterni esistenti (sub 3 e sub 4).

BENE N° 7 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/10/2011
- Scadenza contratto: 26/10/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 8.194,11

L'esecutata, in data 12 giugno 2018, quindi post pignoramento, ha sottoscritto un contratto preliminare autenticato nelle firme dal Notaio Francesco VALENTE, rep. 8040/5932, registrato a Taranto il 26 giugno 2018 al n. 9952 e trascritto a Bari il 26 giugno 2018 ai nn. 29168/21138, mediante il quale ha promesso di cedere l'immobile alla società affittuaria

con sede in Martina Franca (TA), peraltro per persona a denominarsi e con scadenza fissata al 25 ottobre 2018 perchè la venditrice liberasse l'immobile dalla trascrizione pregiudizievole, regolarmente citata e relativa a questa procedura, e procedesse alla stipula del contratto definitivo.

In data 18 ottobre 2018, con atto a rogito dello stesso Notaio, rep. n. 8581, registrato a Taranto il 29 ottobre 2018 al n. 16405, la società ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del contratto preliminare sopraindicato, nominava quale soggetto subentrante nei diritti e negli obblighi assunti nel citato contratto preliminare la società con sede in Martina Franca (TA) P.IVA n.

Il contratto preliminare del 12 giugno 2018 è stato annotato due volte: una prima con atto in data 25 ottobre 2018 rep. 8610, registrato a Taranto il 29 ottobre 2018 al n. 16406 e annotato a Bari il 6 novembre 2018 ai nn. 48506/6365. In tale occasione veniva differito il termine per la cancellazione della trascrizione pregiudizievole al 31 gennaio 2019; la seconda con atto in data 31 gennaio 2019 rep. 8986/6644, annotato a Bari il 7 marzo 2019 ai nn. 9577/1385, allorquando il ridetto termine veniva

ulteriormente differito al 30 settembre 2019.

Nell'ultimo atto la parti stabilivano che, nel caso di mancata stipula del contratto definitivo entro la data del 30 settembre 2019, la promittente venditrice fosse tenuta al pagamento di un penale pari a 8.194,11 euro per ogni mese di ritardo. L'importo ridetto verrà corrisposto alla società promissaria acquirente, anziché alla esecutata, dall'affittuaria .; somma dovuta a seguito delle pattuizioni di cui al contratto di locazione stipulato con l'esecutata in data 27 ottobre 2011 e registrato a Bari in pari data al n. 24991 serie 3A, attualmente pari a 8.194,11 euro/mese perché rivalutato.

Il tutto fermo restando il diritto della parte promissaria acquirente all'esecuzione in forma specifica (ivi inclusa l'actio quanti minoris in caso di persistenza della trascrizione pregiudizievole sopra indicata sul bene oggetto di trasferimento) o alla risoluzione del contratto con il conseguente risarcimento danni e restituzione del doppio della caparra.

Il contratto di locazione inerisce ad entrambi i subalterni esistenti (sub 3 e sub 4).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 30/10/1987 al 26/10/2004 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 30/10/1987 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' | | | |
| Dal 26/10/2004 al 28/06/2005 | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 19/10/2004 | 50684 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 26/10/2004 | 53024 | 34507 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

| | | | | |
|----------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/06/2005 | COMPRAVENDITA | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | NOTAIO CESARE CERASI | 23/06/2005 | 51218 | 15530 |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | BARI | 11/02/2005 | 33345 | 20258 |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il primo atto si riferisce al terreno di sedime dell'attuale fabbricato acquistato infra maggiore consistenza.

Il secondo atto ad una trasformazione societaria dell'allora proprietaria.

Il terzo alla compravendita che ha trasferito l'immobile all'esecutata.

In data 12/6/2018, quindi post pignoramento, a mezzo scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Francesco VALENTE, è stato redatto un preliminare di compravendita mediante il quale l'esecutata si impegna a cedere alla società o a persona a denominarsi sia il sub 3 che il sub 4 con atto a perfezionarsi entro la data del 25 ottobre 2018.

Seguivano l'annotazione presentata il 6/11/2018, n.ri 48506/6365, e l'annotazione presentata il 7/3/2019, n.ri 9577/1385 aventi entrambe per oggetto "ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO PRELIMINARE". Mediante queste annotazioni veniva differita la data di stipula definitiva a determinate condizioni.

BENE N° 7 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/10/1987 al 26/10/2004 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 30/10/1987 | | |

| | | | | | |
|---|--|-----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 26/10/2004 al 28/06/2005 | | TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 19/10/2004 | 50684 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 26/10/2004 | 53024 | 34507 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 28/06/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 23/06/2005 | 51218 | 15530 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 11/02/2005 | 33345 | 20258 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il primo atto si riferisce al terreno di sedime dell'attuale fabbricato acquistato infra maggiore consistenza.

Il secondo atto ad una trasformazione societaria dell'allora proprietaria.

Il terzo alla compravendita che ha trasferito l'immobile all'esecutata.

In data 12/6/2018, quindi post pignoramento, a mezzo scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Francesco VALENTE, è stato redatto un preliminare di compravendita mediante il quale l'esecutata si impegna a cedere alla società . o a persona a denominarsi sia il sub 3 che il sub 4 con atto a perfezionarsi entro la data del 25 ottobre 2018.

Seguivano l'annotazione presentata il 6/11/2018, n.ri 48506/6365, e l'annotazione presentata il 7/3/2019, n.ri 9577/1385 aventi entrambe per oggetto "ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO PRELIMINARE". Mediante queste annotazioni veniva differita la data di stipula definitiva a determinate condizioni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro
- **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA**
Trascritto a BARI il 26/06/2018
Reg. gen. 29168 - Reg. part. 21138
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO PRELIMINARE**
Trascritto a BARI il 06/11/2018
Reg. gen. 48506 - Reg. part. 6365
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO PRELIMINARE**
Trascritto a BARI il 07/03/2019
Reg. gen. 9577 - Reg. part. 1385
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

BENE N° 7 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro
- **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA**
Trascritto a BARI il 26/06/2018
Reg. gen. 29168 - Reg. part. 21138
A favore di
Contro

Annotazioni a trascrizioni

- **ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO PRELIMINARE**
Trascritto a BARI il 06/11/2018
Reg. gen. 48506 - Reg. part. 6365
A favore di
Contro
- **ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO PRELIMINARE**
Trascritto a BARI il 07/03/2019
Reg. gen. 9577 - Reg. part. 1385
A favore di
Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese

di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 33663/86 del 07.10.1987 - Pratica 8775 - Complesso industriale "Blocco A" e "Blocco B" con annessa abitazione del conduttore;
 - Concessione Edilizia n. 17208/88 del 20.07.1989 - Pratica 9495 - Variante al Complesso industriale "Blocco A" e "Blocco B" con annessa abitazione del conduttore;
 - Agibilità prot. n. 16881/90 pratica 8775 e 9495 del 04.12.1990 riferita ad un opificio industriale - attività commerciale in linea generale senza l'individuazione della specifica attività da svolgere all'interno;
 - Concessione Edilizia n. 10455/90 del 31.01.1991 - Pratica 10558 - Variante a complesso industriale - alloggio conduttore;
 - Agibilità prot. 17822/91 del 06.12.1991 per l'abitazione;
 - Concessione Edilizia n. 33372/90 del 12.03.1991 - Pratica 10915 - Modifiche prospettiche e suddivisione interna ad opificio industriale- commerciale;
 - Permesso di Costruire n. 128/2011 del 07.09.2011 - Pratica 8/PDC/11 - Cambio di destinazione d'uso con opere, per la realizzazione di una media struttura di vendita M2 del tipo "non alimentare altri beni" e fusione di unità immobiliare;
 - Permesso di Costruire in parziale sanatoria n. 169/2011 del 28.10.2011 - Pratica PDC-0229-2011-DM
1. Accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/01 di opere parzialmente difformi al PDC/128/2011 realizzate su immobile di media struttura di vendita M2 del tipo "non alimentare altri beni";
 2. Progetti di opere di completamento;
- Attestazione del Direttore dei Lavori in data 04.11.2011, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 160/2010, circa la conformità delle opere eseguite al progetto approvato e la sua agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 7 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 33663/86 del 07.10.1987 - Pratica 8775 - Complesso industriale "Blocco A" e "Blocco B" con annessa abitazione del conduttore;
 - Concessione Edilizia n. 17208/88 del 20.07.1989 - Pratica 9495 - Variante al Complesso industriale "Blocco A" e "Blocco B" con annessa abitazione del conduttore;
 - Agibilità prot. n. 16881/90 pratica 8775 e 9495 del 04.12.1990 riferita ad un opificio industriale - attività commerciale in linea generale senza l'individuazione della specifica attività da svolgere all'interno;
 - Concessione Edilizia n. 10455/90 del 31.01.1991 - Pratica 10558 - Variante a complesso industriale - alloggio conduttore;
 - Agibilità prot. 17822/91 del 06.12.1991 per l'abitazione;
 - Concessione Edilizia n. 33372/90 del 12.03.1991 - Pratica 10915 - Modifiche prospettiche e suddivisione interna ad opificio industriale- commerciale;
 - Permesso di Costruire n. 128/2011 del 07.09.2011 - Pratica 8/PDC/11 - Cambio di destinazione d'uso con opere, per la realizzazione di una media struttura di vendita M2 del tipo "non alimentare altri beni" e fusione di unità immobiliare;
 - Permesso di Costruire in parziale sanatoria n. 169/2011 del 28.10.2011 - Pratica PDC-0229-2011-DM
1. Accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/01 di opere parzialmente difformi al PDC/128/2011 realizzate su immobile di media struttura di vendita M2 del tipo "non alimentare altri beni";
 2. Progetti di opere di completamento;
- Attestazione del Direttore dei Lavori in data 04.11.2011, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 160/2010, circa la conformità delle opere eseguite al progetto approvato e la sua agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO
N. 30/B, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 7 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO
N. 30/B, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano TERRA

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato.

Essa comprende un'ampia area destinata attualmente a deposito ed una zona ad uffici e servizi, tutte a piano terra. L'immobile ha ingresso autonomo dalla via Baione ed è dotato di pertinenza esterna asfaltata, adibita a piazzale e parcheggio, su tre lati essendo il quarto (ad ovest) in adiacenza con altra porzione della struttura (sub 4).

Immediatamente a destra di chi entra vi è un locale tecnico fuori terra ed una cisterna interrata.

Al di sopra della parte ad uffici vi è un appartamento (sub 2), non facente parte della porzione, al quale si accede a mezzo scala esterna dalla pertinenza esterna descritta che.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme, tra coperto e scoperto, a nord con proprietà con sede in Monopoli (BA) e con proprietà , ad est con proprietà con sede in Locorotondo (BA), a sud con il subalterno 2 dello stesso complesso e con la via Baione, ad ovest con il subalterno 4 dello stesso complesso.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| OPIFICIO | 882,00 mq | 909,80 mq | 1,00 | 909,80 mq | 6,00 m | TERRA |
| UFFICI E SERVIZI | 78,20 mq | 92,00 mq | 1,20 | 110,40 mq | 3,00 m | TERRA |
| LOCALE TECNICO | 12,60 mq | 14,00 mq | 0,20 | 2,80 mq | 2,60 m | TERRA |
| PIAZZALE E PARCHEGGI | 1658,00 mq | 1709,00 mq | 0,20 | 341,80 mq | 0,00 m | TERRA |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1364,80 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1364,80 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 19/11/2002 al 18/12/2002 | | Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 538, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 23.067,50 Piano T - 1 |
| Dal 18/12/2002 al 22/03/2010 | | Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 538, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 23.067,50 Piano T-1 |
| Dal 22/03/2010 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 538, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 8.592,50 Piano T-1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 5 | 538 | 3 | | D1 | | | | 8592,5 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato conservativo ad eccezione della impermeabilizzazione della copertura che causa infiltrazioni all'interno rendendo necessario un intervento esteso.

Tale intervento può essere realizzato in due modi:

- rimuovendo tutte le lastre ondulate esistenti e trasportandole a rifiuto prima di procedere a nuova impermeabilizzazione a mezzo di apposita lamiera grecata corredata di tutti gli accessori necessari;
- sovrapponendo alle esistenti particolari lastre appositamente sagomate senza procedere alla rimozione delle prime.

La seconda soluzione, più costosa per quanto concerne la voce "materiali", dato che si devono utilizzare lastre munite di brevetto, fa invece certamente risparmiare in termini di costi di manodopera, di trasporto e di consegna a rifiuto delle lastre esistenti.

Inoltre, con la sovrapposizione, non si corre il rischio di lasciare i capannoni senza alcuna impermeabilizzazione durante le lavorazioni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono rappresentate dall'area di sedime, dalla struttura e dalla copertura della parte ad uffici che è sovrastata da altro immobile (sub 2).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La parte di immobile destinata ad uffici e servizi è situata a piano terra al di sotto del subalterno 2.

La parte di opificio è invece a doppia altezza ed è quindi "cielo-terra".

All'appartamento di cui al ridetto sub 2 si accede sia attraverso il sub 4, con il quale è fuso di fatto (infatti esso è locato unitamente al sub 4 ad un unico soggetto), sia a mezzo scala che si diparte dalla

pertinenza esterna dell'immobile in esame.

Esiste quindi una servitù di passaggio in favore del sub 2 e gravante sulla pertinenza esterna del sub 3. La situazione, ovviamente, comporta anche servitù di veduta in favore del sub 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è porzione di un capannone industriale di altezza utile pari a 6,00 metri con campate di luce pari a 20,00 metri di larghezza e 44,00 metri di lunghezza con passo pilastri di m. 10,00 e m. 12,00.

La struttura è realizzata su fondazioni a plinti isolati del tipo a bicchiere con elementi prefabbricati in c.a. e c.a.p. costituita da pilastri, predisposti per l'appoggio di travi per carroponete da 5 tonn., portanti le travi di copertura in c.a.p. a doppia pendenza con tegoli nervati in c.a.p. di altezza cm 40.

L'impermeabilizzazione del capannone è stata affidata a lastre ondulate attualmente in stato precario.

La palazzina uffici è costituita da piano terra e primo piano con altezza estradosso di m 6,60 la cui struttura in elevazione è stata realizzata con telai longitudinali e trasversali in c.a. su fondazioni a plinti isolati. I solai sono stati realizzati in latero-cemento con travetti in c.a.p. e getto di soletta superiore con armature di ripartizione. I vani scala sono stati costruiti in cemento armato con rampanti a forma piena.

Le rompagnature sono costituite da pannelli prefabbricati in c.a.v. e contengono infissi a nastro in alluminio e vetri su tutti i prospetti. La pavimentazione interna è in cemento del tipo industriale.

La zona uffici ha tutti i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni in ceramica.

Le pareti sono intonacate a civile liscio e pitturate.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato scuri e dotati di vetri camera.

Le porte interne sono in legno e, dove necessario, vi sono porte antincendio.

Gli ambienti ufficio sono dotati di climatizzatori.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagno elettrico.

Gli impianti paiono tutti a norma.

I prospetti della palazzina uffici sono rivestiti a piano terra con piastrelle ceramiche ed a primo piano con rivestimento plastico.

La recinzione esterna è interamente in c.a. tranne che sulla parte fronte strada e su quella a confine con altro subalterno dello stesso complesso laddove è in c.a. con sovrastanti grigliati.

L'accesso alla pertinenza, che risulta totalmente asfaltata con presenza di alcune aiuole nella parte anteriore, è difesa da ampio cancello automatizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/11/2007
- Scadenza contratto: 31/10/2025
- Scadenza disdetta: 30/04/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.500,00

Immobile locato alla . con sede in Brescia.

Per precisione va evidenziato che nel contratto di locazione viene indicato genericamente il sub 1 (dal quale derivano gli attuali (dal sub 3, 4 e 5), ma la planimetria allegata al contratto registrato si riferisce alla porzione di cui all'attuale sub 5.

In ogni caso la società occupa effettivamente l'attuale sub 3 essendo le altre due porzioni locate a soggetti diversi.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 21/01/1991 al 24/07/2001 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 20/07/2001 | 47891 | 13865 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | BARI | 03/08/2001 | 8858 | |
| | | | | | |
| Dal 21/01/1991 al 17/05/2002 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 15/05/2002 | 48974 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 17/05/2002 | 20957 | 15017 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 24/07/2001 al 23/12/2002 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

| | | | | | |
|----------------|--|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 18/12/2002 | 49340 | 14368 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 23/12/2002 | 56431 | 40480 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 23/12/2002 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 18/12/2002 | 49340 | 14368 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 23/12/2002 | 56431 | 40480 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il primo atto è inerente al terreno di sedime dell'attuale fabbricato acquistato infra maggiore consistenza (la particella 422 - che si riferisce a questo immobile - e la 423).

Il secondo atto ad una sola particella, la ex 427 di 2 are e 86 centiare, ceduta successivamente probabilmente a causa di una dimenticanza nel primo atto.

La particella 427 risulta infatti fusa con la particella 422 mediante tipo mappale n. 2503 del 17/06/2002.

Entrambe contribuiscono a formare la particella 538 all'Urbano che venne poi ceduta all'esecutata con l'atto (ultimo) trascritto il 23/12/2002.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 17002/2000, pratica n. 14358 del 17 novembre 2000 - Costruzione di un opificio industriale con annessa palazzina uffici, servizi ed alloggio custode - volturata a nome della società DIRYA FURS S.R.L. con autorizzazione prot. n. 26274 del 28 ottobre 2002;
- DIA n. 5907 prot. n. 21719/02 del 9 settembre 2002 - Realizzazione di soppalcatura all'interno di opificio industriale, per realizzazione di due livelli (piano terra e primo) ad adibirsi ad uso deposito con annessi servizi igienici, in variante a quanto assentito con la Conc.Ed. n. 17002/2000 in data 17/11/2000 prat.n. 14358;
- DIA n. 6442 prot. n. 18508 del 1° agosto 2003 - Modifiche interne delle tramezzature e trasformazione del tratto vetrato del prospetto della palazzina uffici in tratto di muratura finestrato;
- Agibilità prot. 1684/03 del 21 gennaio 2004, pratica n. 14358-5907/MS-6442/MS-OI;
- DIA n. 86/2009 prot. n. 6979 prot. 6979 del 3 febbraio 2009 (non accettata);
- PdC n. 85/2009, prat. 98/PDC 2009 del 28 aprile 2009 (accertamento di conformità);
- Agibilità prot. 48274 del 5 novembre 2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile facente parte di un complesso intestato interamente alla società esecutata e pertanto privo di un condominio vero e proprio.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N. - CONTRADA PASSIONISTI, PIANO TERRA

Porzione di fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato.

Essa comprende un'ampia area destinata attualmente a deposito/officina ed una zona ad uffici e servizi che si sviluppa su due livelli, terra e primo.

Al piano terra della palazzina, avente ingresso sia dall'esterno che dall'interno attraverso il capannone, vi sono una zona servizi e tre stanze con saletta di attesa.

Il piano primo al quale si accede a mezzo scala esterna è composto da ingresso, quattro stanze, disimpegno, bagno e due balconi.

L'immobile, prospiciente la via Baione, ha in effetti ingresso dalla Contrada Passionisti, accesso che viene condiviso con altra porzione del complesso, nello specifico la parte di capannone di cui al sub 5.

La porzione in questione è comunque dotata di propria area scoperta pertinenziale divisa in due zone: l'anteriore, limitata soltanto verso est da recinzione con la proprietà di cui al subalterno 3, e la posteriore dalla quale si può accedere soltanto dall'interno del capannone essendo recintata sugli altri tre lati.

Si tratta di piazzali asfaltati destinati: prevalentemente a parcheggio l'anteriore; a deposito a cielo aperto il posteriore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N., PIANO PRIMO

Appartamento in palazzina annessa a fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato.

All'immobile si accede attraverso la pertinenza esterna di cui al sub 3 ed anche attraverso l'immobile speculare di cui al sub 4 con il quale attualmente è fuso di fatto a mezzo di apertura di un varco nel muro divisorio.

La sua destinazione d'uso è residenziale, ma viene ad oggi utilizzato come ufficio.

Esso è composto da quattro stanze (di cui una destinata ufficialmente a cucina), disimpegno, ripostiglio e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N. - CONTRADA PASSIONISTI, PIANO TERRA

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N., PIANO PRIMO

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N. - CONTRADA PASSIONISTI, PIANO TERRA

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N., PIANO PRIMO

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N. - CONTRADA PASSIONISTI, PIANO TERRA

L'immobile confina, tra coperto e scoperto, a nord con proprietà con sede in Monopoli (BA), ad est con il subalterno 3 dello stesso complesso, a sud con il subalterno 2 dello stesso complesso e con la via Baione, ad ovest con il subalterno 5 dello stesso complesso.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N., PIANO PRIMO

L'immobile confina a nord, ad est e a sud con il subalterno 3 dello stesso complesso, ad ovest con il subalterno 4 dello stesso complesso.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N. - CONTRADA PASSIONISTI, PIANO TERRA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| OPIFICIO | 886,60 mq | 914,00 mq | 1,00 | 914,00 mq | 6,00 m | TERRA |
| UFFICI E SERVIZI | 78,20 mq | 92,00 mq | 1,20 | 110,40 mq | 3,00 m | TERRA |

| | | | | | | |
|--|-----------|-----------|------|-------------------|----------|-------|
| UFFICI | 72,80 mq | 85,60 mq | 1,20 | 102,72 mq | 3,00 m | PRIMO |
| BALCONI | 8,40 mq | 8,80 mq | 0,30 | 2,20 mq | 0,00 m | PRIMO |
| PIAZZALI E PARCHEGGI | 795,00 mq | 819,00 mq | 0,20 | 163,80 mq | 0,00 m | TERRA |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1293,12 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1293,12 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N., PIANO PRIMO

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| APPARTAMENTO | 72,80 mq | 85,60 mq | 1,20 | 102,72 mq | 3,00 m | PRIMO |
| BALCONI | 8,40 mq | 8,80 mq | 0,30 | 2,20 mq | 0,00 m | PRIMO |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 104,92 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 104,92 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N. - CONTRADA PASSIONISTI, PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|------------------|---|
| Dal 19/11/2002 al 18/12/2002 | | Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 538, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 23.067,50 Piano T - 1 |
| Dal 18/12/2002 al 22/03/2010 | | Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 538, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 23.067,50 Piano T-1 |
| Dal 22/03/2010 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 538, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 7.627,50 Piano T-1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N., PIANO PRIMO

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 19/11/2002 al 18/12/2002 | | Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 538, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 VANI Rendita € 232,41 Piano 1 |
| Dal 18/12/2002 al 31/03/2003 | | Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 538, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 VANI Rendita € 232,41 Piano 1 |
| Dal 31/03/2003 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 538, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 VANI Rendita € 322,79 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 538, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 VANI Superficie catastale 95, ESCL. AREE SCOP. 93 mq Rendita € 322,79 Piano 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N. - CONTRADA PASSIONISTI, PIANO TERRA

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 5 | 538 | 4 | | D1 | | | | 7627,5 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N., PIANO PRIMO

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 5 | 538 | 2 | | A3 | 5 | 5 VANI | 95, ESCL. AREE SCOP. 93 mq | 322,79 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N., PIANO PRIMO

L'Immobile risulta fuso di fatto con il sub 4.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N. - CONTRADA PASSIONISTI, PIANO TERRA

L'immobile risulta in buono stato conservativo ad eccezione della impermeabilizzazione della copertura che causa infiltrazioni all'interno rendendo necessario un intervento esteso.

Tale intervento può essere realizzato in due modi:

- rimuovendo tutte le lastre ondulate esistenti e trasportandole a rifiuto prima di procedere a nuova impermeabilizzazione a mezzo di apposita lamiera grecata corredata di tutti gli accessori necessari;
- sovrapponendo alle esistenti particolari lastre appositamente sagomate senza procedere alla

rimozione delle prime.

La seconda soluzione, più costosa per quanto concerne la voce "materiali", dato che si devono utilizzare lastre munite di brevetto, fa invece certamente risparmiare in termini di costi di manodopera, di trasporto e di consegna a rifiuto delle lastre esistenti.

Inoltre, con la sovrapposizione, non si corre il rischio di lasciare i capannoni senza alcuna impermeabilizzazione durante le lavorazioni.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N., PIANO PRIMO

L'immobile risulta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N., PIANO PRIMO

Le parti comuni sono rappresentate dall'area di sedime, dalla struttura e dalla copertura della palazzina che comprende anche parte del sub 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N. - CONTRADA PASSIONISTI, PIANO TERRA

Per raggiungere la pertinenza del subalterno in esame (4) si deve necessariamente passare sulla pertinenza di cui al subalterno 5 con evidente servitù di passaggio in favore del sub 4 e gravante sul sub 5.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N., PIANO PRIMO

L'immobile ha accesso attraverso la pertinenza esterna del sub 3 per cui è evidente la servitù attiva di passaggio su di essa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N. - CONTRADA PASSIONISTI, PIANO TERRA

L'immobile è porzione di un capannone industriale di altezza utile pari a 6,00 metri con campate di luce pari a 20,00 metri di larghezza e 44,00 metri di lunghezza con passo pilastri di m. 10,00 e m. 12,00.

La struttura è realizzata su fondazioni a plinti isolati del tipo a bicchiere con elementi prefabbricati in c.a. e c.a.p. costituita da pilastri, predisposti per l'appoggio di travi per carroponte da 5 tonn., portanti le travi di copertura in c.a.p. a doppia pendenza con tegoli nervati in c.a.p. di altezza cm 40.

L'impermeabilizzazione del capannone è stata affidata a lastre ondulate attualmente in stato precario.

La palazzina uffici è costituita da piano terra e primo piano con altezza estradosso di m 6,60 la cui struttura in elevazione è stata realizzata con telai longitudinali e trasversali in c.a. su fondazioni a plinti isolati. I solai sono stati realizzati in latero-cemento con travetti in c.a.p. e getto di soletta superiore con armature di ripartizione. I vani scala sono stati costruiti in cemento armato con rampanti a forma piena.

Le tompagnature sono costituite da pannelli prefabbricati in c.a.v. e contengono infissi a nastro in alluminio e vetri su tutti i prospetti. La pavimentazione interna è in cemento del tipo industriale.

La zona uffici ha tutti i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni in ceramica.

A primo piano i pavimenti interni sono in gres porcellanato levigato; in ceramica i rivestimenti del bagno; in gres rosso di forma rettangolare i pavimenti dei balconi.

Le pareti sono intonacate a civile liscio e pitturate.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato scuri e dotati di vetri camera.

Le porte interne in legno e, dove necessario, vi sono porte antincendio.

Gli ambienti ufficio sono dotati di climatizzatori.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagno elettrico.

Gli impianti paiono tutti a norma.

I prospetti della palazzina uffici sono rivestiti a piano terra con piastrelle ceramiche ed a primo piano con rivestimento plastico.

La recinzione esterna è interamente in c.a. tranne che sulla parte fronte strada e su quella a confine con altro subalterno dello stesso complesso laddove è in c.a. con sovrastanti grigliati.

Ampio cancello automatizzato (difende l'accesso alla pertinenza che risulta totalmente asfaltata con presenza di alcune aiuole nella parte anteriore.

L'accesso (dalla contrada Passionisti) conduce alla pertinenza asfaltata con presenza di alcune aiuole nella parte anteriore, è difesa da ampio cancello automatizzato.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N., PIANO PRIMO

La palazzina uffici, che comprende l'appartamento in questione, è costituita da piano terra e primo piano con altezza estradosso di m 6,60 la cui struttura in elevazione è stata realizzata con telai longitudinali e trasversali in c.a. su fondazioni a plinti isolati. I solai sono stati realizzati in latero cemento con travetti in c.a.p. e getto di soletta superiore con armature di ripartizione. I vani scala sono stati costruiti in cemento armato con rampanti a forma piena.

I pavimenti interni sono in piastrelle ceramiche come pure i rivestimenti del bagno; quelli dei balconi in gres rosso di forma rettangolare.

Le pareti sono intonacate a civile liscio e pitturate.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato scuri e dotati di vetri camera.

Le porte interne in legno.

Gli ambienti, utilizzati quali uffici, sono dotati di climatizzatori.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagno elettrico.

Gli impianti paiono tutti a norma.

All'esterno la palazzina si presenta con prospetti a piano terra ricoperti con piastrelle ceramiche ed a primo piano con rivestimento plastico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N. - CONTRADA PASSIONISTI, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/08/2012
- Scadenza contratto: 31/07/2024
- Scadenza disdetta: 31/01/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.500,00

In realtà il canone di locazione, secondo contratto, ascenderebbe a 3.000,00 euro/mese fin dal 2° anno (agosto 2013), ma per intercorsi accordi verbali tra le parti risulta ancora pari a 2.500,00 euro/mese, come dimostrato dall'affittuario a mezzo esibizione delle fatture relative.

Il contratto comprende anche l'appartamento di cui al sub 2.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N., PIANO PRIMO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/08/2012
- Scadenza contratto: 31/07/2024
- Scadenza disdetta: 31/01/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.500,00

In realtà il canone di locazione, secondo contratto, ascenderebbe a 3.000,00 euro/mese fin dal 2° anno (agosto 2013), ma per intercorsi accordi tra le parti risulta ancora pari a 2.500,00 euro/mese, come dimostrato dall'affittuario a mezzo esibizione delle fatture relative.
Il contratto comprende anche il capannone di cui al sub 4.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N. - CONTRADA PASSIONISTI, PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 21/01/1991 al 24/07/2001 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 20/07/2001 | 47891 | 13865 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | BARI | 03/08/2001 | 8858 | |
| | | | | | |
| Dal 21/01/1991 al 17/05/2002 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 15/05/2002 | 48974 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 17/05/2002 | 20957 | 15017 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 24/07/2001 al 23/12/2002 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 18/12/2002 | 49340 | 14368 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 23/12/2002 | 56431 | 40480 |
| | | Registrazione | | | |

| | | | | | |
|----------------|--|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 23/12/2002 | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 18/12/2002 | 49340 | 14368 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 23/12/2002 | 56431 | 40480 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il primo atto è inerente al terreno di sedime dell'attuale fabbricato acquistato infra maggiore consistenza (la particella 422 - che si riferisce a questo immobile - e la 423).

Il secondo atto ad una sola particella, la ex 427 di 2 are e 86 centiare, ceduta successivamente probabilmente a causa di una dimenticanza nel primo atto.

La particella 427 risulta infatti fusa con la particella 422 mediante tipo mappale n. 2503 del 17/06/2002.

Entrambe contribuiscono a formare la particella 538 all'Urbano che venne poi ceduta all'esecutata con l'atto (ultimo) trascritto il 23/12/2002.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N., PIANO PRIMO

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/01/1991 al 24/07/2001 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 20/07/2001 | 47891 | 13865 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | | | |
|---|--|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | BARI | 03/08/2001 | 8858 | |
| Dal 21/01/1991 al 17/05/2002 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 15/05/2002 | 48974 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 17/05/2002 | 20957 | 15017 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 24/07/2001 al 23/12/2002 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 18/12/2002 | 49340 | 14368 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 23/12/2002 | 56431 | 40480 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 23/12/2002 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 18/12/2002 | 49340 | 14368 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 23/12/2002 | 56431 | 40480 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il primo atto è inerente al terreno di sedime dell'attuale fabbricato acquistato infra maggiore consistenza (la particella 422 - che si riferisce a questo immobile - e la 423).

Il secondo atto ad una sola particella, la ex 427 di 2 are e 86 centiare, ceduta successivamente probabilmente a causa di una dimenticanza nel primo atto.

La particella 427 risulta infatti fusa con la particella 422 mediante tipo mappale n. 2503 del 17/06/2002.

Entrambe contribuiscono a formare la particella 538 all'Urbano che venne poi ceduta all'esecutata con l'atto (ultimo) trascritto il 23/12/2002.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N. - CONTRADA PASSIONISTI, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**
 Trascritto a BARI il 18/11/2013
 Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
 A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
 Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N., PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N. - CONTRADA PASSIONISTI, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 17002/2000, pratica n. 14358 del 17 novembre 2000 - Costruzione di un opificio industriale con annessa palazzina uffici, servizi ed alloggio custode - volturata a nome della società con autorizzazione prot. n. 26274 del 28 ottobre 2002;
- DIA n. 5907 prot. n. 21719/02 del 9 settembre 2002 - Realizzazione di soppalcatura all'interno di opificio industriale, per realizzazione di due livelli (piano terra e primo) ad adibirsi ad uso deposito con annessi servizi igienici, in variante a quanto assentito con la Conc.Ed. n. 17002/2000 in data 17/11/2000 prat.n. 14358;
- DIA n. 6442 prot. n. 18508 del 1° agosto 2003 - Modifiche interne delle tramezzature e trasformazione del tratto vetrato del prospetto della palazzina uffici in tratto di muratura finestrato;
- Agibilità prot. 1684/03 del 21 gennaio 2004, pratica n. 14358-5907/MS-6442/MS-OI;
- DIA n. 86/2009 prot. n. 6979 prot. 6979 del 3 febbraio 2009 (non accettata);
- PdC n. 85/2009, prat. 98/PDC 2009 del 28 aprile 2009 (accertamento di conformità);
- Agibilità prot. 48274 del 5 novembre 2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N., PIANO PRIMO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 17002/2000, pratica n. 14358 del 17 novembre 2000 - Costruzione di un opificio industriale con annessa palazzina uffici, servizi ed alloggio custode - volturata a nome della società con autorizzazione prot. n. 26274 del 28 ottobre 2002;
- DIA n. 5907 prot. n. 21719/02 del 9 settembre 2002 - Realizzazione di soppalcatura all'interno di opificio industriale, per realizzazione di due livelli (piano terra e primo) ad adibirsi ad uso deposito con annessi servizi igienici, in variante a quanto assentito con la Conc.Ed. n. 17002/2000 in data 17/11/2000 prat.n. 14358;
- DIA n. 6442 prot. n. 18508 del 1° agosto 2003 - Modifiche interne delle tramezzature e trasformazione del tratto vetrato del prospetto della palazzina uffici in tratto di muratura finestrato;
- Agibilità prot. 1684/03 del 21 gennaio 2004, pratica n. 14358-5907/MS-6442/MS-OI;
- DIA n. 86/2009 prot. n. 6979 prot. 6979 del 3 febbraio 2009 (non accettata);
- PdC n. 85/2009, prat. 98/PDC 2009 del 28 aprile 2009 (accertamento di conformità);
- Agibilità prot. 48274 del 5 novembre 2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N. -
CONTRADA PASSIONISTI, PIANO TERRA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile facente parte di un complesso intestato interamente alla società esecutata e pertanto privo di un condominio vero e proprio.

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N., PIANO
PRIMO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile facente parte di un complesso intestato interamente alla società esecutata e pertanto privo di un condominio vero e proprio.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato.

Essa comprende un'ampia area destinata attualmente a deposito ed una zona ad uffici interna che si sviluppa su due livelli.

E' anche presente, sempre all'interno, una costruzione in carpenteria metallica e pannelli che funge da deposito e da zona servizi. La struttura di altezza interna pari a m. 2,80 è sormontata da solaio (soppalco) utilizzato come deposito aperto.

Quanto descritto è privo di titolo edilizio come pure il box sito nella parte nord della pertinenza esterna.

Quest'ultimo, costruito anch'esso in carpenteria metallica e pannelli, ha altezza media pari a 4,30 metri e superficie pari a circa 70 metri quadrati.

L'immobile ha ingresso dalla contrada Passionisti ed è dotato su tre lati di una grande pertinenza esterna asfaltata e adibita a piazzale e parcheggio. Il quarto lato (ad ovest) è adiacente ad altra porzione della struttura (sub 4).

Immediatamente a sinistra di chi entra vi è una cisterna interrata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina, tra coperto e scoperto, a nord con proprietà con sede in Monopoli (BA), ad est con il subalterno 4 dello stesso complesso, a sud con la via Baione e ad ovest con la contrada Passionisti.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| OPIFICIO | 774,00 mq | 798,00 mq | 1,00 | 798,00 mq | 6,00 m | TERRA |
| UFFICI E SERVIZI | 99,00 mq | 109,00 mq | 1,20 | 130,80 mq | 2,85 m | TERRA |
| UFFICI | 99,00 mq | 109,00 mq | 1,20 | 130,80 mq | 2,85 m | PRIMO |
| PIAZZALE E PARCHEGGI | 2316,00 mq | 2388,00 mq | 0,20 | 477,60 mq | 0,00 m | TERRA |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1537,20 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1537,20 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 19/11/2002 al 18/12/2002 | | Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 538, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 23.067,50 Piano T - 1 |
| Dal 18/12/2002 al 22/03/2010 | | Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 538, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 23.067,50 Piano T-1 |
| Dal 22/03/2010 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 538, Sub. 5 Categoria D1 |

| | | |
|--|--|---------------------------------|
| | | Rendita € 8.302,50 Piano T-1 |
|--|--|---------------------------------|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 5 | 538 | 5 | | D1 | | | | 8302,5 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate alcune difformità:

- la zona uffici a piano terra ha subito una sostanziale redistribuzione interna;
- all'interno del capannone è stata realizzata, in adiacenza agli uffici ed all'uscita posteriore, una struttura in carpenteria metallica e pannelli, di dimensioni pari a circa metri 10,00 x 3,00 ed altezza interna pari a m. 2,85, destinata in parte a deposito ed in parte a servizi. Il suo solaio ha funzioni di soppalco ad uso deposito.
- all'esterno di deve evidenziare la presenza di un box delle dimensioni di circa metri 6,00 x 12,00 ed altezza media pari a 4,30 m., costruita nell'angolo a nord in adiacenza al muro di confine con proprietà e alla pertinenza esterna del sub 4.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato conservativo ad eccezione della impermeabilizzazione della copertura che causa infiltrazioni all'interno rendendo necessario un intervento esteso.

Risulta particolarmente danneggiato il controsoffitto modulare in fibra del primo piano ad uffici.

L'intervento sulla copertura può essere realizzato in due modi:

- rimuovendo tutte le lastre ondulate esistenti e trasportandole a rifiuto prima di procedere a nuova impermeabilizzazione a mezzo di apposita lamiera grecata corredata di tutti gli accessori necessari;
- sovrapponendo alle esistenti particolari lastre appositamente sagomate senza procedere alla rimozione delle prime.

La seconda soluzione, più costosa per quanto concerne la voce "materiali", dato che si devono utilizzare lastre munite di brevetto, fa invece certamente risparmiare in termini di costi di

manodopera, di trasporto e di consegna a rifiuto delle lastre esistenti.

Inoltre, con la sovrapposizione, non si corre il rischio di lasciare i capannoni senza alcuna impermeabilizzazione durante le lavorazioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'ingresso all'immobile è di fatto condiviso con il subalterno 4. Per raggiungere quest'ultimo è necessario passare sulla pertinenza esterna del sub 5.

Esiste quindi una servitù di passaggio in favore del sub 4 e gravante sulla pertinenza esterna del sub 5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è porzione di un capannone industriale di altezza utile pari a 6,00 metri con campate di luce pari a 20,00 metri di larghezza e 44,00 metri di lunghezza con passo pilastri di m. 10,00 e m. 12,00.

La struttura è realizzata su fondazioni a plinti isolati del tipo a bicchiere con elementi prefabbricati in c.a. e c.a.p. costituita da pilastri, predisposti per l'appoggio di travi per carroponte da 5 tonn., portanti le travi di copertura in c.a.p. a doppia pendenza con tegoli nervati in c.a.p. di altezza cm 40.

L'impermeabilizzazione del capannone è stata affidata a lastre ondulate attualmente in stato precario.

La palazzina uffici è costituita da piano terra e primo piano con altezza estradosso di m 6,60 la cui struttura in elevazione è stata realizzata con telai longitudinali e trasversali in c.a. su fondazioni a plinti isolati. I solai sono stati realizzati in latero-cemento con travetti in c.a.p. e getto di soletta superiore con armature di ripartizione. I vani scala sono stati costruiti in cemento armato con rampanti a forma piena.

Le tompanature sono costituite da pannelli prefabbricati in c.a.v. e contengono infissi a nastro in alluminio e vetri su tutti i prospetti. La pavimentazione interna è in cemento del tipo industriale.

La zona uffici ha tutti i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni in ceramica.

Le scale sono in pietra naturale con ringhiere in ferro. Le pareti sono intonacate a civile liscio e pitturate.

La parte a primo piano è controsoffittata.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato scuri e dotati di vetri camera.

Le porte interne sono in legno e, dove necessario, vi sono porte antincendio.

Gli ambienti ufficio sono dotati di climatizzatori.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagno elettrico.

Gli impianti paiono tutti a norma.

La recinzione esterna è interamente in c.a. tranne che sulla parte fronte strada e su quella a confine con altro subalterno dello stesso complesso laddove è in c.a. con sovrastanti grigliati.

L'accesso alla pertinenza, che risulta totalmente asfaltata con presenza di alcune aiuole nella parte anteriore, è difesa da ampio cancello automatizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/12/2017
- Scadenza contratto: 30/11/2023
- Scadenza disdetta: 31/05/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.500,00

Il contratto di locazione stipulato in data 1° dicembre 2017 tra la società esecutata e la con sede in Monopoli (BA) è successivo al pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 21/01/1991 al 24/07/2001 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 20/07/2001 | 47891 | 13865 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | BARI | 03/08/2001 | 8858 | |
| Dal 21/01/1991 al 17/05/2002 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 15/05/2002 | 48974 | |

| | | | | | |
|---------------------------------|--|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 17/05/2002 | 20957 | 15017 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 24/07/2001 al 23/12/2002 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 18/12/2002 | 49340 | 14368 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 23/12/2002 | 56431 | 40480 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 23/12/2002 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO CESARE CERASI | 18/12/2002 | 49340 | 14368 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 23/12/2002 | 56431 | 40480 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il primo atto è inerente al terreno di sedime dell'attuale fabbricato acquistato infra maggiore consistenza (la particella 422 - che si riferisce a questo immobile - e la 423).

Il secondo atto ad una sola particella, la ex 427 di 2 are e 86 centiare, ceduta successivamente

probabilmente a causa di una dimenticanza nel primo atto.

La particella 427 risulta infatti fusa con la particella 422 mediante tipo mappale n. 2503 del 17/06/2002.

Entrambe contribuiscono a formare la particella 538 all'Urbano che venne poi ceduta all'esecutata con l'atto (ultimo) trascritto il 23/12/2002.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 17002/2000, pratica n. 14358 del 17 novembre 2000 - Costruzione di un opificio industriale con annessa palazzina uffici, servizi ed alloggio custode - volturata a nome della società con autorizzazione prot. n. 26274 del 28 ottobre 2002;
- DIA n. 5907 prot. n. 21719/02 del 9 settembre 2002 - Realizzazione di soppalcatura all'interno di opificio industriale, per realizzazione di due livelli (piano terra e primo) ad adibirsi ad uso deposito con annessi servizi igienici, in variante a quanto assentito con la Conc.Ed. n. 17002/2000 in data 17/11/2000 prat.n. 14358;
- DIA n. 6442 prot. n. 18508 del 1° agosto 2003 - Modifiche interne delle tramezzature e trasformazione del tratto vetrato del prospetto della palazzina uffici in tratto di muratura finestrato;
- Agibilità prot. 1684/03 del 21 gennaio 2004, pratica n. 14358-5907/MS-6442/MS-OI;

- DIA n. 86/2009 prot. n. 6979 prot. 6979 del 3 febbraio 2009 (non accettata);
- PdC n. 85/2009, prat. 98/PDC 2009 del 28 aprile 2009 (accertamento di conformità);
- Agibilità prot. 48274 del 5 novembre 2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Sono state rilevate alcune difformità.

1- la zona uffici a piano terra ha subito una sostanziale redistribuzione;

2- all'interno del capannone è stata realizzata, in adiacenza agli uffici ed all'uscita posteriore, una struttura in carpenteria metallica e pannelli, di dimensioni pari a circa metri 10,00 x 3,00 ed altezza interna pari a m. 2,85, destinata in parte a deposito ed in parte a servizi. Il suo solaio ha funzioni di soppalco ad uso deposito.

3- Esternamente è stato edificato un box delle dimensioni di circa metri 6,00 x 12,00 ed altezza media pari a 4,30 m., costruito nell'angolo a nord in adiacenza al muro di confine con proprietà e la pertinenza esterna del sub 4.

Le difformità di cui ai punti 1 e 2 sono sanabili con apposita CILA in sanatoria e successivo accatastamento.

Il box di cui al punto 3 va invece demolito in quanto costruito in adiacenza a confine ineditato.

Il costo della sanatoria può essere complessivamente stimato in circa 7.000 euro.

La demolizione del box in circa 3.500 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile facente parte di un complesso intestato interamente alla società esecutata e pertanto privo di un condominio vero e proprio.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano PRIMO

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso residenziale in fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianès, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, sito al primo piano di una palazzina di soli due piani oltre ai piani interrato e terra ed al lastrico solare.

Lo stabile è dotato di ascensore.

Unico sul piano, l'appartamento è composto da ampia zona giorno, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni oltre a due ampi balconi, uno su esterno ed uno su interno e ad un ulteriore piccolo balcone sul quale è ricavata la centrale termica.

La zona in cui insiste l'immobile è tranquilla ed è facile il parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con area scoperta comune (su interno), con vano scale, con rampa carrabile ed altra area scoperta comune prospicienti la via Glianese e con il condominio di cui al civico 19 della via Don Minzoni.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| APPARTAMENTO | 98,30 mq | 116,10 mq | 1,00 | 116,10 mq | 2,70 m | PRIMO |
| BALCONI | 51,90 mq | 55,20 mq | 0,30 | 16,56 mq | 0,00 m | PRIMO |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 132,66 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 132,66 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 12/02/2009 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 6076, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 849,57 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 6076, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 128 ESCLUSO AREE SCOP. 117 mq Rendita € 849,57 Piano 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| |
|-------------------------|
| Catasto fabbricati (CF) |
|-------------------------|

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--|----------|-------|----------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 11 | 6076 | 4 | | A2 | 4 | 7 vani | 128 ESCLUSO AREE SCOP. 117 mq | 849,57 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in ottimo stato.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal vano scale e ascensore e da un locale a piano interrato sempre nell'ambito del vano scale (sub 3).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non paiono esservi servitù particolari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è di recente edificazione. Il fabbricato di cui fa parte, composto da piano interrato adibito ad autorimessa, da piano terra con un piccolo locale commerciale, da due piani superiori con un solo appartamento per piano ad uso residenziale e dal lastrico solare, ha fondazioni e struttura in elevazione in c.a. e solai latero-cementizi con copertura piana. L'altezza interna utile dell'appartamento è di m. 2,70.

Le pareti esterne sono presumibilmente realizzate con doppio paramento (forati termici esterni e tufo interno) per uno spessore di circa 30 cm. Tutte le pareti sono intonacate a civile liscio e pitturate.

La pavimentazione è ovunque in ceramica come pure i rivestimenti dei servizi costituiti da antibagno e bagno.

Gli infissi esterni sono in pvc pellicolato color legno con vetri camera di sicurezza. Le porte interne cieche in legno tamburato.

Dotato di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia murale con produzione di acqua calda

sanitaria e radiatori in alluminio. Sono anche presenti alcuni climatizzatori.
Gli impianti paiono essere a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/10/2017
- Scadenza contratto: 30/09/2021
- Scadenza disdetta: 31/05/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

In data 12/10/2017, quindi post pignoramento, è stato registrato tra la società esecutata e la signora un contratto di locazione a far data dal 1° ottobre 2017 ed avente validità di anni quattro con eventuale disdetta a potersi comunicare entro sei mesi dalla scadenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/11/1969 al 22/02/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO SILVIO ROTONDO | 14/10/1969 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 13/11/1969 | | 48505 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | COMPRAVENDITA | | | |
| Dal 18/07/1980 al | | | | | |

| | | | | | |
|----------------|--|-----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| 22/02/2005 | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO SILVIO ROTONDO | 15/07/1980 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 18/07/1980 | | 23096 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 22/02/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 14/02/2005 | 110979 | 29822 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 22/02/2005 | 8732 | 5597 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti sono tutti riferiti ai suoli sui quali è stato poi edificato il fabbricato a cui l'immobile appartiene.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli:

- PdC n. 13057/05 - Pratica n. 16822 - del 28 febbraio 2006 - Costruzione di fabbricato per civili abitazioni e locali;
- DIA n. 9012, prot. n. 5387 dell'8 febbraio 2007 - Modifiche distributive interne;
- DIA n. 9640, prot. n. 42433 del 26 ottobre 2007 - Modifiche distributive interne e lievi modifiche prospettiche.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 27 agosto 2009 prot. n. 42204.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

In primis a causa della pur accatastata centrale termica ricavata dalla chiusura di una zona del terzo balcone (a sud) con struttura in alluminio e vetri.

In secundis per una modifica operata a livello di distribuzione interna tra la camera da letto sita in fondo al disimpegno ed il bagno limitrofo. Progettualmente era infatti previsto un w.c. di servizio, con accesso diretto dalla camera, che non è stato più realizzato a sostanziale vantaggio dello spazio disponibile per la ridetta camera.

Inoltre non è riportata in progetto una mazzetta muraria sul balcone esterno in prossimità della cucina.

Queste ultime difformità sono sanabili a mezzo di presentazione di un'apposita CILA in sanatoria con costi complessivi, compreso accatastamento, quantificabili in circa 3.500 euro.

L'abuso volumetrico relativo alla chiusura del balcone ai fini della realizzazione della centrale termica non risulta invece sanabile essendo stata sfruttata tutta la volumetria disponibile per la costruzione del fabbricato a cui il locale appartiene e pertanto il box abusivo andrà rimosso con una spesa quantificabile in circa 500 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile facente parte di un fabbricato intestato interamente alla società esecutata e pertanto privo di un condominio vero e proprio.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano SECONDO
- **Bene N° 14** - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERZO

DESCRIZIONE

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO SECONDO

Appartamento ad uso residenziale in fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianès, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, sito al secondo piano di una palazzina di soli due piani oltre ai piani interrato e terra ed al lastrico solare.

Lo stabile è dotato di ascensore.

Unico sul piano, l'appartamento è composto da ampia zona giorno, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni oltre a due ampi balconi, uno su esterno ed uno su interno e ad un ulteriore piccolo balcone sul quale è ricavata la centrale termica.

La zona in cui insiste l'immobile è tranquilla ed è facile il parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 14 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERZO

Lastrico solare con zona coperta da pergolato, raggiungibile anche con ascensore, in un fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianès, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, al terzo piano di uno stabile di soli due appartamenti, uno per piano, oltre ai piani interrato e terra.

La zona in cui insiste l'immobile è tranquilla ed è facile il parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO SECONDO

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

BENE N° 14 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERZO

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

TITOLARITÀ

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO SECONDO

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 14 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERZO

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO SECONDO

L'appartamento confina con area scoperta comune (su interno), con vano scale, con rampa carrabile ed altra area scoperta comune prospicienti la via Glianès e con il condominio di cui al civico 19 della via Don Minzoni.

BENE N° 14 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERZO

L'immobile confina con area scoperta comune (su interno), con vano scale, con rampa carrabile ed altra area scoperta comune prospicienti la via Glianès e con il condominio di cui al civico 19 della via Don Minzoni.

CONSISTENZA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO SECONDO

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| APPARTAMENTO | 98,30 mq | 116,10 mq | 1,00 | 116,10 mq | 2,70 m | SECONDO |
| BALCONI | 51,90 mq | 55,20 mq | 0,30 | 16,56 mq | 0,00 m | SECONDO |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 132,66 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 132,66 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 14 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERZO

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|-----------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| LASTRICO SOLARE | 159,70 mq | 171,20 mq | 0,10 | 17,12 mq | 0,00 m | TERZO |

| | | |
|--|-----------------|----------|
| Totale superficie convenzionale: | 17,12 mq | |
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 17,12 mq | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO SECONDO

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|------------------|---|
| Dal 12/02/2009 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 6076, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 849,57 Piano 2 |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 6076, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 128, ESCL. AREE SCOPERTE 117 mq Rendita € 849,57 Piano 2 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 14 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERZO

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|------------------|---|
| Dal 12/02/2009 al 25/09/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 6076, Sub. 6 Categoria F5 Superficie catastale 163 mq Piano 3 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO SECONDO

| |
|--------------------------------|
| Catasto fabbricati (CF) |
|--------------------------------|

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--|----------|-------|----------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 11 | 6076 | 5 | | A2 | 4 | 7 vani | 128, ESCL. AREE SCOPELTE 117 mq | 849,57 € | 2 | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 14 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERZO

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 11 | 6076 | 6 | | F5 | | | 163 mq | | 3 | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO SECONDO

L'immobile risulta in ottimo stato.

BENE N° 14 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERZO

L'immobile risulta in buono stato.

PARTI COMUNI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO SECONDO

Le parti comuni sono costituite dal vano scale e ascensore e da un locale a piano interrato sempre nell'ambito del vano scale (sub 3).

BENE N° 14 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERZO

Le parti comuni sono costituite dal vano scale e ascensore e da un locale a piano interrato sempre nell'ambito del vano scale (sub 3).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO SECONDO

Non paiono esservi servitù particolari.

BENE N° 14 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERZO

Non paiono esservi servitù particolari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO SECONDO

L'immobile è di recente edificazione. Il fabbricato di cui fa parte, composto da piano interrato adibito ad autorimessa, da piano terra con un piccolo locale commerciale, da due piani superiori con un solo appartamento per piano ad uso residenziale e dal lastrico solare, ha fondazioni e struttura in elevazione in c.a. e solai latero-cementizi con copertura piana. L'altezza interna utile dell'appartamento è di m. 2,70.

Le pareti esterne sono presumibilmente realizzate con doppio paramento (forati termici esterni e tufo interno) per uno spessore di circa 30 cm. Tutte le pareti sono intonacate a civile liscio e pitturate.

La pavimentazione è ovunque in ceramica come pure i rivestimenti dei servizi costituiti da antibagno e bagno.

Gli infissi esterni sono in pvc pellicolato color legno con vetri camera di sicurezza. Le porte interne cieche in legno tamburato.

Dotato di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia murale con produzione di acqua calda

sanitaria e radiatori in alluminio. Sono anche presenti alcuni climatizzatori.
Gli impianti paiono essere a norma.

BENE N° 14 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERZO

L'immobile è di recente edificazione. Il fabbricato di cui fa parte, composto da piano interrato adibito ad autorimessa, da piano terra con un piccolo locale commerciale, da due piani superiori con un solo appartamento per piano ad uso residenziale e dal lastrico solare, ha fondazioni e struttura in elevazione in c.a. e solai latero-cementizi con copertura piana.

Il lastrico è raggiungibile anche a mezzo ascensore.

La porta di accesso alla terrazza è blindata e, appena usciti, ci si trova al di sotto di un pergolato costituito da elementi in c.a. intonacati e pitturati.

La terrazza è totalmente perimetrata da parapetti murari con sovrastante mappetta in pietra.

Tutte le pareti sono intonacate a civile liscio e pitturate.

La pavimentazione è in ceramica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO SECONDO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/07/2019
- Scadenza contratto: 01/07/2022
- Scadenza disdetta: 01/01/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

In data 23/07/2019, quindi post pignoramento, è stato registrato tra la società esecutata e la signora , un contratto di comodato gratuito datato 2 luglio 2018 ed avente validità di anni quattro con eventuale disdetta a potersi comunicare entro sei mesi dalla scadenza.

BENE N° 14 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERZO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO SECONDO

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/11/1969 al 22/02/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO SILVIO ROTONDO | 14/10/1969 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 13/11/1969 | | 48505 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | COMPRAVENDITA | | | |
| Dal 18/07/1980 al 22/02/2005 | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO SILVIO ROTONDO | 15/07/1980 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 18/07/1980 | | 23096 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 22/02/2005 | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 14/02/2005 | 110979 | 29822 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | | | | |

| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|--|--|---------------|------------|-----------|------------|
| | | BARI | 22/02/2005 | 8732 | 5597 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti sono tutti riferiti ai suoli sui quali è stato poi edificato il fabbricato a cui l'immobile appartiene.

BENE N° 14 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERZO

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/11/1969 al 22/02/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO SILVIO ROTONDO | 14/10/1969 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 13/11/1969 | | 48505 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 18/07/1980 al 22/02/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO SILVIO ROTONDO | 15/07/1980 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 18/07/1980 | | 23096 |
| | | Registrazione | | | |

| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|----------------|--|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | | | | |
| Dal 22/02/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 14/02/2005 | 110979 | 29822 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 22/02/2005 | 8732 | 5597 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti sono tutti riferiti ai suoli sui quali è stato poi edificato il fabbricato a cui l'immobile appartiene.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

BENE N° 14 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERZO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO SECONDO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli:

- PdC n. 13057/05 - Pratica n. 16822 - del 28 febbraio 2006 - Costruzione di fabbricato per civili abitazioni e locali;
- DIA n. 9012, prot. n. 5387 dell'8 febbraio 2007 - Modifiche distributive interne;
- DIA n. 9640, prot. n. 42433 del 26 ottobre 2007 - Modifiche distributive interne e lievi modifiche prospettiche.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 27 agosto 2009 prot. n. 42204.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

In primis a causa della pur accatastata centrale termica ricavata dalla chiusura di una zona del terzo balcone (a sud) con struttura in alluminio e vetri.

In secundis per una modifica operata a livello di distribuzione interna tra la camera da letto sita in fondo al disimpegno ed il bagno limitrofo. Progettualmente era infatti previsto un w.c. di servizio, con accesso diretto dalla camera, che non è stato più realizzato a sostanziale vantaggio dello spazio disponibile per la ridetta camera.

Inoltre non è riportata in progetto una mazzetta muraria sul balcone esterno in prossimità della cucina.

Queste ultime difformità sono sanabili a mezzo di presentazione di un'apposita CILA in sanatoria con costi complessivi, compreso accatastamento, quantificabili in circa 3.500 euro.

L'abuso volumetrico relativo alla chiusura del balcone ai fini della realizzazione della centrale termica non risulta invece sanabile essendo stata sfruttata tutta la volumetria disponibile per la costruzione del fabbricato a cui il locale appartiene e pertanto il box abusivo andrà rimosso con una spesa quantificabile in circa 500 euro.

BENE N° 14 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERZO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli:

- PdC n. 13057/05 - Pratica n. 16822 - del 28 febbraio 2006 - Costruzione di fabbricato per civili abitazioni e locali;
- DIA n. 9012, prot. n. 5387 dell'8 febbraio 2007 - Modifiche distributive interne;
- DIA n. 9640, prto. n. 42433 del 26 ottobre 2007 - Modifiche distributive interne e lievi modifiche prospettiche.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 27 agosto 2009 prot. n. 42204.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO SECONDO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile facente parte di un fabbricato intestato interamente alla società esecutata e pertanto privo di un condominio vero e proprio.

BENE N° 14 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERZO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile facente parte di un fabbricato intestato interamente alla società esecutata e pertanto privo di un condominio vero e proprio.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA
- **Bene N° 27** - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA

DESCRIZIONE

BENE N° 15 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

Locale commerciale in fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianès, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, al piano terra di uno stabile di soli ulteriori due piani oltre al piano interrato ed al lastrico solare.

Il locale era originariamente composto da un unico vano e da una zona servizi. Successivamente, a seguito di chiusura del portico comune a mezzo di infissi, è stato ampliato abusivamente ed attualmente dispone di un ulteriore grande vano di circa 56 mq. netti e di un cortile su interno.

La zona in cui insiste l'immobile è tranquilla ed è facile il parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 27 - AREA URBANA UBICATA A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

L'immobile (sub 1) è composto da un'area scoperta anteriore al fabbricato gravata (su minima parte) da servitù di passaggio pedonale in favore dei proprietari degli altri subalterni dello stabile, da un porticato chiuso abusivamente dal quale si accede al locale commerciale di cui al sub 2 e da altra area scoperta posteriore divenuta, a seguito della chiusura del porticato, cortile interno di pertinenza del ridetto locale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 15 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

BENE N° 27 - AREA URBANA UBICATA A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

TITOLARITÀ

BENE N° 15 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 27 - AREA URBANA UBICATA A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 15 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

Il locale confina, nella sua conformazione originaria, con area scoperta comune su interno, con porticato comune, con rampa carrabile ed altra area scoperta comune prospiciente la via Glianès e con il condominio di cui al civico 19 della via Don Minzoni.

BENE N° 27 - AREA URBANA UBICATA A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

L'area confina, nel suo insieme, a nord con rampa carrabile di accesso al garage interrato (sub 7), con il locale commerciale di cui al sub 2 e con il condominio di cui al civico 19 della via Don Minzoni, ad est con proprietà , ad ovest con proprietà e con vano scale.

CONSISTENZA

BENE N° 15 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| LOCALE COMMERCIALE | 33,90 mq | 45,50 mq | 1,00 | 45,50 mq | 3,50 m | TERRA |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 45,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 45,50 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 27 - AREA URBANA UBICATA A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|

| | | | | | | |
|--|-----------|-----------|------|-----------------|----------|-------|
| AREA SCOPERTA POSTERIORE | 143,50 mq | 152,70 mq | 0,15 | 22,90 mq | 0,00 m | TERRA |
| PORTICATO | 56,10 mq | 61,90 mq | 0,30 | 18,57 mq | 3,50 m | TERRA |
| AREA SCOPERTA ANTERIORE | 52,80 mq | 54,90 mq | 0,10 | 5,49 mq | 0,00 m | TERRA |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 46,96 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 46,96 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 15 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 12/02/2009 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 6076, Sub. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 35 MQ Rendita € 925,49 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 6076, Sub. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 35 MQ Superficie catastale 40 mq Rendita € 925,49 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 27 - AREA URBANA UBICATA A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 12/02/2009 al 15/10/2019 | | Catasto Fabbricati Sez. „ Fg. 11, Part. 6076, Sub. 1 Categoria F1 Cl.5, Cons. 282 MQ Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 15 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 11 | 6076 | 2 | | C1 | 5 | 35 MQ | 40 mq | 925,49 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il locale, nella sua conformazione originaria, presenta una lieve difformità rispetto alla planimetria catastale in relazione all'assenza di un muro che divideva bagno ed antibagno del servizio posto ad angolo tra l'area scoperta comune interna ed il porticato comune.

In aggiunta vi sono abusi volumetrici assai significativi evidentemente non riportati in planimetria.

BENE N° 27 - AREA URBANA UBICATA A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| , | 11 | 6076 | 1 | | F1 | 5 | 282 MQ | | | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Trattandosi di area urbana l'immobile non ha propria planimetria catastale, ma figura correttamente nell'elaborato planimetrico.

Essendo stato il porticato chiuso a volumetria è chiaro che, attualmente, non vi è corrispondenza.

Il porticato, però, dovrà essere riportato alla condizione originaria e quindi, automaticamente, verrà ripristinata la conformità catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 15 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

Il locale risulta fuso di fatto con l'area urbana di cui al Bene n. 27 dello stesso lotto.

BENE N° 27 - AREA URBANA UBICATA A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

Il porticato risulta chiuso abusivamente e fuso di fatto con il locale di cui al Bene 15 dello stesso lotto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 15 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

L'immobile risulta in buono stato.

BENE N° 27 - AREA URBANA UBICATA A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

L'immobile risulta in buono stato.

PARTI COMUNI

BENE N° 27 - AREA URBANA UBICATA A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

Le parti comuni sono costituite dal porticato (annesso abusivamente al locale di piano terra), dall'area scoperta anteriore sulla via Glianès, dall'area scoperta posteriore (attualmente cortile del locale anch'esso annesso abusivamente).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 15 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

Non paiono esservi servitù particolari.

BENE N° 27 - AREA URBANA UBICATA A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

Vi è servitù di passaggio sulla parte di area scoperta anteriore in favore dei proprietari delle restanti parti del fabbricato.

Sull'area scoperta posteriore esiste servitù di affaccio e di stillicidio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 15 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

L'immobile è di recente edificazione. Il fabbricato di cui fa parte, composto da piano interrato adibito ad autorimessa, piano terra con un piccolo locale commerciale, da due piani con un solo appartamento per piano ad uso residenziale e dal lastrico solare, ha fondazioni e struttura in elevazione in c.a. e solai latero-cementizi con copertura piana. L'altezza interna utile del locale è di m. 3,50.

Le pareti esterne sono presumibilmente realizzate con doppio paramento (forati termici esterni e tufo interno) per uno spessore di circa 30 cm. Tutte le pareti sono intonacate a civile liscio e pitturate.

La pavimentazione è in ceramica come pure i rivestimenti dei servizi costituiti da antibagno e bagno.

Gli infissi esterni sono in pvc pellicolato color legno con vetri camera di sicurezza. Le porte interne cieche in legno tamburato.

Gli impianti paiono essere a norma.

BENE N° 27 - AREA URBANA UBICATA A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

L'immobile è di recente edificazione. Il fabbricato di cui fa parte, composto da piano interrato adibito ad autorimessa, da piano terra con un piccolo locale commerciale, da due piani superiori con un solo appartamento per piano ad uso residenziale e dal lastrico solare, ha fondazioni e struttura in elevazione in c.a. e solai latero-cementizi con copertura piana. L'altezza interna utile del locale è di m. 3,50.

La pavimentazione è in ceramica.

La chiusura del porticato è avvenuta a mezzo infissi.

L'area scoperta posteriore è totalmente recintata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 15 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/08/2013

- Scadenza contratto: 23/07/2025
- Scadenza disdetta: 23/01/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Il contratto di locazione stipulato in data 7 agosto 2013 (di poco antecedente al pignoramento) tra la società esecutata e la ha per oggetto i subalterni 2 (locale commerciale), 1 (area scoperta e portico) e 3. Quest'ultimo impropriamente dato che corrisponde al vano scale/ascensore condominiale.

BENE N° 27 - AREA URBANA UBICATA A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/08/2013
- Scadenza contratto: 23/07/2025
- Scadenza disdetta: 23/01/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Il contratto di locazione stipulato in data 7 agosto 2013 (di poco antecedente al pignoramento) tra la società esecutata e la ha per oggetto i subalterni 2 (locale commerciale), 1 (area scoperta e portico) e 3. Quest'ultimo impropriamente dato che corrisponde al vano scale/ascensore condominiale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 15 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/11/1969 al 22/02/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO SILVIO ROTONDO | 14/10/1969 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 13/11/1969 | | 48505 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 18/07/1980 al 22/02/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO SILVIO ROTONDO | 15/07/1980 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 18/07/1980 | | 23096 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 22/02/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 14/02/2005 | 110979 | 29822 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 22/02/2005 | 8732 | 5597 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti sono tutti riferiti ai suoli sui quali è stato poi edificato il fabbricato a cui l'immobile appartiene.

BENE N° 27 - AREA URBANA UBICATA A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/11/1969 al 22/02/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO SILVIO ROTONDO | 14/10/1969 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 13/11/1969 | | 48505 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 18/07/1980 al 22/02/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO SILVIO ROTONDO | 15/07/1980 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 18/07/1980 | | 23096 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 22/02/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 14/02/2005 | 110979 | 29822 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 22/02/2005 | 8732 | 5597 |
| | | Registrazione | | | |

| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|--|--|--------|------|---------|---------|
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti sono tutti riferiti ai suoli sui quali è stato poi edificato il fabbricato a cui l'immobile appartiene.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 15 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

BENE N° 27 - AREA URBANA UBICATA A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 15 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli:

- PdC n. 13057/05 - Pratica n. 16822 - del 28 febbraio 2006 - Costruzione di fabbricato per civili abitazioni e locali;

- DIA n. 9012, prot. n. 5387 dell'8 febbraio 2007 - Modifiche distributive interne;

- DIA n. 9640, prot. n. 42433 del 26 ottobre 2007 - Modifiche distributive interne e lievi modifiche prospettiche.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 27 agosto 2009 prot. n. 42204.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

All'interno del locale originario a causa di lievi difformità costituite da diversa distribuzione dei servizi igienici e dalla chiusura di una porta che lo collegava al vano scale di cui al sub 7 (piano interrato).

Le modifiche interne possono essere sanate a mezzo di presentazione di un'apposita CILA in sanatoria con costi complessivi, compreso accatastamento, quantificabili in circa 2.500 euro.

Da tenere comunque presente la situazione ben più grave che, con riferimento però all'area urbana di cui al bene n. 16 dello stesso lotto), inerisce all'ampliamento che ha visto l'annessione, al locale in esame, del porticato e del cortile interno a mezzo posizionamento di infissi perimetrali sul lato della via Glianese e, per un piccolo tratto, sul lato interno a confine tra il porticato e area scoperta. L'aumento volumetrico così determinato costituisce abuso non sanabile in quanto non vi è altra volumetria disponibile. In questo caso si deve procedere ad una riduzione in pristino mediante l'asportazione degli infissi posticci.

BENE N° 27 - AREA URBANA UBICATA A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANESE S.N., PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli:

- PdC n. 13057/05 - Pratica n. 16822 - del 28 febbraio 2006 - Costruzione di fabbricato per civili abitazioni e locali;
- DIA n. 9012, prot. n. 5387 dell'8 febbraio 2007 - Modifiche distributive interne;
- DIA n. 9640, prot. n. 42433 del 26 ottobre 2007 - Modifiche distributive interne e lievi modifiche prospettiche.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 27 agosto 2009 prot. n. 42204.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto il porticato è stato chiuso a volumetria annettendo il vano così creato al locale di cui al sub 2.

La chiusura è avvenuta a mezzo posizionamento di infissi perimetrali sul lato della via Glianese e, per un piccolo tratto, sul lato interno a confine tra il porticato e l'area scoperta posteriore.

L'aumento volumetrico così determinato costituisce abuso non sanabile in quanto non vi è altra volumetria disponibile.

Si deve quindi procedere ad una riduzione in pristino mediante l'asportazione degli infissi posticci.

Tale intervento di demolizione, compresi i ripristini, può essere valutato congruo in circa 4.000 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 15 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANESE S.N., PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile facente parte di un fabbricato intestato interamente alla società esecutata e pertanto privo di un condominio vero e proprio.

**BENE N° 27 - AREA URBANA UBICATA A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO
GLIANES S.N., PIANO TERRA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile facente parte di un fabbricato intestato interamente alla società esecutata e pertanto privo di un condominio vero e proprio.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano S1

DESCRIZIONE

Locale ad uso autorimessa in fabbricato condominiale avente accesso a mezzo rampa carrabile dalla via Glianès, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, al piano interrato di uno stabile di soli ulteriori tre piani (compreso il piano terra) e sovrastante lastrico solare.

Il locale è composto da un unico grande vano ed è raggiungibile anche a mezzo del vano scale condominiale e a mezzo di un altro vano scale originariamente sfociante all'interno del locale di piano terra di cui al sub 2. Successivamente tale accesso è stato murato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il locale confina, nel suo complesso, a nord con il condominio di cui al civico 19 della via Don Minzoni, ad est con proprietà , ad ovest con proprietà

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-----------|
| AUTORIMESSA | 298,90 mq | 312,20 mq | 1,00 | 312,20 mq | 3,50 m | INTERRATO |
| AUTORIMESSA - ZONA SOTTORAMPA CON H > 1,50 m | 23,20 mq | 33,60 mq | 0,40 | 13,44 mq | 0,00 m | INTERRATO |
| AUTORIMESSA - ZONA SOTTORAMPA H < 1,50 m | 18,20 mq | 20,00 mq | 0,10 | 2,00 mq | 0,00 m | INTERRATO |
| RAMPA CARRABILE | 61,10 mq | 64,50 mq | 0,10 | 6,45 mq | 0,00 m | T-S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 334,09 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 334,09 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il garage potrebbe essere suddiviso in singoli posti auto e/o box ed in locali deposito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 12/02/2009 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 6076, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 304 MQ Rendita € 643,71 Piano T-S1 |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 6076, Sub. 7 Categoria C1 Cl.3, Cons. 304 MQ Superficie catastale 325 mq Rendita € 643,71 Piano T-S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 11 | 6076 | 7 | | C1 | 3 | 304 MQ | 325 mq | 643,71 € | T-S1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per effetto dell'annessione di un ex locale tecnico condominiale avvenuta mediante chiusura del suo originario accesso da vano scale e contestuale apertura di porta dall'interno dell'autorimessa.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal vano scale e ascensore e da un localetto a piano interrato sempre nell'ambito del vano scale (sub 3).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non paiono esservi servitù particolari ad eccezione di quelle connesse al passaggio delle tubazioni a servizio del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è di recente edificazione. Il fabbricato di cui fa parte, composto da piano interrato adibito ad autorimessa, da piano terra con un piccolo locale commerciale, da due piani superiori con un solo appartamento per piano ad uso residenziale e dal lastrico solare, ha fondamentazioni e struttura in elevazione in c.a. e solai latero-cementizi con copertura piana. L'altezza interna utile del locale è di m.

3,50.

Le pareti perimetrali sono presumibilmente realizzate in c.a. in quanto di contenimento. Il locale è anche caratterizzato dalla presenza di intercapedini realizzate in muratura da cm. 20 in analogia con le pareti di vano scale. Tutte sono intonacate a civile liscio e pitturate.

La pavimentazione è in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato bianco. La porta di comunicazione con il vano scale è del tipo antincendio.

La rampa carrabile è pavimentata con mattoni di cemento e l'accesso al locale è difeso da serranda automatizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento dell'accesso vi erano parcheggiati alcuni automezzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/11/1969 al 22/02/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO SILVIO ROTONDO | 14/10/1969 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 13/11/1969 | | 48505 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 18/07/1980 al 22/02/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO SILVIO ROTONDO | 15/07/1980 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 18/07/1980 | | 23096 |
| | | Registrazione | | | |
| | | | | | |

| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|----------------|--|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | | | | |
| Dal 22/02/2005 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 14/02/2005 | 110979 | 29822 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 22/02/2005 | 8732 | 5597 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti sono tutti riferiti ai suoli sui quali è stato poi edificato il fabbricato a cui l'immobile appartiene.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli:

- PdC n. 13057/05 - Pratica n. 16822 - del 28 febbraio 2006 - Costruzione di fabbricato per civili abitazioni e locali;
- DIA n. 9012, prot. n. 5387 dell'8 febbraio 2007 - Modifiche distributive interne;
- DIA n. 9640, prot. n. 42433 del 26 ottobre 2007 - Modifiche distributive interne e lievi modifiche prospettiche.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 27 agosto 2009 prot. n. 42204.

Vi è sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. L'unica differenza è dettata dall'annessione al garage di un piccolo locale tecnico comune che aveva accesso dal vano scale. Tale accesso è stato murato e ne è stato aperto un altro dall'interno dell'autorimessa.

La situazione quo ante va ripristinata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile facente parte di un fabbricato intestato interamente alla società esecutata e pertanto privo di un condominio vero e proprio.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Complesso immobiliare ubicato a Monopoli (BA) - via Giovanni Barnaba n. 18/20, piano T-1-S1

DESCRIZIONE

Complesso immobiliare, già adibito a filiale di banca, sito nel pieno centro dell'abitato a pochi passi dalla Piazza Vittorio Emanuele, composto da disimpegno e tre locali ad uso deposito al piano interrato con accesso dal portone di cui al civico 20, da ampio locale a tre luci oltre archivio, atrio scoperto e zona servizi a piano terra con accesso dal civico 18, e da appartamento a primo piano, al quale si accede sia dal vano scale di cui al civico 20 che dall'interno del locale a piano terra, composto a sua volta da ingresso, scala di collegamento al piano terra, quattro vani ad uso ufficio, disimpegno, archivio, zona servizi e terrazzina su interno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con condominio di cui al civico 8 della via Gioberti e con condominio di cui al civico 26 della via Barnaba, ad est con la via Barnaba, a sud con il condominio di cui al civico 9 della via Fratelli Bandiera.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| LOCALI DEPOSITO | 73,20 mq | 92,60 mq | 0,50 | 46,30 mq | 2,75 m | S1 |
| COMMERCIALE/UFFICIO | 105,50 mq | 141,20 mq | 1,00 | 141,20 mq | 3,75 m | TERRA |
| CORTILE | 11,70 mq | 12,40 mq | 0,10 | 1,24 mq | 0,00 m | TERRA |
| UFFICIO | 91,70 mq | 133,40 mq | 1,00 | 133,40 mq | 4,70 m | PRIMO |
| BALCONE/TERRAZZINA | 18,40 mq | 20,50 mq | 0,25 | 5,13 mq | 0,00 m | PRIMO |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 327,27 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 327,27 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Originariamente piano interrato, piano terra e piano primo erano divisi. Sono stati successivamente fusi in proprio in ragione del fatto di dover ospitare un'agenzia di banca.

Il piano interrato è comunque di fatto già autonomo, ma probabilmente da solo poco appetibile commercialmente.

I piani terra e primo sono stati collegati a mezzo di una scala interna. La eventuale suddivisione non può prescindere dalla demolizione della scala e dalla chiusura delle maglie di solaio relativa con tutto ciò che consegue dal punto di vista tecnico-urbanistico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 29/03/2006 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 168, Sub. 8 Categoria D5 Rendita € 9.450,00 Piano S1-T-1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 11 | 168 | 8 | | D5 | | | | 9450 € | S1-T-1 | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione fatta eccezione per alcuni fenomeni infiltrativi localizzati a piano terra sulla parete perimetrale a destra di chi entra. Ottima la condizione del primo piano.

Va segnalata anche la presenza di un foro circolare nel pavimento in pietra davanti all'ingresso di piano terra dov'era allocato il tornello di sicurezza per l'accesso alla banca.

L'accesso alla scala interna è occluso da parete in cartongesso.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da disimpegno e riserva idrica al piano interrato, androne, vano scala/ascensore (sub 7). Il lastrico solare, pure comune, non risulta accatastato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non paiono esservi servitù particolari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, nella condizione attuale, rinviene da recente completa ristrutturazione con contestuale sopraelevazione dello stabile d'epoca a cui appartiene.

Il fabbricato di cui fa parte ha fondazioni e struttura in muratura portante.

Gli elementi orizzontali sono costituiti da volte al piano terra ed al primo piano e da solai latero-cementizi al secondo piano con sovrastante lastrico solare praticabile.

L'altezza interna utile della parte interrata è di circa m. 2,75; del locale a piano terra di circa m. 3,75; dell'appartamento di primo piano di circa m. 4,70.

All'esterno lo stabile è stato molto curato nei particolari e si presenta in ottimo stato di conservazione con facciata intonacata e pitturata in colori tenui ed elementi architettonici (gattoni, architravi ecc.) in pietra.

Finestre e finestroni sono oscurati da persiane di colore grigio; i balconi hanno ringhiere in ferro lavorato.

Il portone di accesso all'androne ed al vano scale dello stabile, che consente anche di raggiungere i piani interrato e primo del complesso immobiliare in esame, è in legno dogato.

Il pavimento degli spazi comuni è in pietra locale.

Lo stabile è dotato di ascensore.

Per quanto concerne gli interni:

- a piano interrato: pavimenti in quadrotti di pietra; porte antincendio, infissi blindati. Qui sono allocati gli impianti, compreso il condizionamento del piano terra, ed i quadri elettrici dell'intero complesso.

- piano terra: il locale è dotato di tre luci su strada, caratterizzate da vetrate blindate, di cui una adibita ad ingresso e le altre due fisse; i pavimenti sono in pietra locale; la zona servizi è separata dal resto da una porta in cristallo oltre la quale un piccolo disimpegno consente l'accesso ai bagni e ad un ripostiglio tutti con porte laccate di colore bianco; sono presenti ventilconvettori connessi all'impianto di condizionamento centralizzato di cui al piano interrato. A piano terra vi è anche un cortile interno di fatto inaccessibile. Sulla sinistra di chi entra c'è un varco, attualmente occluso da parete in cartongesso, che consente di raggiungere la scala interna di collegamento al primo piano. Questa è in metallo con gradini in legno e ringhiera in ferro con passamano pure in legno.

- piano primo: raggiungibile dalla ridetta scala interna e dal vano scale condominiale da cui è separato da porta blindata con pannello esterno in legno bugnato. Le rifiniture sono simili a quelle del piano terra. Gli infissi esterni sono in legno con persiane. La climatizzazione è affidata a split. Sul lato interno vi è una terrazzina scoperta pavimentata con ceramica e circondata da muri alti che impediscono l'introspezione.

Su esterno vi è un balcone scoperto che si estende per l'intero prospetto

Gli impianti paiono essere a norma anche se non si dispone delle dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti |
|---------|-----------|------|
|---------|-----------|------|

| | | | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/06/1990 al 03/03/1994 | DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | TIVOLI | 22/06/1990 | 35 | 762 |
| Dal 03/03/1994 al 08/11/1995 | TESTAMENTO PUBBLICO | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | NOTAIO MOBILIO (TARANTO) | 03/03/1994 | 75140 | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | BARI | 10/08/1994 | 27973 | 21279 |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | TARANTO | 28/07/1994 | 3006 | |
| Dal 08/11/1995 al | TESTAMENTO PUBBLICO | | | |

| | | | | |
|------------------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| 03/07/1998 | | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | NOTAIO MOBILIO (TARANTO) | 08/11/1995 | 75845 | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | TARANTO | 05/04/1996 | 1761 | |
| | | | | |
| Dal 03/07/1998 al 02/03/2001 | TESTAMENTO PUBBLICO | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | NOTAIO MOBILIO (TARANTO) | 03/07/1998 | 76552 | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | BARI | 29/08/2008 | 41229 | 27711 |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | TARANTO | 10/08/1998 | 3323 | |
| | | | | |
| Dal 20/03/2001 | COMPRAVENDITA | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | NOTAIO ROBERTO CARINO | 02/03/2001 | 100165 | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | BARI | 20/03/2001 | 10375 | 7548 |
| | Registrazione | | | |

| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|----------------|--|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| | | | | | |
| Dal 17/06/2003 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 28/05/2003 | 105741 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 17/06/2003 | 27882 | 19690 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per maggior precisione si riportano le provenienze indicate nella compravendita trascritta il 20/03/2001:

Art. 4 - Dichiara la parte venditrice che quanto in oggetto è pervenuto:

** a i diritti pari a 45/162 per successione testamentaria a apertasi in Taranto il 3 luglio 1998 den. 82 vol. 1130 presentata all'Ufficio del Registro di Taranto in data 4 gennaio 1999, regolata da testamento pubblico a rogito notaio Salvatore Mobilio di Taranto in data 19 dicembre 1995, pubblicato con atto a rogito medesimo notaio in data 30 luglio 1998, registrato a Taranto il 10 agosto 1998 al n. 3323;

** a i diritti pari a 6/162 per successione legittima al proprio coniuge apertasi in Tivoli il 28 gennaio 1990 den. 35 vol. 762 presentata all'Ufficio del Registro di Tivoli in data 22 giugno 1990;

** a :

a) i diritti pari a 4/162 ciascuna per successione legittima al proprio genitore apertasi in Tivoli il 28 gennaio 1990 den. 35 vol. 762 presentata all'Ufficio del Registro di Tivoli in data 22 giugno 1990;

b) i diritti pari a 6/162 ciascuna per successione testamentaria a apertasi in Taranto il 3 marzo 1994 den. 37 vol. 990 presentata all'Ufficio del Registro di Taranto, regolata da testamento pubblico per notaio Salvatore Mobilio di Taranto del 22 febbraio 1991, pubblicato con atto a rogito medesimo notaio in data 14 luglio 1994 registrato a Taranto il 28 luglio 1994 al n. 3006;

c) i complessivi diritti pari a 21/162 ciascuna per successione testamentaria a apertasi in Taranto il giorno 8 novembre 1995 den. 61 vol. 1046 presentata all'Ufficio del Registro di Taranto il giorno 8 maggio 1996, regolata da testamento pubblico a rogito notaio Salvatore Mobilio di Taranto in

data 12 aprile 1994, pubblicato con atto a rogito medesimo notaio in data 21 marzo 1996, registrato a Taranto il 5 aprile 1996 al n.1761;

** a

i diritti pari a 6/162

ciascuna per successione legittima a Santostasi Francesco apertasi in Napoli il 23 maggio 1973 den. 5935 vol. 2854 presentata all'Ufficio del Registro di Napoli.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato ristrutturato e sopraelevato a seguito di apposita convenzione, tra la società esecutata ed i signori allora proprietari ed il Comune di Monopoli, stipulata dal Notaio Roberto CARINO in data 02/04/2003, rep. n. 105369, trascritta a Bari il 07/04/2003 ai n.ri 16015/11415.

Di essa si riporta il testo integrale di cui alla sezione D della nota di trascrizione:

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MONOPOLI E

O (IN SEGUITO

DENOMINATA ANCHE "PARTE PRIVATA"). PREMETTENDO

- CHE LA "PARTE PRIVATA" E' PROPRIETARIA DI CASA IN MONOPOLI ALLA VIA GIOVANNI BARNABA N. 18-20-22, COMPOSTA DA UNA ABITAZIONE A PIANO TERRA CON INGRESSO DAL N. 18, COMPOSTA DI TRE VANI CATASTALI; UN'ALTRA ABITAZIONE A PIANO TERRA CON INGRESSO DAL N. 22, COMPOSTA DI DUE VANI; UN'ALTRA ABITAZIONE AL PRIMO PIANO CON INGRESSO DAL N. 20, COMPOSTA DI QUATTRO VANI ED ACCESSORI NONCHE' UN VANO SUI LASTRICI SOLARI E UN VANO AL PIANO TERRA CON ACCESSO DAL VANO PORTONE IN CATASTO FOGLIO 11, MAPPALE 168, SUBALTERNI: 1, 2 E 3;

- CHE IL COMUNE DI MONOPOLI E' FORNITO DI PIANO REGOLATORE GENERALE E RELATIVA VARIANTE NEL QUALE LA ZONA OVE RICADE L'IMMOBILE PREDETTO RISULTA CLASSIFICATA COME "ZONA 2" (ZONA MURATTIANA);
- CHE PER L'UTILIZZAZIONE A SCOPO EDILIZIO DELL'IMMOBILE DI CHE TRATTASI HA RICHiesto AL COMUNE IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PER LA SOPRAELEVAZIONE IN SECONDO PIANO COME DA PROGETTO A FIRMA DELL'INGEGNERE CON MODIFICHE AL PIANO TERRA E REALIZZAZIONE DELL'INTERRATO, ESAMINATO FAVOREVOLMENTE DALLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE IN DATA 11 DICEMBRE 2001, PRATICA N.15478;
- CHE IL PREDETTO PROGETTO ESECUTIVO RIENTRA NELL'AMBITO DELLA LOTTIZZAZIONE (PLANOVOLUMETRICO) DELL'INTERO ISOLATO CHE S'INQUADRA NELLA PREVISIONE DEL VIGENTE P.R.G. E RELATIVA VARIANTE "TELESFORO"; SUL CUI ASPETTO TECNICO- URBANISTICO SI E' GIA' ESPRESSA FAVOREVOLMENTE LA COMMISSIONE COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE COME DA PARERE ESPRESSO NELL'ADUNANZA DEL 25 OTTOBRE 1989 E DEFINITIVAMENTE APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE CON DELIBERAZIONE NUMERO 434 DEL 6 MARZO 1990 E NUMERO 1074 DEL 5 OTTOBRE 1990 ESECUTIVE COME PER LEGGE A NOME DELLA DITTA , PER IL PRIMO AVVENUTO INTERVENTO NELL'ISOLATO STESSO, COME DA PRATICA EDILIZIA NUMERO 10070;
- CHE ESSENDO IL COMUNE DI MONOPOLI IN REGIME DI PROROGA - ULTRATTIVITA' DEL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE, COME DA DELIBERA CONSILIARE N. 81 DEL 29 NOVEMBRE 1996, ESECUTIVA COME PER LEGGE, L'ANZIDETTO ORIGINARIO PIANO DI LOTTIZZAZIONE- PLANOVOLUMETRICO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO PER L'INTERO COMPARTO DI INTERVENTO (ISOLATO), E LA RELATIVA SOPRAELEVAZIONE RIENTRANO NELLE PREVISIONI DEL CITATO PIANO PLURIENNALE DI ATTUAZIONE;
- CHE CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE NUMERO 58 DEL 23 OTTOBRE 1996, ESECUTIVA NEI MODI DI LEGGE, E' STATO APPROVATO PROVVEDIMENTO DI MODIFICA ALLA NORMATIVA VIGENTE, ARTICOLO 10 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE, COME APPROVATA CON DELIBERE DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA NUMERO 252 DEL 28 APRILE 1995 E NUMERO 595 DEL 23 OTTOBRE 1995 CHE RISULTANO PERTANTO ABROGATE. TANTO PREMESSO:
- " ART. 1- LE PREMESSE FORMANO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA PRESENTE CONVENZIONE.
- ART. 2- IL TEMPO DI ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE - PLANOVOLUMETRICO VERRA' FISSATO NELLA CONCESSIONE EDILIZIA A RILASCIARSI.
- ART. 3- LA SISTEMAZIONE PLANIVOLUMETRICA DELL'IMMOBILE INNANZI DESCRITTO DOVRA' ESSERE EFFETTUATA SECONDO LE RISULTANZE DEL PIANO PLANOVOLUMETRICO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NUMERO 1074 DEL 5 OTTOBRE 1990 E DEL PROGETTO ESECUTIVO APPROVATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE IN DATA 12 OTTOBRE 2001 PRATICA 15478 E CON LE CONDIZIONI STABILITE DALLA STESSA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE COME A RIPORTARSI NELLA CONCESSIONE EDILIZIA A RILASCIARSI.
- ART. 4- LA "PARTE PRIVATA", ASSUME IN PROPRIO L'ONERE DI:
 - A) ESEGUIRE I LAVORI DI ARREDO URBANO, NONCHE' DI TINTEGGIATURA E FINITURA DELLE FACCIAE ESTERNE SECONDO LE MODALITA' DA CONCORDARE CON L'UFFICIO TECNICO COMUNALE; B) DI INIZIARE AD ESEGUIRE LE OPERE NEI TERMINI CHE IL COMUNE STABILIRA' NELLA CONCESSIONE EDILIZIA A RILASCIARSI. TUTTE LE OPERE DOVRANNO ESSERE CONFORMI, PER DIMENSIONI E CARATTERISTICHE, A QUANTO PREVISTO DAL PROGETTO, IN RIFERIMENTO AL PLANOVOLUMETRICO ED AL RELATIVO PROGETTO APPROVATO ED A QUANTO RIPORTATO NELL'ARTICOLO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE. LE PARTI DANNO ATTO CHE L'INTERVENTO COMPORTA IL PAGAMENTO DELLA QUOTA DOVUTA DEGLI ONERI DI:
 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER UN IMPORTO DI EURO 1.153,77 (MILLECENTOCINQUANTATRE VIRGOLA SETTANTASETTE) PARI A METRI QUADRATI 452,46 (QUATTROCENTOCINQUANTADUE VIRGOLA QUARANTASEI) PER EURO 2,55 (DUE VIRGOLA CINQUANTACINQUE) AL METRO

QUADRATO;

- URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER UN IMPORTO DI EURO 2.334,69 (DUEMILATRECENTOTRENTAQUATTRO VIRGOLA SESSANTANOVE) PARI A METRI QUADRI 452,46 (QUATTROCENTOCINQUANTADUE VIRGOLA QUARANTASEI) PER EURO 5,16 (CINQUE VIRGOLA SEDICI) AL METRO QUADRATO;

- CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE IN RAGIONE DEL CINQUE PER CENTO (5%) SECONDO LE PRESCRIZIONI DEL D.M. 10 MAGGIO 1977, PER COMPLESSIVE EURO 8.406,45 (OTTOMILAQUATTROCENTOSEI VIRGOLA QUARANTACINQUE).

GLI ONERI DI CUI AI PREDETTI PUNTI AMMONTANO COMPLESSIVAMENTE A EURO 11.894,91 (UNDICIMILAOTTOCENTONOVANTAQUATTRO VIRGOLA NOVANTUNO). DETTA SOMMA E' STATA GIA' VERSATA PER INTERO COME DA QUIETANZA DI CONTO CORRENTE POSTALE NUMERO 174 DEL 21 FEBBRAIO 2003.

-ART.5- LA "PARTE PRIVATA" AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI QUANTO DISPOSTO DALL'ARTICOLO 29 DELLA LEGGE REGIONALE PUGLIA NUMERO 56 DEL 31 MAGGIO 1980 DICHIARA CHE LA SUPERFICIE DICHIARATA NEGLI ATTI PROGETTUALI PRESENTATI AL COMUNE DI MONOPOLI (PRATICA 15478) COME A DISPOSIZIONE DELL'ERIGENDO MANUFATTO EDILIZIO, AI FINI DELL'OSSERVANZA DEL RAPPORTO PLANOVOLUMETRICO TRA SUPERFICIE FONDARIA E INDICE DI FABBRICABILITA' PREVISTO DALLE NORME URBANISTICHE DEL COMUNE DI MONOPOLI, VIENE FORMALMENTE ASSERVITA ALLA ERIGENDA COSTRUZIONE PER L'OTTENIMENTO DELLA CUI CONCESSIONE E' PREORDINATO L'ATTO. LA "PARTE PRIVATA" SI IMPEGNA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA' A RENDERE EDOTTI I PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO DELLA ESISTENZA DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI CON LA PRESENTE CONVENZIONE.

"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene, ante 1967, è stato ristrutturato/sopraelevato costruito sulla base dei seguenti titoli:

PdC n. 15543/01 - Pratica n. 15478 - del 30 giugno 2003;

PdC n. 29135/04 - Pratica n. 16398 - del 23 marzo 2004;

DIA n. 32538/05 - Pratica n. 8122/MS del 28 dicembre 2005;

DIA n. 1195/06 - Pratica n. 8145/MS del 17 gennaio 2006.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 18 gennaio 2007, prot. n. 2224.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile facente parte di un fabbricato intestato interamente alla società esecutata e pertanto privo di un condominio vero e proprio.

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Ufficio ubicato a Monopoli (BA) - via Giovanni Barnaba n. 20, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso ufficio in fabbricato condominiale, sito nel pieno centro dell'abitato a pochi passi dalla Piazza Vittorio Emanuele, al secondo ed ultimo piano dello stabile dotato di ascensore, composto da ingresso, disimpegno, quattro vani e due bagni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con condominio di cui al civico 8 della via Gioberti e con condominio di cui al civico 26 della via Barnaba, ad est con la via Barnaba, a sud con il condominio di cui al civico 9 della

via Fratelli Bandiera.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------|
| UFFICIO | 92,90 mq | 112,60 mq | 1,00 | 112,60 mq | 3,00 m | SECONDO |
| BALCONE E TERRAZZINA | 27,30 mq | 30,60 mq | 0,25 | 7,65 mq | 0,00 m | SECONDO |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 120,25 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 120,25 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 23/05/1973 al 11/02/1977 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 168, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1 Piano T-1-2 |
| Dal 11/02/1977 al 22/06/1990 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 168, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1 Piano T-1-2 |
| Dal 22/06/1990 al 03/03/1994 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 168, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1 Piano T-1-2 |
| Dal 03/03/1994 al 08/11/1995 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 168, Sub. 3 Categoria A2 Piano T-1-2 |
| Dal 08/11/1995 al 03/07/1998 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 168, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1 Piano T-1-2 |
| Dal 03/07/1998 al 02/03/2001 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 168, Sub. 3 Categoria A2 Piano T-1-2 |
| Dal 02/03/2001 al 28/05/2003 | | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 168, Sub. 3 Categoria A2 Piano T-1-2 |

| | |
|--|---|
| Dal 28/05/2003 al 29/03/2006 | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 168, Sub. 3 Categoria A2 Piano T-1-2 |
| Dal 29/03/2006 al 09/11/2015 | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 168, Sub. 5 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6 VANI Rendita € 1.611,35 Piano 2 |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2019 | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 168, Sub. 5 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6 VANI Superficie catastale 122 mq Rendita € 1.611,35 Piano 2 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|--------------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 11 | 168 | 5 | | A10 | 1 | 6 VANI | 122 mq | 1611,35 € | 2 | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da disimpegno e riserva idrica al piano interrato, androne, vano scala/ascensore (sub 7). Il lastrico solare, pure comune, non risulta accatastato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non paiono esservi servitù particolari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, nella condizione attuale, rinvia da recente completa ristrutturazione con contestuale sopraelevazione dello stabile d'epoca a cui appartiene.

Il fabbricato di cui fa parte ha fondazioni e struttura in muratura portante.

Gli elementi orizzontali sono costituiti da volte al piano terra ed al primo piano c.a. e da solai latero-cementizi al secondo piano con sovrastante lastrico solare praticabile.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di circa m. 3,00.

All'esterno lo stabile è stato molto curato nei particolari e si presenta in ottimo stato di conservazione con facciata intonacata e pitturata in colori tenui ed elementi architettonici in pietra quali gattoni, architravi ecc.

Finestre e finestroni sono oscurati da persiane di colore grigio; i balconi hanno ringhiere in ferro lavorato.

Il portone di accesso all'androne ed al vano scale dello stabile è in legno dogato.

Il pavimento degli spazi comuni è in pietra locale.

Lo stabile è dotato di ascensore.

Per quanto concerne gli interni: l'accesso all'appartamento è difeso da porta blindata con pannello esterno in legno bugnato. I pavimenti sono in pietra locale e le pareti intonacate a civile liscio e pitturate.

Gli infissi esterni in legno con persiane. Vi è impianto di riscaldamento a gas con caldaia murale e radiatori e produzione di acqua calda sanitaria. La climatizzazione è affidata a split.

Sul lato interno vi è una terrazzina scoperta pavimentata con ceramica e circondata da muri alti che impediscono l'introspezione. Su esterno vi è un balcone scoperto.

Gli impianti paiono essere a norma anche se non si dispone delle dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/07/2007
- Scadenza contratto: 31/05/2023
- Scadenza disdetta: 30/11/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-----------|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 22/06/1990 al 03/03/1994 | | DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | TIVOLI | 22/06/1990 | 35 | 762 |
| | | | | | |
| Dal 03/03/1994 al 08/11/1995 | | TESTAMENTO PUBBLICO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO MOBILIO (TARANTO) | 03/03/1994 | 75140 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 10/08/1994 | 27973 | 21279 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

| | | | | | |
|---------------------------------|-----------------------------|------------|---------------|-------------|--|
| | | TARANTO | 28/07/1994 | 3006 | |
| Dal 08/11/1995 al 03/07/1998 | TESTAMENTO PUBBLICO | | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | NOTAIO MOBILIO (TARANTO) | 08/11/1995 | 75845 | | |
| | Trascrizione | | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | | | | |
| | Registrazione | | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | TARANTO | 06/04/1996 | 1761 | | |
| | | | | | |
| Dal 03/07/1998 al 02/03/2001 | TESTAMENTO PUBBLICO | | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | NOTAIO MOBILIO (TARANTO) | 03/07/1998 | 76552 | | |
| | Trascrizione | | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | BARI | 29/08/2008 | 41229 | 27711 | |
| | Registrazione | | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | TARANTO | 10/08/1998 | 3323 | | |
| | | | | | |

| | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | | | |
| Dal 20/03/2001 | COMPRAVENDITA | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | NOTAIO ROBERTO CARINO | 02/03/2001 | 100165 | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | BARI | 20/03/2001 | 10375 | 7548 |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | |
| | | | | |
| Dal 17/06/2003 | COMPRAVENDITA | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | NOTAIO ROBERTO CARINO | 28/05/2003 | 105741 | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | BARI | 17/06/2003 | 27882 | 19690 |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | |
| | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per maggior precisione si riportano le provenienze indicate nella compravendita trascritta il 20/03/2001:

Art. 4 - Dichiara la parte venditrice che quanto in oggetto è pervenuto:

** a i diritti pari a 45/162 per successione testamentaria a apertasi in Taranto il 3 luglio 1998 den. 82 vol. 1130 presentata all'Ufficio del Registro di Taranto in data 4 gennaio 1999, regolata da testamento pubblico a rogito notaio Salvatore Mobilio di Taranto in data 19 dicembre 1995, pubblicato con atto a rogito medesimo notaio in data 30 luglio 1998, registrato a Taranto il 10 agosto 1998 al n. 3323;

** a i diritti pari a 6/162 per successione legittima al proprio coniuge
apertasi in Tivoli il 28 gennaio 1990 den. 35 vol. 762 presentata all'Ufficio del Registro di
Tivoli in data 22 giugno 1990;

** a :

a) i diritti pari a 4/162 ciascuna per successione legittima al proprio genitore
apertasi in Tivoli il 28 gennaio 1990 den. 35 vol. 762 presentata all'Ufficio del Registro di Tivoli in data
22 giugno 1990;

b) i diritti pari a 6/162 ciascuna per successione testamentaria a apertasi in Taranto
il 3 marzo 1994 den. 37 vol.990 presentata all'Ufficio del Registro di Taranto, regolata da testamento
pubblico per notaio Salvatore Mobilio di Taranto del 22 febbraio 1991, pubblicato con atto a rogito
medesimo notaio in data 14 luglio 1994 registrato a Taranto il 28 luglio 1994 al n.3006;

c) i complessivi diritti pari a 21/162 ciascuna per successione testamentaria a apertasi
in Taranto il giorno 8 novembre 1995 den. 61 vol. 1046 presentata all'Ufficio del Registro di Taranto il
giorno 8 maggio 1996, regolata da testamento pubblico a rogito notaio Salvatore Mobilio di Taranto in
data 12 aprile 1994, pubblicato con atto a rogito medesimo notaio in data 21 marzo 1996, registrato a
Taranto il 5 aprile 1996 al n.1761;

** a i diritti pari a 6/162
ciascuna per successione legittima a Santostasi Francesco apertasi in Napoli il 23 maggio 1973 den.
5935 vol. 2854 presentata all'Ufficio del Registro di Napoli.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a
carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di
294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese
di eventuale agenzia.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato ristrutturato e sopraelevato a seguito di apposita convenzione, tra la società esecutata ed i signori allora proprietari ed il Comune di Monopoli, stipulata dal Notaio Roberto CARINO in data 02/04/2003, rep. n. 105369, trascritta a Bari il 07/04/2003 ai n.ri 16015/11415.

Di essa si riporta il testo integrale di cui alla sezione D della nota di trascrizione:

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MONOPOLI E (IN SEGUITO

DENOMINATA ANCHE "PARTE PRIVATA"). PREMETTENDO

- CHE LA "PARTE PRIVATA" E' PROPRIETARIA DI CASA IN MONOPOLI ALLA VIA GIOVANNI BARNABA N. 18-20-22, COMPOSTA DA UNA ABITAZIONE A PIANO TERRA CON INGRESSO DAL N. 18, COMPOSTA DI TRE VANI CATASTALI; UN'ALTRA ABITAZIONE A PIANO TERRA CON INGRESSO DAL N. 22, COMPOSTA DI DUE VANI; UN'ALTRA ABITAZIONE AL PRIMO PIANO CON INGRESSO DAL N. 20, COMPOSTA DI QUATTRO VANI ED ACCESSORI NONCHE' UN VANO SUI LASTRICI SOLARI E UN VANO AL PIANO TERRA CON ACCESSO DAL VANO PORTONE IN CATASTO FOGLIO 11, MAPPALE 168, SUBALTERNI: 1, 2 E 3;

- CHE IL COMUNE DI MONOPOLI E' FORNITO DI PIANO REGOLATORE GENERALE E RELATIVA VARIANTE NEL QUALE LA ZONA OVE RICADE L'IMMOBILE PREDETTO RISULTA CLASSIFICATA COME "ZONA 2" (ZONA MURATTIANA);

- CHE PER L'UTILIZZAZIONE A SCOPO EDILIZIO DELL'IMMOBILE DI CHE TRATTASI HA RICHIESTO AL COMUNE IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PER LA SOPRAELEVAZIONE IN SECONDO PIANO COME DA PROGETTO A FIRMA DELL'INGEGNERE

CON MODIFICHE AL PIANO TERRA E REALIZZAZIONE DELL'INTERRATO, ESAMINATO FAVOREVOLMENTE DALLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE IN DATA 11 DICEMBRE 2001, PRATICA N.15478;

- CHE IL PREDETTO PROGETTO ESECUTIVO RIENTRA NELL'AMBITO DELLA LOTTIZZAZIONE (PLANOVOLUMETRICO) DELL'INTERO ISOLATO CHE S'INQUADRA NELLA PREVISIONE DEL VIGENTE P.R.G. E RELATIVA VARIANTE "TELESFORO"; SUL CUI ASPETTO TECNICO- URBANISTICO SI E' GIA' ESPRESSA FAVOREVOLMENTE LA COMMISSIONE COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE COME DA PARERE ESPRESSO NELL'ADUNANZA DEL 25 OTTOBRE 1989 E DEFINITIVAMENTE APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE CON DELIBERAZIONE NUMERO 434 DEL 6 MARZO 1990 E NUMERO 1074 DEL 5 OTTOBRE 1990 ESECUTIVE COME PER LEGGE A NOME DELLA DITTA , PER IL PRIMO AVVENUTO INTERVENTO NELL'ISOLATO STESSO, COME DA PRATICA EDILIZIA NUMERO 10070;

- CHE ESSENDO IL COMUNE DI MONOPOLI IN REGIME DI PROROGA - ULTRATTIVITA' DEL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE, COME DA DELIBERA CONSILIARE N. 81 DEL 29 NOVEMBRE 1996, ESECUTIVA COME PER LEGGE, L'ANZIDETTO

ORIGINARIO PIANO DI LOTTIZZAZIONE- PLANOVOLUMETRICO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO PER L'INTERO COMPARTO DI INTERVENTO (ISOLATO), E LA RELATIVA SOPRAELEVAZIONE RIENTRANO NELLE PREVISIONI DEL CITATO PIANO PLURIENNALE DI ATTUAZIONE;

- CHE CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE NUMERO 58 DEL 23 OTTOBRE 1996, ESECUTIVA NEI MODI DI LEGGE, E' STATO APPROVATO PROVVEDIMENTO DI MODIFICA ALLA NORMATIVA VIGENTE, ARTICOLO 10 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE, COME APPROVATA CON DELIBERE DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA NUMERO 252 DEL 28 APRILE 1995 E NUMERO 595 DEL 23 OTTOBRE 1995 CHE RISULTANO PERTANTO ABROGATE. TANTO PREMESSO:

" ART. 1- LE PREMESSE FORMANO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA PRESENTE CONVENZIONE.

- ART. 2- IL TEMPO DI ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE - PLANOVOLUMETRICO VERRA' FISSATO NELLA CONCESSIONE EDILIZIA A RILASCIARSI.

- ART. 3- LA SISTEMAZIONE PLANIVOLUMETRICA DELL'IMMOBILE INNANZI DESCRITTO DOVRA' ESSERE EFFETTUATA SECONDO LE RISULTANZE DEL PIANO PLANOVOLUMETRICO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NUMERO 1074 DEL 5 OTTOBRE 1990 E DEL

PROGETTO ESECUTIVO APPROVATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE IN DATA 12 OTTOBRE 2001 PRATICA 15478 E CON LE CONDIZIONI STABILITE DALLA STESSA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE COME A RIPORTARSI NELLA CONCESSIONE EDILIZIA A RILASCIARSI.

- ART. 4- LA "PARTE PRIVATA", ASSUME IN PROPRIO L'ONERE DI:

A) ESEGUIRE I LAVORI DI ARREDO URBANO, NONCHE' DI TINTEGGIATURA E FINITURA DELLE FACCIATE ESTERNE SECONDO LE MODALITA' DA CONCORDARE CON L'UFFICIO TECNICO COMUNALE; B) DI INIZIARE AD ESEGUIRE LE OPERE NEI TERMINI CHE IL COMUNE STABILIRA' NELLA CONCESSIONE EDILIZIA A RILASCIARSI. TUTTE LE OPERE DOVRANNO ESSERE CONFORMI, PER DIMENSIONI E CARATTERISTICHE, A QUANTO PREVISTO DAL PROGETTO, IN RIFERIMENTO AL PLANOVOLUMETRICO ED AL RELATIVO PROGETTO APPROVATO ED A QUANTO RIPORTATO NELL'ARTICOLO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE. LE PARTI DANNO ATTO CHE L'INTERVENTO COMPORTA IL PAGAMENTO DELLA QUOTA DOVUTA DEGLI ONERI DI:

- URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER UN IMPORTO DI EURO 1.153,77 (MILLECENTOCINQUANTATRE VIRGOLA SETTANTASETTE) PARI A METRI QUADRATI 452,46 (QUATTROCENTOCINQUANTADUE VIRGOLA QUARANTASEI) PER EURO 2,55 (DUE VIRGOLA CINQUANTACINQUE) AL METRO QUADRATO;

- URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER UN IMPORTO DI EURO 2.334,69 (DUEMILATRECENTOTRENTAQUATTRO VIRGOLA SESSANTANOVE) PARI A METRI QUADRI 452,46 (QUATTROCENTOCINQUANTADUE VIRGOLA QUARANTASEI) PER EURO 5,16 (CINQUE VIRGOLA SEDICI) AL METRO QUADRATO;

- CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE IN RAGIONE DEL CINQUE PER CENTO (5%) SECONDO LE PRESCRIZIONI DEL D.M. 10 MAGGIO 1977, PER COMPLESSIVE EURO 8.406,45 (OTTOMILAQUATTROCENTOSEI VIRGOLA QUARANTACINQUE).

GLI ONERI DI CUI AI PREDETTI PUNTI AMMONTANO COMPLESSIVAMENTE A EURO 11.894,91 (UNDICIMILAOTTOCENTONOVANTAQUATTRO VIRGOLA NOVANTUNO). DETTA SOMMA E' STATA GIA' VERSATA PER INTERO COME DA QUIETANZA DI CONTO CORRENTE POSTALE NUMERO 174 DEL 21 FEBBRAIO 2003.

-ART.5- LA "PARTE PRIVATA" AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI QUANTO DISPOSTO DALL'ARTICOLO 29 DELLA LEGGE REGIONALE PUGLIA NUMERO 56 DEL 31 MAGGIO 1980 DICHIARA CHE LA SUPERFICIE DICHIARATA NEGLI ATTI PROGETTUALI PRESENTATI AL COMUNE DI MONOPOLI (PRATICA 15478) COME A DISPOSIZIONE DELL'ERIGENDO MANUFATTO EDILIZIO, AI FINI DELL'OSSERVANZA DEL RAPPORTO PLANOVOLUMETRICO TRA SUPERFICIE FONDIARIA E INDICE DI FABBRICABILITA' PREVISTO DALLE NORME URBANISTICHE DEL COMUNE DI MONOPOLI, VIENE FORMALMENTE ASSERVITA ALLA ERIGENDA COSTRUZIONE PER L'OTTENIMENTO DELLA CUI CONCESSIONE E' PREORDINATO L'ATTO. LA "PARTE PRIVATA" SI IMPEGNA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA' A RENDERE EDOTTI I PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO DELLA ESISTENZA DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI CON LA PRESENTE CONVENZIONE.

"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene, ante 1967, è stato ristrutturato/sopraelevato costruito sulla base dei seguenti titoli:

PdC n. 15543/01 - Pratica n. 15478 - del 30 giugno 2003;

PdC n. 29135/04 - Pratica n. 16398 - del 23 marzo 2004;

DIA n. 32538/05 - Pratica n. 8122/MS del 28 dicembre 2005;

DIA n. 1195/06 - Pratica n. 8145/MS del 17 gennaio 2006.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 18 gennaio 2007, prot. n. 2224.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile facente parte di un fabbricato intestato interamente alla società esecutata e pertanto privo di un condominio vero e proprio.

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Locale commerciale ubicato a Bari (BA) - via Calefati 375, piano S1-TERRA

DESCRIZIONE

Locale commerciale in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona centrale completamente urbanizzata in estrema vicinanza del Tribunale Civile, disposto su due livelli, interrato e terra, avente accesso dal vano scale del fabbricato mediante una porta per piano e direttamente dall'esterno dalla pubblica via.

Il piano interrato è anche collegato con scala interna; esso è destinato a deposito e dotato di proprio servizio igienico. Dalla parte interna affaccia su cortile pertinenziale.

Il piano terra è composto da un primo vano fronte strada, da disimpegno e servizio igienico e da un secondo vano interno dotato di tre finestre che si affacciano sul ridetto cortile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme, tra coperto e scoperto, a nord con condominio di cui al civico 127 della via Pietro Ravanis, ad est con condominio di cui al civico 133 della via Pietro Ravanis, a sud con

la via Calefati e ad ovest con vano scale condominiale e condominio di cui al civico 379 della via Calefati.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| LOCALE COMMERCIALE | 65,80 mq | 75,80 mq | 1,00 | 75,80 mq | 2,80 m | TERRA |
| DEPOSITO | 42,50 mq | 52,30 mq | 0,50 | 26,15 mq | 2,50 m | S1 |
| CORTILE E INTERCAPEDINE | 31,20 mq | 33,10 mq | 0,10 | 3,31 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 105,26 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 105,26 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 14/12/2006 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1461, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 80 mq Rendita € 4.305,18 Piano T-S1 |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1461, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 80 mq Superficie catastale 110 mq Rendita € 4.305,18 Piano T-S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |

| | | | | | | | | | | | |
|--|----|------|---|---|----|---|-------|--------|--------------|------|--|
| | 25 | 1461 | 5 | 2 | C1 | 7 | 80 mq | 110 mq | 4305,18 € | T-S1 | |
|--|----|------|---|---|----|---|-------|--------|--------------|------|--|

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in discreto stato conservativo per quanto riguarda il piano terra che però è caratterizzato da segni di infiltrazione provenienti dal vecchio muro di confine con lo stabile di cui al civico 133 della via Ravanas.

Non altrettanto può dirsi in relazione alla parte interrata laddove i segni di cospicue infiltrazioni ed allagamenti sono presenti su tutte le pareti dell'immobile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal vano scale di cui al sub 2 e da parte del lastrico solare (sub 1).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non paiono esservi servitù particolari ad eccezione di quelle di stillicidio ed affaccio sul pertinenziale gravanti sul cortile interno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è di recente edificazione ed il fabbricato di cui fa parte è composto da vano scale, piano terra e da cinque piani superiori tutti collegati da vano scale e da ascensore.

La costruzione ha fondazioni e struttura in elevazione in c.a. e solai latero-cementizi con copertura piana. L'altezza interna utile del locale è di circa m. 2,80 per il piano terra e di circa m. 2,50 per il piano interrato.

Le pareti esterne sono presumibilmente realizzate con doppio paramento (forati termici esterni e tufo interno) per uno spessore di circa 30 cm sono rivestite sulla faccia esterna con pietra locale.

Le pareti divisorie tra unità immobiliari e vano scale sono invece di spessore pari a 20 cm. Quelle interne di spessore pari a 10 cm.. Tutte sono intonacate a civile liscio e pitturate.

La pavimentazione è ovunque in ceramica come pure i rivestimenti dei due bagni esistenti (uno per piano).

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato bianco con vetri camera di sicurezza.

Sul fronte strada gli infissi sono difesi da saracinesche elettrificate. Sul lato interno a piano terra le

finestre sono dotate di serrande avvolgibili a comando elettrico, mentre a piano interrato sono a vasistas ad eccezione del finestrone che consente l'accesso al cortile interno.

I due portoncini di accesso dal vano scale sono blindati.

Le porte interne cieche in legno tamburato.

Entrambi i piani sono dotati di radiatori.

Gli impianti paiono essere a norma anche se non si dispone delle dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|-------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 04/05/1995 al 19/05/2000 | | SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | TRIBUNALE DI BARI | 09/08/1994 | 253 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 04/05/1995 | 14670 | 11161 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 19/05/2000 al 08/08/2000 | | DECRETO DI TRASFERIMENTO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | TRIBUNALE DI BARI | 16/03/2000 | 831 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 19/05/2000 | 17256 | 11896 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 08/08/2000 al | | DECRETO DI TRASFERIMENTO | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|--|---|-------------|----------------------|--------------------|
| 08/09/2000 | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | TRIBUNALE DI BARI | 13/07/2000 | 10773 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 08/08/2000 | 29136 | 20164 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 08/09/2000 al 13/01/2003 | | DECRETO DI TRASFERIMENTO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | TRIBUNALE DI BARI | 28/07/2000 | 10773 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 08/09/2000 | 30222 | 20926 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 13/01/2003 | | FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ROBERTO CARINO | 18/12/2002 | 104626 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 13/01/2003 | 1523 | 1234 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La società L, proprietaria al ventennio, falliva con sentenza n. 253/94 del 09/08/1994 trascritta in data 04/05/1995. I beni rientravano quindi nella disponibilità della Curatela Fallimentare.

In data 16/03/2000 il Tribunale di Bari emetteva decreto di trasferimento in favore della con sede in Monopoli (BA) che veniva trascritto in data 19/05/2000. Il decreto doveva riguardare l'intero fabbricato di via Calefati 373-375, ma venivano erroneamente inseriti tutti i subalterni (da 1 a 9) ad eccezione del subalterno 5.

Il succitato decreto veniva quindi rettificato due volte:

- la prima in data 13/07/2000 con trascrizione del 08/08/2000 allorquando venivano inseriti tutti i subalterni da 1 a 9;

- la seconda in data 28/07/2000 con trascrizione del 08/09/2000 con riferimento al solo subalterno 5.

In data 11/05/2000 il Tribunale di Bari con numero di repertorio 4043 emetteva un atto di restrizione di beni che veniva però trascritto soltanto il 16/10/2001 ai n.ri 39348/5178.

Nella Sezione D della nota di trascrizione si legge testualmente:

"Si precisa che il titolo del presente atto è stato depositato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari a seguito di trascrizione avvenuta il 19/05/2000 alla casella n. 11896 REG. GEN. D'ORD., formalità n. 17256 e decreto trascritto in data 08/09/2000 al N. REG. GEN. 30222 e Part. 20926, Rep. 10773.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base del C.E. n. 373/2003 del 15 marzo 2005 e variante in corso d'opera DIA n. 1093/2006 del 5 maggio 2002.
La relativa agibilità è stata rilasciata in data 15 settembre 2008 (prat. n. 8742).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

La seguente situazione è stata comunicata dall'Amministratore del condominio alla data del 17/10/2019:

SITUAZIONE CONTABILE

Conguaglio gestione 2018 € 436,56

Acconto gestione 2019 Gennaio/Ottobre € 662,00

Versato anno 2019 € 200,00

Saldo da versare € 898,56

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Amendola 120, piano PRIMO

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso ufficio in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a ridosso del centro cittadino con presenza di parcheggi pubblici e privati, al primo piano di un edificio composto da due interrati, piano terra e nove livelli superiori, ovviamente dotato di ascensore.

All'appartamento, unico sul piano, si accede a mezzo vano scale condominiale. L'accesso è protetto dalle intemperie da un porticato privato.

Esso è composto da ampio ingresso, quattro stanze, due bagni di cui uno con antibagno.

Esternamente si affaccia sul ridetto porticato ed internamente su cortile condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con porticato condominiale, ad est con cortile condominiale, a sud di cui al civico 133 della via Pietro Ravanas, a sud con autosilo automatizzato (p.lla 245) e ad ovest con la via Amendola.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| UFFICIO | 109,00 mq | 130,00 mq | 1,00 | 130,00 mq | 2,80 m | PRIMO |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 130,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 130,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 08/09/1993 al 19/02/1996 | | Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 225, Sub. 7 Categoria A10 Piano 1 |
| Dal 19/02/1996 al 31/05/1996 | | Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 225, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5 VANI Rendita € 2.258,21 Piano 1 |
| Dal 31/05/1996 al 28/11/2002 | | Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 225, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5 VANI Rendita € 2.258,21 Piano 1 |
| Dal 28/11/2002 al 28/09/2007 | | Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 225, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5 VANI Rendita € 2.258,21 Piano 1 |
| Dal 28/09/2007 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 225, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5 VANI Rendita € 2.258,21 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 225, Sub. 7, Zc. 2 |

| | | |
|--|--|---|
| | | Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 130 mq Rendita € 2.258,21 Piano 1 |
|--|--|---|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|--------------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 33 | 225 | 7 | 2 | A10 | 2 | 5,5 VANI | 130 mq | 2258,21 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal porticato e dal cortile condominiale interno (sub 1), da androne e vano scale, ascensore, locale macchine e corridoio cantine (sub 5 e 6), e da parte del lastrico solare (sub 23).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esistono servitù reciproche di passaggio pedonale su portico e cortile condominiali di cui al sub 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è di recente edificazione ed il fabbricato di cui fa parte è composto da due interrati a prevalente uso autorimessa/parcheggio, da piano terra e da nove piani superiori tutti collegati da vano scale e da ascensore.

La costruzione ha fondazioni e struttura in elevazione in c.a. e solai latero-cementizi con copertura piana. L'altezza interna utile dell'appartamento è di circa m. 2,80.

Le pareti esterne sono presumibilmente realizzate con doppio paramento (forati termici esterni e tufo interno) per uno spessore di circa 30 cm rivestite sulla faccia esterna con pietra locale.

Il portone di accesso allo stabile è in alluminio elettrocolorato nero e vetri.

Androne, scale e pianerottoli sono rivestiti in pietra. Le scale hanno ringhiere in ferro. Il rivestimento di pareti di androne e vano scale è plastico.

L'appartamento è dotato di portoncino blindato.

Le pareti divisorie tra unità immobiliare e vano scale sono pure di spessore pari a 30 cm.

Quelle interne di spessore pari a 10 cm.. Tutte sono intonacate a civile liscio e pitturate.

La pavimentazione è ovunque in granito tranne che nei bagni laddove pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato nero con vetri camera e privi di oscuranti.

Le porte interne sono laccate in legno tamburato.

L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento centralizzato con ventilconvettori in ogni vano utile.

Gli impianti paiono essere a norma anche se non si dispone delle dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/09/2002
- Scadenza contratto: 31/08/2020
- Scadenza disdetta: 31/08/2019

Stato della causa in corso per il rilascio

La disdetta è stata regolarmente comunicata dal Custode Giudiziario all'affittuario entro i termini contrattualmente previsti.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 20/06/1996 al 06/08/2007 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO GIAMPIERO BOCCHETTI (ROMA) | 31/05/1996 | 11643 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 20/06/1996 | 18000 | 13688 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 06/08/2007 al 09/10/2007 | | DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE | 28/11/2002 | 279 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 06/08/2007 | 45890 | 29159 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 09/10/2007 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ENRICO PARENTI (ROMA) | 28/09/2007 | 92325 | 22982 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 09/10/2007 | 54233 | 33842 |
| | | Registrazione | | | |

| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|--|--|--------|------|---------|---------|
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al ventennio era proprietaria la società

con sede in Bari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- C.E. n. 469/1987 del 19 aprile 1988;
- C.E. n. 690/88 del 4 giugno 1990;
- Autorizzazione n. 23505 del 5 novembre 1991;
- C.E. n. 221/91 del 29 gennaio 1993.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 5 febbraio 1996 (prat. n. 6570 - prot. n. 37217/95)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 480,00

La società proprietaria non ha corrisposto il conguaglio relativo all'esercizio 01/04/2016 - 31/03/2017 per 255,47 euro. Il resto risulta tutto saldato.

Ad oggi risultano deliberate e approvate spese per lavori di manutenzione straordinaria per un importo di € 229.410,56 di cui € 6.639,14 a carico della soc. esecutata che detiene una quota complessiva di proprietà pari a millesimi 28,94 (mill. 28,36 per locale uso ufficio e mill. 0,58 per locale uso deposito); quindi 6.506,08 euro sono a carico dell'ufficio di cui al presente lotto e 133,06 euro a carico del locale deposito di cui al lotto 17.

Risultano contestualmente deliberate e approvate spese per competenze professionali per complessivi € 11.295,00 di cui € 326,88 a carico della soc. esecutata (320,33 euro a carico dell'ufficio di cui al presente lotto e 6,55 euro a carico del locale deposito di cui al lotto 17).

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Amendola 120, piano S1

DESCRIZIONE

Locale ad uso deposito in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a ridosso del centro cittadino con presenza di parcheggi pubblici e privati, al primo piano interrato di un edificio composto da due interrati, piano terra e nove livelli superiori, ovviamente dotato di ascensore.

Al deposito si accede a mezzo vano scale condominiale e successivo disimpegno. L'accesso al portone è protetto dalle intemperie da un porticato privato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con disimpegno comune (sub 5), ad est con proprietà (sub 46), a sud con autosilo automatizzato (p.lla 245) e ad ovest con la via Amendola.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|----------|-------|
| DEPOSITO | 33,00 mq | 38,40 mq | 1,00 | 38,40 mq | 2,70 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 38,40 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 38,40 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-----------|---|
| Dal 08/09/1993 al 19/02/1996 | | Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 225, Sub. 45 Categoria C2 Piano S1 |
| Dal 19/02/1996 al 31/05/1996 | | Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 225, Sub. 45, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 30 MQ Rendita € 192,12 Piano S1 |
| Dal 31/05/1996 al 28/11/2002 | | Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 225, Sub. 45, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 30 MQ Rendita € 192,12 Piano S1 |
| Dal 28/11/2002 al 22/10/2003 | | Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 225, Sub. 45, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 30 MQ Rendita € 192,12 Piano S1 |
| Dal 22/10/2003 al 28/09/2007 | | Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 225, Sub. 45, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 33 MQ Rendita € 211,33 Piano S1 |
| Dal 28/09/2007 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 225, Sub. 45, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 33 MQ Rendita € 211,33 Piano S1 |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 225, Sub. 45, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 33 MQ Superficie catastale 38 mq Rendita € 211,33 |

| | | |
|--|--|----------|
| | | Piano S1 |
|--|--|----------|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 33 | 225 | 45 | 2 | C2 | 3 | 33 MQ | 38 mq | 211,33 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal porticato e dal cortile condominiale interno (sub 1), da androne e vano scale, ascensore, locale macchine e corridoio cantine (sub 5 e 6), e da parte del lastrico solare (sub 23).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esistono servitù reciproche di passaggio pedonale su portico e cortile condominiali di cui al sub 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è di recente edificazione ed il fabbricato di cui fa parte è composto da due interrati a prevalente uso autorimessa/parcheggio, da piano terra e da nove piani superiori tutti collegati da vano scale e da ascensore.

La costruzione ha fondazioni e struttura in elevazione in c.a. e solai latero-cementizi con copertura piana. L'altezza interna utile del locale è di circa m. 2,70.

Il portone di accesso allo stabile è in alluminio elettrocolorato nero e vetri.

Androne, scale e pianerottoli sono rivestiti in pietra. Le scale hanno ringhiere in ferro. Le pareti di androne e vano scale è plastico.

Il piano interrato è servito da ascensore. Dal pianerottolo di arrivo, per raggiungere il locale, si deve attraversare una porta che conduce ad un disimpegno dal quale si accede anche ad un altro deposito.

Il locale in esame è dotato di porta antincendio. La pavimentazione è in quadrotti di pietra. Le pareti sono in blocchetti di cemento a faccia vista, tranne le strutturali che sono in c.a.

Il solaio in lastre Predal è anch'esso a vista senza intonaco.

Il semplice impianto elettrico è a norma.

Il locale prende luce ed aria da intercapedine dalla quale è diviso con infissi semplici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 20/06/1996 al 06/08/2007 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO GIAMPIERO BOCCHETTI (ROMA) | 31/05/1996 | 11643 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 20/06/1996 | 18000 | 13688 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 06/08/2007 al 09/10/2007 | | DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE | 28/11/2002 | 279 | |

| | | | | | |
|----------------|--|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 06/08/2007 | 45890 | 29159 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/10/2007 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ENRICO PARENTI (ROMA) | 28/09/2007 | 92325 | 22982 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 09/10/2007 | 54233 | 33842 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al ventennio era proprietaria la società

con sede in Bari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- C.E. n. 469/1987 del 19 aprile 1988;
- C.E. n. 690/88 del 4 giugno 1990;
- Autorizzazione n. 23505 del 5 novembre 1991;
- C.E. n. 221/91 del 29 gennaio 1993.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 5 febbraio 1996 (prat. n. 6570 - prot. n. 37217/95)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 204,00

La società proprietaria non ha corrisposto il conguaglio relativo all'esercizio 01/04/2016 - 31/03/2017 per 255,47 euro. Il resto è stato tutto saldato.

Ad oggi risultano deliberate e approvate spese per lavori di manutenzione straordinaria per un importo di € 229.410,56 di cui € 6.639,14 a carico della soc. esecutata che detiene una quota complessiva di proprietà pari a millesimi 28,94 (mill. 28,36 per locale uso ufficio e mill. 0,58 per locale uso deposito); quindi 133,06 euro sono a carico del locale deposito di cui al presente lotto e 6.506,08 euro sono a carico dell'ufficio di cui al lotto 16.

Risultano contestualmente deliberate e approvate spese per competenze professionali per complessivi € 11.295,00 di cui € 326,88 a carico della soc. esecutata (6,55 euro a carico del locale deposito di cui al presente lotto e 320,33 euro a carico dell'ufficio di cui al lotto 16).

LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Bozzi 15, piano S1-TERRA

DESCRIZIONE

Locale ad uso magazzino in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona centrale (Umbertina) completamente urbanizzata in estrema vicinanza del pieno centro cittadino, disposto su due livelli, interrato e terra, avente accesso dall'androne dello stabile.

Il piano interrato è collegato al piano terra a mezzo scala interna ed ha altezza utile pari a circa m. 1,80. Il piano terra è composto da un locale suddiviso in cinque vani, di cui uno molto ampio che funge da ingresso e da disimpegno per gli altri, e doppi servizi igienici. L'altezza interna di è di m. 2,62 per la maggior parte della superficie e di n. 2,70 per i primi due vani a sinistra per chi entra dal portone dello stabile e che si affacciano sull'androne condominiale in fondo al quale vi è l'ingresso principale.

Il locale non ha affaccio diretto sulla pubblica via

La parte più interna prende luce ed aria attraverso appositi cavedi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà _____ in nome collettivo di _____, con proprietà _____ e con condominio di cui al civico 65 della via Imbriani (p.lla 183), ad est con condominio di cui al civico 65 della via Imbriani, a sud con condominio di cui al civico 5 della via Bozzi e 50 della via Cardassi, e ad ovest con proprietà _____ e con vano scale ed androne condominiali (sub 46).

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| MAGAZZINO | 164,80 mq | 178,10 mq | 1,00 | 178,10 mq | 4,05 m | TERRA |
| DEPOSITO | 212,20 mq | 247,50 mq | 0,20 | 49,50 mq | 1,95 m | S1 |
| CAVEDI | 37,50 mq | 39,40 mq | 0,10 | 3,94 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 231,54 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 231,54 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | | Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 182, Sub. 28 Categoria C2 Cl.4, Cons. 399 mq Piano T-S1 |
| Dal 01/01/1992 al 28/11/2002 | | Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 182, Sub. 28, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 399 MQ Rendita € 2.987,96 Piano T-S1 |
| Dal 28/11/2002 al 25/03/2004 | | Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 182, Sub. 28, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 401 MQ Rendita € 3.002,94 Piano T-S1 |
| Dal 25/03/2004 al 28/09/2007 | | Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 182, Sub. 28, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 401 MQ |

| | | |
|------------------------------|--|---|
| | | Rendita € 3.002,94 Piano T-S1 |
| Dal 28/09/2007 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 182, Sub. 28, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 401 MQ Rendita € 3.002,94 Piano T-S1 |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 182, Sub. 28, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 401 MQ Superficie catastale 332 mq Rendita € 3.002,94 Piano T-S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|--------------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 97 | 182 | 28 | 2 | C2 | 4 | 401 MQ | 332 mq | 3002,94 € | T-S1 | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato conservativo definibile appena discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da: androne, ascensore, vano scale, centrale termica, centrale idrica, locali deposito, guardiola portiere (sub 46) e dai lastrici solari (sub 47-48-49).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trattandosi sostanzialmente di cortile coperto interno ad alcuni stabili vi sono servitù di affaccio e di stillicidio sulle coperture del locale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è di edificazione risalente agli anni '50 ed il fabbricato di cui fa parte è composto da un interrato, da piano terra e da otto piani superiori.

La costruzione ha fondazioni e struttura in elevazione in c.a. e solai latero-cementizi con copertura piana. L'altezza interna utile del locale a piano terra è di circa m. 2,70 nella parte anteriore (laterale rispetto all'androne) e di soli 2,62 metri nella parte posteriore. L'interrato ha altezza limitata: soltanto 1,80 metri circa.

Allo stabile si accede attraversando un piccolo porticato dopo il quale si incontra il portone, in alluminio elettrocolorato nero e vetri; quindi vi è un ampio e lungo androne in fondo al quale è sito l'accesso all'immobile.

L'androne è pavimentato con marmette di cemento levigate e le pareti sono rivestite sino ad un metro di altezza con pietra bocciardata; poi intonacate e pitturate. La parte corrispondente all'immobile periziato, essendo di fatto un cortile coperto, è ben illuminata da ampi lucernai.

Il locale in esame ha tre accessi: due laterali che conducono direttamente a due diversi vani utilizzati quali uffici dell'associazione locataria ed uno in fondo che dà adito diretto al circolo culturale che occupa la maggior superficie dell'immobile. I portoni di ingresso sono in ferro e vetro opaco.

Gli ambienti sono pavimentati con marmette di cemento levigate.

Gli infissi esterni sono in ferro e vetro semplice; quelli interni in legno tamburato e, probabilmente mai cambiati rispetto alla data di costruzione.

Gli ambienti posteriori prendono luce da ampi cavedi; quelli anteriori direttamente dall'androne.

Gli impianti non paiono essere a norma e non si dispone delle dichiarazioni di conformità.

Il riscaldamento è centralizzato.

I bagni sono stati rifatti in epoca recente e sono tutti piastrellati con ceramica.

La parte interrata, alla quale si accede da botola a pavimento situata in un locale ripostiglio adiacente il primo vano attualmente adibito ad ufficio, è ai limiti della praticabilità. A parte la limitata altezza, sono evidenti i segni di una recente ristrutturazione pesante del solaio di calpestio del piano terra anche a mezzo rinforzi strutturali in acciaio. Sono anche presenti le tubazioni fognarie sostituite di recente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 31/08/2025
- Scadenza disdetta: 31/08/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 974,25

Il locale è stato affittato dal precedente proprietario quale deposito.

Il contratto è quindi stato ereditato dalla società locataria.

In reltà da molti anni vi ha sede che lo adibisce ad uffici
dell'associazione e a circolo culturale per gli iscritti.

Va purtroppo rilevato che la destinazione d'uso dell'immobile non è compatibile con l'attività svolta e anche che l'altezza interna (m. 2,62) della parte destinata a circolo culturale, quella quindi maggiormente vissuta, è inferiore ai 2,70 metri previsti per l'agibilità di immobili ad uso residenziale, terziario e commerciale.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 06/08/2007 al 09/10/2007 | | DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SOCIETÀ DI CARTOLARIZZAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE | 28/11/2002 | 279 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 06/08/2007 | 45890 | 29159 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/10/2007 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ENRICO PARENTI (ROMA) | 28/09/2007 | 92325 | 22982 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 09/10/2007 | 54233 | 33842 |

| | | Registrazione | | | |
|--|--|---------------|------|---------|---------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al ventennio era proprietaria l'ente
con sede in Roma.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- L.E. del 26 novembre 1954;
- L.E. n. 218 del 17 dicembre 1956;
- L.E. in sanatoria n. 483 del 14 giugno 1957.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 31 gennaio 1958 (prat. n. 6440)

Per l'immobile in questione è stata presentata pratica edilizia sottoforma di comunicazione ex art. 26 L. 47/85 per opere interne in data 24/08/1995 prot. n. 47835.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla comunicazione ex art.26 L. 47/85 del 24 agosto 1995.

LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Bari (BA) - via Valona 2/E, piano S1

DESCRIZIONE

Garage interrato, parzialmente coperto, dotato di due accessi da rampa carrabile, uno dalla via Valona e l'altro dalla via Pisani, sito nel cuore del quartiere Madonnella, quindi in zona completamente urbanizzata e con notevoli difficoltà di parcheggio, all'interno dello stabile ex sede INAIL.

Il garage è dotato di due aree scoperte pertinenziali (catastralmente graffate alla particella principale) gravate, come le rampe, da servitù di passaggio in favore di altri locali afferenti alle stesse aree.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme, tra coperto e scoperto, a nord-ovest e nord-est con altre porzioni del condominio di appartenenza, a sud-est con la via Pisani e con i condominii di cui ai civici, 13 (p.lla 671), 21 (p.lla 380), 27 (p.lla 381), 31 (p.lla 382), 33 (p.lle 384-385) e con il condominio di cui al civico 8 della via Valona (p.lla 386), a sud-ovest con la via Valona e con altre porzioni del condominio di appartenenza.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| AUTORIMESSA | 430,00 mq | 445,00 mq | 1,00 | 445,00 mq | 2,70 m | S1 |
| PERTINENZA SCOPERTA (P.LLA 376) | 273,00 mq | 273,00 mq | 0,20 | 54,60 mq | 0,00 m | S1 |
| PERTINENZA SCOPERTA (P.LLA 377) | 215,00 mq | 215,00 mq | 0,20 | 43,00 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 542,60 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 542,60 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 27/02/2003 al 28/09/2007 | | Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 375, Sub. 96, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 418 MQ Rendita € 2.914,37 Piano S1 Graffato 376 SUB 3 E 377 SUB 2 |
| Dal 28/09/2007 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 375, Sub. 96, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 418 MQ Rendita € 2.914,37 Piano S1 Graffato 376 SUB 3 E 377 SUB 2 |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 375, Sub. 96, Zc. 2 |

| | | |
|--|--|---|
| | | Categoria C6 Cl.3, Cons. 418 MQ Superficie catastale 478 mq Rendita € 2.914,37 Piano S1 Graffato 376 SUB 3 E 377 SUB 2 |
|--|--|---|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|--------------|-------|-----------------------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 98 | 375 | 96 | 2 | C6 | 3 | 418 MQ | 478 mq | 2914,37 € | S1 | 376 SUB 3 E 377 SUB 2 |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato conservativo definibile appena discreto.

In particolare esso è caratterizzato da serie problematiche connesse alle perdite in più punti, alcune ancora presenti, delle molte tubazioni condominiali passanti al di sotto dei soffitti nella campata più vicina al fabbricato. Le perdite e le riparazioni avvenute nel corso del tempo hanno fatto sì che i primordiali controsoffitti esistenti siano frantumati in più punti anche con pericolo per la pubblica incolumità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La rampa carrabile di cui al civico 2/E della via Valona consente l'accesso alla pertinenza graffata p.lla 377 sub 2 attraverso la quale è possibile accedere anche al sub 80 (locale interrato in uno con gli uffici di proprietà della Provincia di Bari) ed al sub 81 (autorimessa privata).

Analogamente la rampa di accesso dalla via Pisani consente l'accesso alla pertinenza graffata p.lla 376 sub 3 attraverso la quale si accede anche al sub 84 (locale cabina ENEL) e al sub 17 (autorimessa

privata).

E' evidente quindi la servitù di passaggio carrabile gravante sulle due pertinenze in favore dei locali su di esse afferenti.

Sono pure evidenti le servitù di passaggio di condotte e tubazioni varie a servizio dello stabile di appartenenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è di edificazione risalente agli anni '50 e fa parte di un grande fabbricato prospiciente il corso Sonnino e le vie Positano, Valona e Pisani, caratterizzato da cinque corpi scala, che nel passato è stato sede dell'INAIL.

Lo stabile è composto da un piano seminterrato/interrato con prevalenza di cantine oltre che del garage in questione, dal piano terra/rialzato con negozi ed uffici, dal primo piano ad uffici e da ulteriori quattro piani superiori destinati ad abitazione.

La costruzione ha fondazioni e struttura in elevazione in c.a. e solai latero-cementizi con copertura piana. L'altezza interna utile del locale garage è per la maggior parte di esso di circa m. 2,70. Una minor parte (zona centrale della campata più lontana dal fabbricato) ha altezza di circa m. 3,60.

Al garage non si accede dai vani scala dello stabile, ma soltanto tramite le rampe carrabili con ingresso dalla via Valona e dalla via Pisani.

Le attinenze scoperte sono pavimentate con cubetti di porfido come pure parte del garage coperto essendo la restante parte pavimentata con battuto di cemento sovrapposto al vecchio pavimento.

Il locale è intonacato a civile liscio e pitturato in colore rosso sino ad un'altezza di circa m. 1,50 da terra onde evidenziare le parti murarie ai fini delle manovre degli automezzi. La restante parte dei muri ed i soffitti sono invece di colore bianco.

Gli accessi dalla pubblica via sono difesi da cancelli in ferro.

Vi è impianto antincendio e, in generale, gli impianti paiono a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/09/1992
- Scadenza contratto: 31/08/2022

- Scadenza disdetta: 31/08/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 801,54

L'immobile è locato sin dal 1992 alla signora _____ che vi esercita l'attività di autorimessa.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 06/08/2007 al 09/10/2007 | | DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE | 28/11/2002 | 279 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 06/08/2007 | 45890 | 29159 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 09/10/2007 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ENRICO PARENTI (ROMA) | 28/09/2007 | 92325 | 22982 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 09/10/2007 | 54233 | 33842 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al ventennio la proprietà era in capo a ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO - INAIL con sede in Roma.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base del progetto approvato dalla C.E. il 30 ottobre del 1952.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 12 novembre 1957.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vi è sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici di cui al vecchio progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.340,00

Autorimessa Via Valona

DOVUTO

- per quote ordinarie: € 134,00 x 10 mesi = € 1.340,00

- per conguaglio 2018: € 721,72

- per lavori straordinari vari: € 58,10

TOT € 2.119,82

VERSATO

€ 312,37

RESIDUO ANCORA VERSARE: € 1.807,45

LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO
- **Bene N° 25** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1
- **Bene N° 26** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 24 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2 E N. 6, PIANO TERZO

Appartamento ad uso ufficio in stabile condominiale pluripiano, sito nel cuore del quartiere Madonnella, quindi in zona completamente urbanizzata e con notevoli difficoltà di parcheggio. L'immobile è suddiviso in dodici vani, quattro ripostigli e quattro bagni, ed ha cinque balconi su interno ed uno su esterno. L'appartamento ha accesso da due diversi vani scala, entrambi con portone sulla via Positano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 25 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2, PIANO S1

Piccola cantinola a piano interrato con accesso da vano scala di cui al civico 2 della via Positano da adibire a pertinenza dell'ufficio di cui al Bene 24.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 26 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 6, PIANO S1

Piccola cantinola a piano interrato con accesso da vano scala di cui al civico 2 della via Positano da adibire a pertinenza dell'ufficio di cui al Bene 24.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 24 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2 E N. 6, PIANO TERZO

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

BENE N° 25 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2, PIANO S1

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

BENE N° 26 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 6, PIANO S1

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

Trattandosi di procedura risalente al 2013 è stato necessario aggiornare le visure ipotecarie a far data dal 18/11/2013.

TITOLARITÀ

BENE N° 24 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2 E N. 6, PIANO TERZO

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 25 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2, PIANO S1

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 26 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 6, PIANO S1

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 24 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2 E N. 6, PIANO TERZO

L'immobile confina con proprietà , con vano scale di cui al
civico n. 2 della via Positano, con interno del fabbricato di appartenenza, con vano scale di cui al civico
6 della via Positano, con proprietà e con la via Positano.

BENE N° 25 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2, PIANO S1

L'immobile confina con proprietà , con
proprietà e con corridoio condominiale.

BENE N° 26 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 6, PIANO S1

L'immobile confina con corridoio condominiale, con proprietà , con intercapedine su
via Positano, con proprietà e con corridoio condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 24 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2 E N. 6, PIANO TERZO

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| UFFICIO | 334,20 mq | 375,90 mq | 1,00 | 375,90 mq | 3,00 m | TERZO |
| BALCONI | 29,60 mq | 34,70 mq | 0,30 | 10,41 mq | 0,00 m | TERZO |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 386,31 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 386,31 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento, disponendo già di tre ingressi, uno dal vano scale di cui al civico 2 e altri due dal vano scale di cui al civico 6, si presta ad una divisione in tre distinte unità con ovvie implicazioni impiantistiche.

E' lasciata al Custode la facoltà di decidere se procedere al suo eventuale frazionamento.

BENE N° 25 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2, PIANO S1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| CANTINA | 6,20 mq | 7,30 mq | 1,00 | 7,30 mq | 2,70 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 7,30 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 7,30 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 26 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 6, PIANO S1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| CANTINA | 8,90 mq | 10,80 mq | 1,00 | 10,80 mq | 2,70 m | S1 |

| | | |
|--|-----------------|----------|
| Totale superficie convenzionale: | 10,80 mq | |
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 10,80 mq | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 24 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2 E N. 6, PIANO TERZO

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | | Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 375, Sub. 55, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 16,5 VANI Piano 3-S1 |
| Dal 01/01/1992 al 20/01/2003 | | Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 375, Sub. 55, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 16,5 VANI Rendita € 6.774,62 Piano 3-S1 |
| Dal 20/01/2003 al 28/09/2007 | | Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 375, Sub. 76, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 16 VANI Rendita € 6.569,33 Piano 3 |
| Dal 28/09/2007 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 375, Sub. 76, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 16 VANI Rendita € 6.569,33 Piano 3 |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 375, Sub. 76, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 16 VANI Superficie catastale 386 mq Rendita € 6.569,33 Piano 3 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 25 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 20/01/2003 al 28/09/2007 | | Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 375, Sub. 77, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 10 MQ Rendita € 87,28 |

| | | |
|------------------------------|--|---|
| | | Piano S1 |
| Dal 28/09/2007 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 375, Sub. 77, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 10 MQ Rendita € 87,28 Piano S1 |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 375, Sub. 77, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 10 MQ Superficie catastale 8 mq Rendita € 87,28 Piano S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Prima del 20/01/2003 la cantinola era pertinenza e parte integrante dello stesso subalterno 55 di cui all'appartamento ad uso ufficio di terzo piano inserito nel presente lotto.

BENE N° 26 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 6, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 20/01/2003 al 28/09/2007 | | Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 375, Sub. 78, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 10 MQ Rendita € 87,28 Piano S1 |
| Dal 28/09/2007 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 375, Sub. 78, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 10 MQ Rendita € 87,28 Piano S1 |
| Dal 09/11/2015 al 07/05/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 375, Sub. 78, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 10 MQ Superficie catastale 11 mq Rendita € 87,28 Piano S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Prima del 20/01/2003 la cantinola era pertinenza e parte integrante dello stesso subalterno 55 di cui all'appartamento ad uso ufficio di terzo piano inserito nel presente lotto.

DATI CATASTALI

BENE N° 24 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2 E N. 6, PIANO TERZO

| Catasto fabbricati (CF) | | |
|-------------------------|---------------------|--|
| Dati identificativi | Dati di classamento | |

| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|---------|--------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| | 98 | 375 | 76 | 2 | A10 | 2 | 16 VANI | 386 mq | 6569,33 € | 3 | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 25 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2, PIANO S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 98 | 375 | 77 | 2 | C2 | 5 | 10 MQ | 8 mq | 87,28 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 26 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 6, PIANO S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 98 | 375 | 78 | 2 | C2 | 5 | 10 MQ | 11 mq | 87,28 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 24 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2 E N. 6, PIANO TERZO

L'immobile risulta in buono stato conservativo.

BENE N° 25 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2, PIANO S1

L'immobile risulta in stato conservativo definibile appena discreto stante la persistente umidità del piano interrato dello stabile.

BENE N° 26 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 6, PIANO S1

L'immobile risulta in stato conservativo definibile appena discreto stante la persistente umidità del piano interrato dello stabile.

PARTI COMUNI

BENE N° 24 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2 E N. 6, PIANO TERZO

Le parti comuni sono costituite da centrale termica ed idrica, da androni e vani scala, da piccolo giardino esterno, da guardiole portieri e dai lastrici solari.

BENE N° 25 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2, PIANO S1

Le parti comuni sono costituite da androne e vano scala, da corridoio condominiale alle cantinole, da piccolo giardino esterno, da guardiole portieri e dai lastrici solari.

BENE N° 26 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 6, PIANO S1

Le parti comuni sono costituite da androne e vano scala, da corridoio condominiale alle cantinole, da piccolo giardino esterno, da guardiole portieri e dai lastrici solari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 24 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2 E N. 6, PIANO TERZO

Non vi sono servitù particolari da segnalare.

BENE N° 25 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2, PIANO S1

Non vi sono servitù particolari da segnalare.

BENE N° 26 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 6, PIANO S1

Non vi sono servitù particolari da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 24 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2 E N. 6, PIANO TERZO

L'immobile è di edificazione risalente agli anni '50 e fa parte di un grande fabbricato prospiciente il corso Sonnino e le vie Positano, Valona e Pisani, caratterizzato da cinque corpi scala, che nel passato è stato sede dell'INAIL.

Lo stabile è composto da un piano seminterrato/interrato con prevalenza di cantine oltre che del garage di cui al lotto 19, dal piano terra/rialzato con negozi ed uffici, dal primo piano ad uffici e da ulteriori quattro piani superiori destinati ad abitazione.

La costruzione ha fondazioni e struttura in elevazione in c.a. e solai latero-cementizi con copertura piana. L'altezza interna utile dell'appartamento è di circa m. 3,00.

All'appartamento, di notevoli dimensioni, è possibile accedere da due vani scala distinti (civici 2 e 6 di via Positano). Entrambi gli accessi sulla via pedonale sono difesi da cancelli dopo i quali vi è un'area a livello zero pavimentata in porfido, oltre la quale vi è una rampa di scale con sei gradini che conduce ad un pianerottolo che, a sua volta, dà adito agli immobili del piano rialzato. Superato questo vi è una vetrata e quindi un andito che conduce ai vani scala veri e propri.

Da qui è possibile prendere l'ascensore o imboccare le scale che conducono all'appartamento situato al terzo piano.

I portoncini di accesso sono blindati: uno dalla parte del civico 2 e due dalla parte del civico 6.

L'appartamento, sino a poco tempo fa sede di uffici regionali, è caratterizzato da un lunghissimo corridoio centrale dal quale si accede ai numerosi vani situati su entrambi i lati (interno ed esterno), tutti illuminati direttamente da finestre o finestrone di accesso ai balconi (cinque su interno ed uno su esterno).

Le finiture sono semplici, ma l'immobile è sostanzialmente in ordine.

I pavimenti sono ceramici dappertutto. Le pareti semplicemente intonacate e pitturate in colore bianco.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato. Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli impianti paiono a norma.

Vi sono condizionatori (anche se alcuni molto datati) in ogni stanza e c'è impianto di allarme.

L'acqua calda sanitaria è affidata a scaldabagni.

BENE N° 25 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2, PIANO S1

L'immobile è di edificazione risalente agli anni '50 e fa parte di un grande fabbricato prospiciente il corso Sonnino e le vie Positano, Valona e Pisani, caratterizzato da cinque corpi scala, nel passato sede dell'INAIL.

Lo stabile è composto da un piano seminterrato/interrato con prevalenza di cantine e di un garage, dal piano terra/rialzato con negozi ed uffici, dal primo piano ad uffici e da ulteriori quattro piani superiori destinati ad abitazione.

La costruzione ha fondazioni e struttura in elevazione in c.a. e solai latero-cementizi con copertura piana. L'altezza interna utile del locale è circa m. 2,70.

Le rifiniture sono quelle dell'epoca di costruzione.

BENE N° 26 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 6, PIANO S1

L'immobile è di edificazione risalente agli anni '50 e fa parte di un grande fabbricato prospiciente il corso Sonnino e le vie Positano, Valona e Pisani, caratterizzato da cinque corpi scala, nel passato sede dell'INAIL.

Lo stabile è composto da un piano seminterrato/interrato con prevalenza di cantine e di un garage, dal piano terra/rialzato con negozi ed uffici, dal primo piano ad uffici e da ulteriori quattro piani superiori destinati ad abitazione.

La costruzione ha fondazioni e struttura in elevazione in c.a. e solai latero-cementizi con copertura piana. L'altezza interna utile del locale è circa m. 2,70.

Le rifiniture sono quelle dell'epoca di costruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 24 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2 E N. 6, PIANO TERZO

L'immobile risulta libero

BENE N° 25 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2, PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 26 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 6, PIANO S1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 24 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2 E N. 6, PIANO TERZO

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 06/08/2007 al 09/10/2007 | | DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE | 28/11/2002 | 279 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 06/08/2007 | 45890 | 29159 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 09/10/2007 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ENRICO PARENTI (ROMA) | 28/09/2007 | 92325 | 22982 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 09/10/2007 | 54233 | 33842 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al ventennio la proprietà era in capo a ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO - INAIL con sede in Roma.

BENE N° 25 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|-----------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 06/08/2007 al 09/10/2007 | | DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE | 28/11/2002 | 279 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 06/08/2007 | 45890 | 29159 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | COMPRAVENDITA | | | |
| Dal 09/10/2007 | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ENRICO PARENTI (ROMA) | 28/09/2007 | 92325 | 22982 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 09/10/2007 | 54233 | 33842 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al ventennio la proprietà era in capo a ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO - INAIL con sede in Roma.

BENE N° 26 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 6, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 06/08/2007 al 09/10/2007 | | DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE | 28/11/2002 | 279 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 06/08/2007 | 45890 | 29159 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/10/2007 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO ENRICO PARENTI (ROMA) | 28/09/2007 | 92325 | 22982 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | BARI | 09/10/2007 | 54233 | 33842 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al ventennio la proprietà era in capo a ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO - INAIL con sede in Roma.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 24 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2 E N. 6, PIANO TERZO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

BENE N° 25 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

BENE N° 26 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 6, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 24 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2 E N. 6, PIANO TERZO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base del progetto approvato dalla C.E. il 30 ottobre del 1952.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 12 novembre 1957.

Sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale due concessioni in sanatoria da condono edilizio L. 47/85 aventi n.ri 1849/98 e 1850/98.

Infine, in data 31 ottobre 2013, è stata presentata CIL n. 2847/2013 prat. n. 244804 (variante alla CIL 300/2011) per piccole modifiche interne.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il grafico allegato all'ultimo titolo edilizio.

BENE N° 25 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base del progetto approvato dalla C.E. il 30 ottobre del 1952.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 12 novembre 1957.

Sono presenti agli atti comunali due concessioni in sanatoria da condono edilizio L. 47/85 con n.ri 1849/98 e 1850/98 che in realtà ineriscono all'immobile in questione soltanto in quanto, all'epoca, esso era parte integrante del sub 55, ma non precipuo oggetto del condono.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il grafico allegato all'ultimo titolo edilizio.

BENE N° 26 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 6, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base del progetto approvato dalla C.E. il 30 ottobre del 1952.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 12 novembre 1957.

Sono presenti agli atti comunali due concessioni in sanatoria da condono edilizio L. 47/85 con n.ri 1849/98 e 1850/98 che in realtà ineriscono all'immobile in questione soltanto in quanto, all'epoca, esso era parte integrante del sub 55, ma non precipuo oggetto del condono.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il grafico allegato all'ultimo titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 24 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2 E N. 6, PIANO TERZO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.250,00

La seguente situazione è stata comunicata dall'Amministratore del condominio alla data del 17/10/2019:

DOVUTO

- per quote ordinarie: € 225,00 x 10 mesi = € 2.250,00
- per conguaglio 2018: € 3.837,38
- per lavori straordinari vari: € 709,29

TOT € 6.796,67

VERSATO
€ 4.631,04

RESIDUO ANCORA VERSARE: € 2.165,63

BENE N° 25 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per la contabilità condominiale si veda l'immobile ufficio - Bene 24 - dello stesso lotto.

BENE N° 26 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 6, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per la contabilità condominiale si veda l'immobile ufficio - Bene 24 - dello stesso lotto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per quanto concerne la formazione dei lotti, si riporta quanto segue:

Immobili in Monopoli:

- per via S. Anna (lotti 1-2-3): ciascun subalterno costituisce lotto a parte;
- per via Ricasoli (lotto 4): il lastrico solare è stato ovviamente accorpato al locale di piano terra ed interrato in quanto insieme costituenti un unico edificio "cielo-terra";
- per via Aldo Moro (lotto 5): entrambi i subalterni fanno parte della stessa struttura "cielo-terra" attualmente locata ad unico soggetto;

per via Baione (lotti 6-7-8):

- sono state rispettate le attuali divisioni. In particolare, per il lotto 7, sono stati accorpati i subalterni 4 (capannone) e 2 (appartamento) in quanto attualmente fusi di fatto e locati ad unico soggetto;

per il fabbricato di via Glianès (lotti 9-10-11-12) si è ritenuto opportuno:

- accorpare il lastrico solare dello stabile, catastalmente individuato, all'appartamento di secondo piano (lotto 9);
- accorpare l'area urbana ed il locale commerciale a piano terra (lotto 10) in quanto entrambi locati allo stesso soggetto ed anche in funzione delle problematiche di abusivismo che caratterizzano (in particolare) l'area urbana ma con riflessi inevitabili anche sul locale;
- tenere separato l'ampio garage (lotto 12) a piano interrato che, peraltro e secondo quanto riterrà più opportuno il Delegato alla vendita, potrebbe in seguito essere suddiviso onde ritagliare posti auto pertinenziali agli immobili di cui ai piani superiori;

per via Barnaba (lotti 13-14):

- lotto 13 - mantenere fusi il locale a piano terra (con altri ambienti al piano interrato) e l'ufficio al primo piano che, originariamente divisi, sono stati poi regolarmente accorpati per poter ospitare una sede bancaria. Anche questo immobile può prestarsi ad un eventuale futuro frazionamento qualora ritenuto opportuno dal Delegato alla vendita.

Immobili in Bari:

- per via Positano (lotto 20): sono stati accorpati l'ufficio di terzo piano e le due cantinole a piano interrato. L'immobile, analogamente ad altri, essendo un appartamento ad uso ufficio molto grande e dotato di tre porte di ingresso situate in due distinti vani scale può essere considerato frazionabile nel caso in cui si riveli difficoltosa la sua collocazione sul mercato.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Traversa I via S. Anna n. 19, piano TERRA
Locale commerciale sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a sud dell'abitato, avente doppio accesso: il primo dalla I traversa di via S. Anna; il secondo dal lato opposto del

fabbricato di cui fa parte. Esso è composto da due ambienti principali e da una stanza senza luce diretta, tutti utilizzati come uffici, antibagno, bagno e due ripostigli oltre che da due cortili pertinenziali scoperti ad uno dei quali è possibile accedere con mezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 610, Sub. 3, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 244.244,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale. Sono da dedurre i costi relativi alla necessaria CILA in sanatoria valutabili in complessivi euro 3.500.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Locale commerciale Monopoli (BA) - Traversa I via S. Anna n. 19, piano TERRA | 174,46 mq | 1.400,00 €/mq | € 244.244,00 | 100,00% | € 244.244,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 244.244,00 |

Valore di stima: € 244.244,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|------------------------------|---------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |
| Spese di sanatoria | 3500,00 | € |

Valore finale di stima: € 191.895,20

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono da dedurre i costi relativi alla necessaria CILA in sanatoria valutabili in complessivi euro 3.500.

Stante l'attuale stato di occupazione dell'immobile va precisato che, qualora lo stesso venga venduto occupato dovrà essere detratta una somma pari ad un punto percentuale per ogni anno di locazione residua.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via S. Anna n. 70/a, piano TERRA
Locale commerciale sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a sud dell'abitato, avente sei accessi: due sulla via S. Anna, due sulla I traversa di via S. Anna e due sul lato opposto del fabbricato di cui fa parte. Esso è composto da un unico grande spazio successivamente diviso con pareti mobili. La conformazione attuale presenta diversi vani utilizzati quali uffici, oltre ad antibagno, bagno e ripostigli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 610, Sub. 6, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 447.360,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono da dedurre i costi relativi alla necessaria CILA in sanatoria valutabili in complessivi euro 3.500.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 - Locale commerciale Monopoli (BA) - via S. Anna n. 70/a, piano TERRA | 279,60 mq | 1.600,00 €/mq | € 447.360,00 | 100,00% | € 447.360,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 447.360,00 |

Valore di stima: € 447.360,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|------------------------------|---------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |
| Spese di sanatoria | 3500,00 | € |

Valore finale di stima: € 376.756,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono da dedurre i costi relativi alla necessaria CILA in sanatoria valutabili in complessivi euro 3.500.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Monopoli (BA) - via S. Anna S.n. , scala B, interno 10, piano S1
 Locale ad uso box auto/cantina sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a sud dell'abitato, avente accessi da rampa carrabile dalla via S. Anna. Esso è composto da un primo ambiente destinato ad autorimessa nel quale è possibile parcheggiare due auto; attraverso questo si accede ad un altro vano ad uso cantina.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 610, Sub. 39, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 47.680,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 - Garage Monopoli (BA) - via S. Anna S.n. , scala B, interno 10, piano S1 | 59,60 mq | 800,00 €/mq | € 47.680,00 | 100,00% | € 47.680,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 47.680,00 |

Valore di stima: € 47.680,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|------------------------------|--------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 40.528,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto

della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1

Locale commerciale sito in zona centrale, completamente urbanizzata, a soli trecento metri dalla piazza centrale e dal centro storico. Il locale è angolare ed è costituito da un fabbricato cielo-terra dotato di piano interrato ad uso deposito, di ambiente a piano terra ad uso vendita/esposizione e da lastrico solare (altro subalterno dello stesso lotto). I tre livelli sono collegati da scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3042, Sub. 6, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 274.560,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1

Lastrico solare sovrastante locale commerciale sito in zona centrale, completamente urbanizzata, a soli trecento metri dalla piazza centrale e dal centro storico. Il locale è angolare ed è costituito da un fabbricato cielo-terra dotato di piano interrato ad uso deposito, di ambiente a piano terra ad uso vendita/esposizione e dal lastrico solare in oggetto. I tre livelli sono collegati da scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3042, Sub. 4, Categoria L

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 32.912,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e

peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 4 - Locale commerciale Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1 | 124,80 mq | 2.200,00 €/mq | € 274.560,00 | 100,00% | € 274.560,00 |
| Bene N° 5 - Lastrico solare Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1 | 14,96 mq | 2.200,00 €/mq | € 32.912,00 | 100,00% | € 32.912,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 307.472,00 |

Valore di stima: € 307.472,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|------------------------------|--------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 261.351,20

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili

sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Stante l'attuale stato di occupazione dell'immobile va precisato che, qualora lo stesso venga venduto occupato dovrà essere detratta una somma pari ad un punto percentuale per ogni anno di locazione residua.

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA

Porzione a piano terra di fabbricato commerciale bilivelli, (piano terra sub 3, essendo il seminterrato sub 4), sito in zona periferica, ma comunque completamente urbanizzata, a nord ovest dell'abitato, con accesso dal viale Aldo Moro. Il subalterno 3 è dotato di ampio parcheggio sui lati sud ed est della costruzione essendo il lato a nord confinante con altra proprietà. Al seminterrato di cui al sub 4 si accede, oltre che internamente, anche esternamente da un piazzale a raso, anch'esso destinato a parcheggio, raggiungibile a mezzo di un'ampia rampa camionabile che si imbocca da apposita viabilità posta a sinistra dell'ingresso principale. Il sub 3, piano terra, è composto per la maggior parte della sua superficie da un'area destinata alla vendita senza partizioni. Nell'angolo a nord sono stati allocati i bagni, gli spogliatoi, i disimpegni e le scale con annesso montacarichi che costituiscono i collegamenti verticali interni tra i due piani (sub 3 e 4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 3, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.019.070,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

- **Bene N° 7** - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1

Porzione a piano terra di fabbricato commerciale bilivelli, (piano terra sub 3, essendo il seminterrato sub 4), sito in zona periferica, ma comunque completamente urbanizzata, a nord ovest dell'abitato, con accesso dal viale Aldo Moro. Il sovrastante subalterno 3 è dotato di ampio parcheggio sui lati sud ed est della costruzione essendo il lato a nord confinante con altra proprietà. Al seminterrato di cui al sub 4 si accede, oltre che internamente, anche esternamente da un piazzale a raso, anch'esso destinato a parcheggio, raggiungibile a mezzo di un'ampia rampa camionabile che si imbocca da apposita viabilità posta a sinistra dell'ingresso principale. Il sub 4, piano seminterrato, è composto per piccola parte da un'area esposizione e per la quasi totalità del resto da depositi. Sono anche presenti locali destinati a servizi e, con accesso dall'esterno, un locale tecnico. Esso è collegato al sovrastante sub 3 mediante scale interne e montacarichi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 4, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 497.385,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA | 1567,80 mq | 650,00 €/mq | € 1.019.070,00 | 100,00% | € 1.019.070,00 |
| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | 1105,30 mq | 450,00 €/mq | € 497.385,00 | 100,00% | € 497.385,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 1.516.455,00 |

Valore di stima: € 1.523.667,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|------------------------------|--------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 1.234.170,27

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Inoltre, stante l'attuale stato di occupazione dell'immobile, va precisato che qualora lo stesso venga venduto occupato dovrà essere detratta una somma pari ad un punto percentuale per ogni anno di locazione residua.

LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano TERRA
Porzione di fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato. Essa comprende un'ampia area destinata attualmente a deposito ed una zona ad uffici e servizi, tutte a piano terra. L'immobile ha ingresso autonomo dalla via Baione ed è dotato di pertinenza esterna asfaltata, adibita a piazzale e parcheggio, su tre lati essendo il quarto (ad ovest) in adiacenza con altra porzione della struttura (sub 4). Immediatamente a destra di chi entra vi è un locale tecnico fuori terra ed una cisterna interrata. Al di sopra della parte ad uffici vi è un appartamento (sub 2), non facente parte della porzione, al quale si accede a mezzo scala esterna dalla pertinenza esterna descritta che.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 538, Sub. 3, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 614.160,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello

ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale. Vanno dedotti i costi inerenti al rifacimento delle coperture, argomento trattato nella sezione "STATO CONSERVATIVO", stimati pari a circa 18.900,00 euro.

Stante l'attuale stato di occupazione dell'immobile va precisato che, qualora lo stesso venga venduto occupato dovrà essere detratta una somma pari ad un punto percentuale per ogni anno di locazione residua.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 8 - Fabbricato industriale Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano TERRA | 1364,80 mq | 450,00 €/mq | € 614.160,00 | 100,00% | € 614.160,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 614.160,00 |

Valore di stima: € 614.160,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------|----------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |
| Costi per rifacimento copertura | 18900,00 | € |

Valore finale di stima: € 503.136,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili

sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale. Vanno dedotti i costi inerenti al rifacimento delle coperture stimati pari a circa 18.900,00 euro.

Inoltre, stante l'attuale stato di occupazione dell'immobile, va precisato che qualora lo stesso venga venduto occupato dovrà essere detratta una somma pari ad un punto percentuale per ogni anno di locazione residua.

LOTTO 7

- **Bene N° 9** - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA

Porzione di fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato. Essa comprende un'ampia area destinata attualmente a deposito/officina ed una zona ad uffici e servizi che si sviluppa su due livelli, terra e primo. Al piano terra della palazzina, avente ingresso sia dall'esterno che dall'interno attraverso il capannone, vi sono una zona servizi e tre stanze con saletta di attesa. Il piano primo al quale si accede a mezzo scala esterna è composto da ingresso, quattro stanze, disimpegno, bagno e due balconi. L'immobile, prospiciente la via Baione, ha in effetti ingresso dalla Contrada Passionisti, accesso che viene condiviso con altra porzione del complesso, nello specifico la parte di capannone di cui al sub 5. La porzione in questione è comunque dotata di propria area scoperta pertinenziale divisa in due zone: l'anteriore, limitata soltanto verso est da recinzione con la proprietà di cui al subalterno 3, e la posteriore dalla quale si può accedere soltanto dall'interno del capannone essendo recintata sugli altri tre lati. Si tratta di piazzali asfaltati destinati: prevalentemente a parcheggio l'anteriore; a deposito a cielo aperto il posteriore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 538, Sub. 4, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 581.904,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile

esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale. Vanno dedotti i costi inerenti al rifacimento delle coperture, argomento trattato nella sezione "STATO CONSERVATIVO", stimati pari a circa 18.900,00 euro.

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO

Appartamento in palazzina annessa a fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato. All'immobile si accede attraverso la pertinenza esterna di cui al sub 3 ed anche attraverso l'immobile speculare di cui al sub 4 con il quale attualmente è fuso di fatto a mezzo di apertura di un varco nel muro divisorio. La sua destinazione d'uso è residenziale, ma viene ad oggi utilizzato come ufficio. Esso è composto da quattro stanze (di cui una destinata ufficialmente a cucina), disimpegno, ripostiglio e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 538, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 83.936,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 9 - Fabbricato industriale Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA | 1293,12 mq | 450,00 €/mq | € 581.904,00 | 100,00% | € 581.904,00 |
| Bene N° 10 - Appartamento Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO | 104,92 mq | 800,00 €/mq | € 83.936,00 | 100,00% | € 83.936,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 665.840,00 |

Valore di stima: € 665.840,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|----------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |
| Costi per il rifacimento della copertura | 18900,00 | € |

Valore finale di stima: € 513.772,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale. Vanno dedotti i costi inerenti al rifacimento delle coperture stimati pari a circa 18.900,00 euro.

Inoltre, stante l'attuale stato di occupazione dell'immobile, va precisato che qualora lo stesso venga venduto occupato dovrà essere detratta una somma pari ad un punto percentuale per ogni anno di locazione residua.

LOTTO 8

- **Bene N° 11** - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA
Porzione di fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato. Essa comprende un'ampia area destinata attualmente a deposito ed una zona ad uffici interna che si sviluppa su due livelli. E' anche presente, sempre all'interno, una costruzione in carpenteria metallica e pannelli che funge da deposito e da zona servizi. La struttura di altezza interna pari a m. 2,80 è sormontata da solaio (soppalco) utilizzato come deposito aperto. Quanto descritto è privo di titolo edilizio come pure il box sito nella parte nord della pertinenza esterna. Quest'ultimo, costruito anch'esso in carpenteria metallica e pannelli, ha altezza media pari a 4,30 metri e superficie pari a circa 70 metri quadrati. L'immobile ha ingresso dalla contrada Passionisti ed è dotato su tre lati di una grande pertinenza esterna asfaltata e adibita a piazzale e parcheggio. Il quarto lato (ad ovest) è adiacente ad altra porzione della struttura (sub 4). Immediatamente a sinistra di chi entra vi è una cisterna interrata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 538, Sub. 5, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 691.740,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale. Vanno dedotti i costi inerenti al rifacimento delle coperture, argomento trattato nella sezione "STATO CONSERVATIVO", stimati pari a circa 18.900,00 euro, oltre l'intervento di sostituzione del controsoffitto del primo piano della zona uffici ritenuto congruo nella misura di circa 4.000 euro.

Ancora da detrarre: il costo della sanatoria complessivamente stimato in circa 7.000 euro; la demolizione del box stimata in circa 3.500 euro.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 11 - Fabbricato industriale Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA | 1537,20 mq | 450,00 €/mq | € 691.740,00 | 100,00% | € 691.740,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 691.740,00 |

Valore di stima: € 691.740,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|----------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |
| Demolizione box esterno | 3500,00 | € |
| Pratiche urbanistiche e catastali relative alla sanatoria | 7000,00 | € |
| Costi di rifacimento della copertura | 18900,00 | € |
| Costo di sostituzione controsoffitti della zona uffici - primo piano | 4000,00 | € |

Valore finale di stima: € 554.579,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Vanno dedotti i costi inerenti al rifacimento delle coperture, argomento trattato nella sezione "STATO CONSERVATIVO", stimati pari a circa 18.900,00 euro, oltre l'intervento di sostituzione del controsoffitto del primo piano della zona uffici ritenuto congruo nella misura di circa 4.000 euro.

Ancora da detrarre: il costo della sanatoria complessivamente stimato in circa 7.000 euro; la demolizione del box stimata in circa 3.500 euro.

Inoltre, stante l'attuale stato di occupazione dell'immobile, va precisato che qualora lo stesso venga venduto occupato dovrà essere detratta una somma pari ad un punto percentuale per ogni anno di locazione residua.

LOTTO 9

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano PRIMO

Appartamento ad uso residenziale in fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianès, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, sito al primo piano di una palazzina di soli due piani oltre ai piani interrato e terra ed al lastrico solare. Lo stabile è dotato di ascensore. Unico sul piano, l'appartamento è composto da ampia zona giorno, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni oltre a due ampi balconi, uno su esterno ed uno su interno e ad un ulteriore piccolo balcone sul quale è ricavata la centrale termica. La zona in cui insiste l'immobile è tranquilla ed è facile il parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6076, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 225.522,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli

operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale. Sono da dedurre i costi relativi alla necessaria CILA in sanatoria valutabili in complessivi euro 3.500.

Sono inoltre da tenere in conto i costi di ripristino della situazione quo ante.

Essi ineriscono alla asportazione degli infissi utilizzati per la chiusura della centrale termica

Tali costi possono essere ritenuti congrui, compresi i ripristini necessari, nella misura di euro 500.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 12 - Appartamento Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano PRIMO | 132,66 mq | 1.700,00 €/mq | € 225.522,00 | 100,00% | € 225.522,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 225.522,00 |

Valore di stima: € 225.522,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |
| CILA in sanatoria per lievi difformità interne | 3500,00 | € |
| Costi di riduzione in pristino del balcone | 500,00 | € |

Valore finale di stima: € 187.693,70

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagini di mercato esperite presso gli operatori immobiliari e

confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono da dedurre i costi relativi alla necessaria CILA in sanatoria valutabili in complessivi euro 3.500.

Sono inoltre da tenere in conto i costi di ripristino della situazione quo ante.

Essi ineriscono alla asportazione degli infissi relativi alla centrale termica.

Tali costi possono essere ritenuti congrui, compresi i ripristini necessari, nella misura di euro 500.

LOTTO 10

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano SECONDO

Appartamento ad uso residenziale in fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianès, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, sito al secondo piano di una palazzina di soli due piani oltre ai piani interrato e terra ed al lastrico solare. Lo stabile è dotato di ascensore. Unico sul piano, l'appartamento è composto da ampia zona giorno, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni oltre a due ampi balconi, uno su esterno ed uno su interno e ad un ulteriore piccolo balcone sul quale è ricavata la centrale termica. La zona in cui insiste l'immobile è tranquilla ed è facile il parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6076, Sub. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 225.522,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono da dedurre i costi relativi alla necessaria CILA in sanatoria valutabili in complessivi euro 3.500.

Sono inoltre da tenere in conto i costi di ripristino della situazione quo ante.

Essi ineriscono alla asportazione degli infissi utilizzati per la chiusura della centrale termica

Tali costi possono essere ritenuti congrui, compresi i ripristini necessari, nella misura di euro 500.

- **Bene N° 14** - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERZO

Lastrico solare con zona coperta da pergolato, raggiungibile anche con ascensore, in un

fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianese, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, al terzo piano di uno stabile di soli due appartamenti, uno per piano, oltre ai piani interrato e terra. La zona in cui insiste l'immobile è tranquilla ed è facile il parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6076, Sub. 6, Categoria F5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 29.104,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 13 - Appartamento Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianese s.n., piano SECONDO | 132,66 mq | 1.700,00 €/mq | € 225.522,00 | 100,00% | € 225.522,00 |
| Bene N° 14 - Lastrico solare Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianese s.n., piano TERZO | 17,12 mq | 1.700,00 €/mq | € 29.104,00 | 100,00% | € 29.104,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 254.626,00 |

Valore di stima: € 254.626,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |
| CILA in sanatoria per lievi difformità interne | 3500,00 | € |

| | | |
|---|--------|---|
| Costi per riduzione in pristino balcone | 500,00 | € |
|---|--------|---|

Valore finale di stima: € 212.432,10

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono da dedurre i costi relativi alla necessaria CILA in sanatoria valutabili in complessivi euro 3.500.

Sono inoltre da tenere in conto i costi di ripristino della situazione quo ante.

Essi ineriscono alla asportazione degli infissi utilizzati per la chiusura della centrale termica

Tali costi possono essere ritenuti congrui, compresi i ripristini necessari, nella misura di euro 500.

LOTTO 11

- **Bene N° 15** - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA

Locale commerciale in fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianès, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, al piano terra di uno stabile di soli ulteriori due piani oltre al piano interrato ed al lastrico solare. Il locale era originariamente composto da un unico vano e da una zona servizi. Successivamente, a seguito di chiusura del portico comune a mezzo di infissi, è stato ampliato abusivamente ed attualmente dispone di un ulteriore grande vano di circa 56 mq. netti e di un cortile su interno. La zona in cui insiste l'immobile è tranquilla ed è facile il parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6076, Sub. 2, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 63.700,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali.

La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale. Sono da dedurre i costi relativi alla necessaria CILA in sanatoria valutabili in complessivi euro 2.500.

- **Bene N° 27** - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA

L'immobile (sub 1) è composto da un'area scoperta anteriore al fabbricato gravata (su minima parte) da servitù di passaggio pedonale in favore dei proprietari degli altri subalterni dello stabile, da un porticato chiuso abusivamente dal quale si accede al locale commerciale di cui al sub 2 e da altra area scoperta posteriore divenuta, a seguito della chiusura del porticato, cortile interno di pertinenza del ridetto locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6076, Sub. 1, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 65.744,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale. Sono da tenere in conto i costi di ripristino della situazione quo ante.

Essi ineriscono alla asportazione degli infissi utilizzati per la chiusura del porticato. Tali costi possono essere ritenuti congrui, compresi i ripristini necessari, nella misura di euro 4.000.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 15 - Locale commerciale Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA | 45,50 mq | 1.400,00 €/mq | € 63.700,00 | 100,00% | € 63.700,00 |
| Bene N° 27 - Area urbana Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA | 46,96 mq | 1.400,00 €/mq | € 65.744,00 | 100,00% | € 65.744,00 |

| | |
|------------------|--------------|
| Valore di stima: | € 129.444,00 |
|------------------|--------------|

Valore di stima: € 129.444,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |
| Costi relativi alla CILA in sanatoria | 2500,00 | € |
| Costi connessi alla riduzione in pristino del porticato | 4000,00 | € |

Valore finale di stima: € 95.760,76

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono da dedurre i costi relativi alla necessaria CILA in sanatoria valutabili in complessivi euro 2.500.

Sono inoltre da tenere in conto i costi di ripristino della situazione quo ante.

Essi ineriscono alla asportazione degli infissi utilizzati per la chiusura del porticato. Tali costi possono essere ritenuti congrui, compresi i ripristini necessari, nella misura di euro 4.000.

Inoltre, stante l'attuale stato di occupazione dell'immobile, va precisato che qualora lo stesso venga venduto occupato dovrà essere detratta una somma pari ad un punto percentuale per ogni anno di locazione residua.

LOTTO 12

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano S1
Locale ad uso autorimessa in fabbricato condominiale avente accesso a mezzo rampa carrabile dalla via Glianès, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, al piano interrato di uno stabile di soli ulteriori tre piani (compreso il piano terra) e sovrastante lastrico solare. Il locale è composto da un unico grande vano ed è raggiungibile anche a mezzo

del vano scale condominiale e a mezzo di un altro vano scale originariamente sfociante all'interno del locale di piano terra di cui al sub 2. Successivamente tale accesso è stato murato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6076, Sub. 7, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 200.454,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale. Sono da dedurre i costi relativi alla riduzione in pristino del locale comune valutabili in complessivi euro 500.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 16 - Garage Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano S1 | 334,09 mq | 600,00 €/mq | € 200.454,00 | 100,00% | € 200.454,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 200.454,00 |

Valore di stima: € 200.454,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|--------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |
| Costi per la riduzione in pristino relativi all'annessione del locale comune | 500,00 | € |

Valore finale di stima: € 169.885,90

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona,

facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono da dedurre i costi relativi alla riduzione in pristino del locale comune valutabili in complessivi euro 500.

LOTTO 13

- **Bene N° 17** - Complesso immobiliare ubicato a Monopoli (BA) - via Giovanni Barnaba n. 18/20, piano T-1-S1

Complesso immobiliare, già adibito a filiale di banca, sito nel pieno centro dell'abitato a pochi passi dalla Piazza Vittorio Emanuele, composto da disimpegno e tre locali ad uso deposito al piano interrato con accesso dal portone di cui al civico 20, da ampio locale a tre luci oltre archivio, atrio scoperto e zona servizi a piano terra con accesso dal civico 18, e da appartamento a primo piano, al quale si accede sia dal vano scale di cui al civico 20 che dall'interno del locale a piano terra, composto a sua volta da ingresso, scala di collegamento al piano terra, quattro vani ad uso ufficio, disimpegno, archivio, zona servizi e terrazzina su interno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 168, Sub. 8, Categoria D5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 621.813,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|

| | | | | | |
|--|-----------|---------------|--------------|---------|--------------|
| Bene N° 17 - Complesso immobiliare Monopoli (BA) - via Giovanni Barnaba n. 18/20, piano T-1-S1 | 327,27 mq | 1.900,00 €/mq | € 621.813,00 | 100,00% | € 621.813,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 621.813,00 |

Valore di stima: € 621.813,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|------------------------------|--------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 528.541,05

LOTTO 14

- Bene N° 18** - Ufficio ubicato a Monopoli (BA) - via Giovanni Barnaba n. 20, piano 2
 Appartamento ad uso ufficio in fabbricato condominiale, sito nel pieno centro dell'abitato a pochi passi dalla Piazza Vittorio Emanuele, al secondo ed ultimo piano dello stabile dotato di ascensore, composto da ingresso, disimpegno, quattro vani e due bagni.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 168, Sub. 5, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 252.525,00
 Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.
 Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|

| | | | | | |
|---|-----------|---------------|--------------|---------|--------------|
| Bene N° 18 - Ufficio Monopoli (BA) - via Giovanni Barnaba n. 20, piano 2 | 120,25 mq | 2.100,00 €/mq | € 252.525,00 | 100,00% | € 252.525,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 252.525,00 |

Valore di stima: € 252.525,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|------------------------------|--------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 214.646,25

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Inoltre, stante l'attuale stato di occupazione dell'immobile, va precisato che qualora lo stesso venga venduto occupato dovrà essere detratta una somma pari ad un punto percentuale per ogni anno di locazione residua.

LOTTO 15

- **Bene N° 19** - Locale commerciale ubicato a Bari (BA) - via Calefati 375, piano S1-TERRA
Locale commerciale in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona centrale completamente urbanizzata in estrema vicinanza del Tribunale Civile, disposto su due livelli, interrato e terra, avente accesso dal vano scale del fabbricato mediante una porta per piano e direttamente dall'esterno dalla pubblica via. Il piano interrato è anche collegato con scala interna; esso è destinato a deposito e dotato di proprio servizio igienico. Dalla parte interna affaccia su cortile pertinenziale. Il piano terra è composto da un primo vano fronte strada, da disimpegno e servizio igienico e da un secondo vano interno dotato di tre finestre che si affacciano sul ridetto cortile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1461, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 147.364,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 19 - Locale commerciale Bari (BA) - via Calefati 375, piano S1-TERRA | 105,26 mq | 1.400,00 €/mq | € 147.364,00 | 100,00% | € 147.364,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 147.364,00 |

Valore di stima: € 147.364,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|------------------------------|--------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 125.259,40

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

LOTTO 16

- **Bene N° 20** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Amendola 120, piano PRIMO

Appartamento ad uso ufficio in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a ridosso del centro cittadino con presenza di parcheggi pubblici e privati, al primo piano di un edificio composto da due interrati, piano terra e nove livelli superiori, ovviamente dotato di ascensore. All'appartamento, unico sul piano, si accede a mezzo vano scale condominiale. L'accesso è protetto dalle intemperie da un porticato privato. Esso è composto da ampio ingresso, quattro stanze, due bagni di cui uno con antibagno. Esternamente si affaccia sul ridetto porticato ed internamente su cortile condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 225, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 221.000,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 20 - Ufficio Bari (BA) - via Amendola 120, piano PRIMO | 130,00 mq | 1.700,00 €/mq | € 221.000,00 | 100,00% | € 221.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 221.000,00 |

Valore di stima: € 221.000,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|------------------------------|--------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 187.850,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Inoltre, stante l'attuale stato di occupazione dell'immobile, va precisato che qualora lo stesso venga venduto occupato dovrà essere detratta una somma pari ad un punto percentuale per ogni anno di locazione residua.

LOTTO 17

- **Bene N° 21** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Amendola 120, piano S1
Locale ad uso deposito in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a ridosso del centro cittadino con presenza di parcheggi pubblici e privati, al primo piano interrato di un edificio composto da due interrati, piano terra e nove livelli superiori, ovviamente dotato di ascensore. Al deposito si accede a mezzo vano scale condominiale e successivo disimpegno. L'accesso al portone è protetto dalle intemperie da un porticato privato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 225, Sub. 45, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 26.880,00
Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di

conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 21 - Deposito Bari (BA) - via Amendola 120, piano S1 | 38,40 mq | 700,00 €/mq | € 26.880,00 | 100,00% | € 26.880,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 26.880,00 |

Valore di stima: € 26.880,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|------------------------------|--------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 22.848,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle

caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

LOTTO 18

- **Bene N° 22** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Bozzi 15, piano S1-TERRA

Locale ad uso magazzino in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona centrale (Umbertina) completamente urbanizzata in estrema vicinanza del pieno centro cittadino, disposto su due livelli, interrato e terra, avente accesso dall'androne dello stabile. Il piano interrato è collegato al piano terra a mezzo scala interna ed ha altezza utile pari a circa m. 1,80. Il piano terra è composto da un locale suddiviso in cinque vani, di cui uno molto ampio che funge da ingresso e da disimpegno per gli altri, e doppi servizi igienici. L'altezza interna di è di m. 2,62 per la maggior parte della superficie e di n. 2,70 per i primi due vani a sinistra per chi entra dal portone dello stabile e che si affacciano sull'androne condominiale in fondo al quale vi è l'ingresso principale. Il locale non ha affaccio diretto sulla pubblica via La parte più interna prende luce ed aria attraverso appositi cavedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 182, Sub. 28, Zc. 2, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 254.694,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Non essendo gli impianti idonei si ritiene necessaria la loro messa a norma con un'incidenza valutabile in circa 7.000 euro.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 22 - Deposito Bari (BA) - via Bozzi 15, piano S1-TERRA | 231,54 mq | 1.100,00 €/mq | € 254.694,00 | 100,00% | € 254.694,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 254.694,00 |

Valore di stima: € 254.694,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |
| Costi per la messa a norma degli impianti | 7000,00 | € |

Valore finale di stima: € 209.489,90

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Non essendo gli impianti idonei si ritiene necessaria la loro messa a norma con un'incidenza valutabile in circa 7.000 euro.

Inoltre, stante l'attuale stato di occupazione dell'immobile, va precisato che qualora lo stesso venga venduto occupato dovrà essere detratta una somma pari ad un punto percentuale per ogni anno di locazione residua.

LOTTO 19

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Bari (BA) - via Valona 2/E, piano S1

Garage interrato, parzialmente coperto, dotato di due accessi da rampa carrabile, uno dalla via Valona e l'altro dalla via Pisani, sito nel cuore del quartiere Madonnella, quindi in zona completamente urbanizzata e con notevoli difficoltà di parcheggio, all'interno dello stabile ex sede INAIL. Il garage è dotato di due aree scoperte pertinenziali (catastralmente graffate alla particella principale) gravate, come le rampe, da servitù di passaggio in favore di altri locali afferenti alle stesse aree.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 375, Sub. 96, Zc. 2, Categoria C6, Graffato 376 SUB 3 E 377 SUB 2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 569.730,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 23 - Garage Bari (BA) - via Valona 2/E, piano S1 | 542,60 mq | 1.050,00 €/mq | € 569.730,00 | 100,00% | € 569.730,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 569.730,00 |

Valore di stima: € 569.730,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|------------------------------|--------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 484.270,50

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e

confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Inoltre, stante l'attuale stato di occupazione dell'immobile, va precisato che qualora lo stesso venga venduto occupato dovrà essere detratta una somma pari ad un punto percentuale per ogni anno di locazione residua.

LOTTO 20

- **Bene N° 24** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO
Appartamento ad uso ufficio in stabile condominiale pluripiano, sito nel cuore del quartiere Madonnella, quindi in zona completamente urbanizzata e con notevoli difficoltà di parcheggio. L'immobile è suddiviso in dodici vani, quattro ripostigli e quattro bagni, ed ha cinque balconi su interno ed uno su esterno. L'appartamento ha accesso da due diversi vani scala, entrambi con portone sulla via Positano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 375, Sub. 76, Zc. 2, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 579.465,00
Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.
Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.
- **Bene N° 25** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1
Piccola cantinola a piano interrato con accesso da vano scala di cui al civico 2 della via Positano da adibire a pertinenza dell'ufficio di cui al Bene 24.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 375, Sub. 77, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.920,00
Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in

debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

- **Bene N° 26** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1

Piccola cantinola a piano interrato con accesso da vano scala di cui al civico 2 della via Positano da adibire a pertinenza dell'ufficio di cui al Bene 24.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 375, Sub. 78, Zc. 2, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.320,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 24 - Ufficio Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO | 386,31 mq | 1.500,00 €/mq | € 579.465,00 | 100,00% | € 579.465,00 |
| Bene N° 25 - Deposito Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1 | 7,30 mq | 400,00 €/mq | € 2.920,00 | 100,00% | € 2.920,00 |
| Bene N° 26 - Deposito Bari (BA) - via | 10,80 mq | 400,00 €/mq | € 4.320,00 | 100,00% | € 4.320,00 |

| | | | | | |
|-------------------------|--|--|--|--|--------------|
| Positano n. 6, piano S1 | | | | | |
| Valore di stima: | | | | | € 586.705,00 |

Valore di stima: € 586.705,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|------------------------------|--------|------|
| Assenza di garanzia per vizi | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 498.699,25

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Tra gli immobili pignorati risulta anche una porzione di fabbricato sita in Bari alla via Arcivescovo Vaccaro civici 45-47-49, in NCEU del Comune di Bari al Fg. 98, p.lla 29,

- sub 27 - ex sub 14 - (piano seminterrato, rialzato e primo), ZC 2, Cat. A/10, cl. 3, consistenza 48,5 vani; sup. cat. 1.208 mq, rendita 23.169, 55 euro;

- sub 28 - ex sub 15- (piano secondo), ZC 2, Cat. A/10, cl. 4, consistenza 20 vani; sup. cat. 437 mq, rendita 11.155,47 euro.

I suddetti immobili sono stati trasferiti dalla esecutata alla _____ con sede in Monopoli (BA) con preliminare di compravendita, sottoforma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Francesco AMENDOLARE di Gioia del Colle, in data 16/10/2013, rep. n. 60903/20401, trascritta a Bari il 18/10/2013 (antecedente al pignoramento trascritto il 18/11/2013) ai n.ri R.G. 35257 R.P. 26314.

L'atto definitivo di compravendita a rogito Notaio AMENDOLARE del 22/10/2014, rep. n. 61742/21063, è stato trascritto in data 31/10/2014 ai n.ri R.G. 35319 R.P. 26719.

In data 23/05/2016, ai n.ri R.G. 23060 R.P. 16912 è stata trascritta domanda giudiziale di dichiarazione di nullità dell'atto sopra citato del 12/05/2016 rep. n. 6234/2016.
Stante la situazione appena descritta, non si è proceduto alla stima dell'immobile.

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

Bari, li 07/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Franco Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - AGGIORNAMENTO VISURE IPOTECARIE (AL 10/05/2019 E AL 25/10/2019) (TUTTI I LOTTI)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - ESTRATTO DI MAPPA LOTTO 1-2-3
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 1-2-3
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - TITOLI EDILIZI LOTTO 1-2-3
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - AGIBILITA' LOTTO 1-2-3
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - ORTOFOTO E FOTO LOTTO 1
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - VISURA CATASTALE LOTTO 1
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 1
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - ATTO DI PROVENIENZA LOTTO 1
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - CONTRATTO DI LOCAZIONE LOTTO 1
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11 - ORTOFOTO E FOTO LOTTO 2
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 12 - VISURA CATASTALE LOTTO 2
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 13 - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 2
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 14 - ATTO DI PROVENIENZA LOTTO 2
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 15 - ORTOFOTO E FOTO LOTTO 3
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 16 - VISURA CATASTALE LOTTO 3
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 17 - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 3

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 18 – ATTO DI PROVENIENZA LOTTO 3
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 19 – ESTRATTO DI MAPPA LOTTO 4
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 20 – ORTOFOTO E FOTO LOTTO 4
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 21 - VISURE CATASTALI LOTTO 4
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 22 - PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 4
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 23 – ATTO DI PROVENIENZA LOTTO 4
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 24 – TITOLI EDILIZI LOTTO 4
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 25 – ULTIMA AGIBILITA' LOTTO 4
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 26 – ESTRATTO DI MAPPA LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 27 – ORTOFOTO E FOTO LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 28 - VISURE CATASTALI LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 29 - PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 30 – ATTO DI PROVENIENZA LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 31 – TITOLO, NOTA E ANNOTAMENTI SUCCESSIVI AL PIGNORAMENTO LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 32 - TITOLI EDILIZI LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 33 – AGIBILITA' LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 34 – ESTRATTO DI MAPPA LOTTI 6-7-8
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 35 – ELABORATO PLANIMETRICO LOTTI 6-7-8
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 36 – ATTO DI PROVENIENZA LOTTI 6-7-8
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 37 - TITOLI EDILIZI LOTTI 6-7-8
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 38 – AGIBILITA' LOTTI 6-7-8
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 39 – RELAZIONE SULLE COPERTURE CON PREVENTIVI LOTTI 6-7-8
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 40 – ORTOFOTO E FOTO LOTTO 6
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 41 - VISURA CATASTALE LOTTO 6
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 42 - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 6
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 43 – CONTRATTO DI LOCAZIONE LOTTO 6
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 44 – ORTOFOTO E FOTO LOTTO 7
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 45 - VISURE CATASTALI LOTTO 7
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 46 - PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 7
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 47 – CONTRATTO DI LOCAZIONE LOTTO 7

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 48 - ORTOFOTO E FOTO LOTTO 8
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 49 - VISURA CATASTALE LOTTO 8
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 50 - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 8
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 51 - CONTRATTO DI LOCAZIONE LOTTO 8;
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 52 - ESTRATTO DI MAPPA LOTTI 9-10-11-12
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 53 - ELABORATO PLANIMETRICO LOTTI 9-10-11-12
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 54 - TITOLI EDILIZI LOTTI 9-10-11-12
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 55 - AGIBILITA' LOTTI 9-10-11-12
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 56 - ORTOFOTO E FOTO LOTTO 9
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 57 - VISURA CATASTALE LOTTO 9
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 58 - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 9
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 59 - CONTRATTO DI LOCAZIONE LOTTO 9
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 60 - ORTOFOTO E FOTO LOTTO 10
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 61 - VISURE CATASTALI LOTTO 10
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 62 - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 10 - BENE 13
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 63 - CONTRATTO DI COMODATO LOTTO 10 - BENE 13;
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 64 - ORTOFOTO E FOTO LOTTO 11
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 65 - VISURE CATASTALI LOTTO 11
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 66 - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 11 - BENE 15
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 67 - CONTRATTO DI LOCAZIONE LOTTO 11
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 68 - ORTOFOTO E FOTO LOTTO 12
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 69 - VISURA CATASTALE LOTTO 12
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 70 - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 12
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 71 - ESTRATTO DI MAPPA LOTTI 13-14
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 72 - ELABORATO PLANIMETRICO LOTTI 13-14
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 73 - ATTO DI PROVENIENZA LOTTI 13-14
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 74 - TITOLI EDILIZI LOTTI 13-14
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 75 - AGIBILITA' LOTTI 13-14
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 76 - ORTOFOTO E FOTO LOTTO 13
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 77 - VISURA CATASTALE LOTTO 13

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 78 - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 13
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 79 - ORTOFOTO E FOTO LOTTO 14
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 80 - VISURA CATASTALE LOTTO 14
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 81 - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 14
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 82 - ORTOFOTO E FOTO LOTTO 15
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 83 - ESTRATTO DI MAPPA LOTTO 15
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 84 - ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 15
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 85 - VISURA CATASTALE LOTTO 15
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 86 - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 15
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 87 - TITOLI EDILIZI LOTTO 15
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 88 - AGIBILITA' LOTTO 15
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 89 - ATTO DI PROVENIENZA LOTTI 16-17-18
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 90 - ESTRATTO DI MAPPA LOTTI 16-17
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 91 - ELABORATO PLANIMETRICO LOTTI 16-17
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 92 - TITOLI EDILIZI LOTTI 16-17
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 93 - AGIBILITA' LOTTI 16-17
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 94 - ORTOFOTO E FOTO LOTTO 16
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 95 - VISURA CATASTALE LOTTO 16
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 96 - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 16
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 97 - ORTOFOTO E FOTO LOTTO 17
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 98 - VISURA CATASTALE LOTTO 17
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 99 - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 17
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 100 - ORTOFOTO E FOTO LOTTO 18
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 101 - ESTRATTO DI MAPPA LOTTO 18
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 102 - ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 18
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 103 - VISURA CATASTALE LOTTO 18
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 104 - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 18
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 105 - TITOLI EDILIZI LOTTO 18
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 106 - AGIBILITA' LOTTO 18
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 107 - ESTRATTO DI MAPPA LOTTI 19-20

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 108 – ELABORATO PLANIMETRICO LOTTI 19-20
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 109 – AGIBILITA' LOTTI 19-20
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 110 – ORTOFOTO E FOTO LOTTO 19
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 111 - VISURA CATASTALE LOTTO 19
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 112 - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 19
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 113 – ORTOFOTO E FOTO LOTTO 20
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 114 - VISURE CATASTALI LOTTO 20
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 115 - PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 20
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 116 - TITOLI EDILIZI RECENTI LOTTO 20
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 117 - ATTO DI PROVENIENZA LOTTI 19-20

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Traversa I via S. Anna n. 19, piano TERRA
Locale commerciale sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a sud dell'abitato, avente doppio accesso: il primo dalla I traversa di via S. Anna; il secondo dal lato opposto del fabbricato di cui fa parte. Esso è composto da due ambienti principali e da una stanza senza luce diretta, tutti utilizzati come uffici, antibagno, bagno e due ripostigli oltre che da due cortili pertinenziali scoperti ad uno dei quali è possibile accedere con mezzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 610, Sub. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 191.895,20

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via S. Anna n. 70/a, piano TERRA
Locale commerciale sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a sud dell'abitato, avente sei accessi: due sulla via S. Anna, due sulla I traversa di via S. Anna e due sul lato opposto del fabbricato di cui fa parte. Esso è composto da un unico grande spazio successivamente diviso con pareti mobili. La conformazione attuale presenta diversi vani utilizzati quali uffici, oltre ad antibagno, bagno e ripostigli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 610, Sub. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 376.756,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Monopoli (BA) - via S. Anna S.n. , scala B, interno 10, piano S1
Locale ad uso box auto/cantina sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a sud dell'abitato, avente accessi da rampa carrabile dalla via S. Anna. Esso è composto da un primo ambiente destinato ad autorimessa nel quale è possibile parcheggiare due auto; attraverso questo si accede ad un altro vano ad uso cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 610, Sub. 39, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 40.528,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1
Locale commerciale sito in zona centrale, completamente urbanizzata, a soli trecento metri dalla piazza centrale e dal centro storico. Il locale è angolare ed è costituito da un fabbricato cielo-terra dotato di piano interrato ad uso deposito, di ambiente a piano terra ad uso vendita/esposizione e da lastrico solare (altro subalterno dello stesso lotto). I tre livelli sono collegati da scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3042, Sub. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1

Lastrico solare sovrastante locale commerciale sito in zona centrale, completamente urbanizzata, a soli trecento metri dalla piazza centrale e dal centro storico. Il locale è angolare ed è costituito da un fabbricato cielo-terra dotato di piano interrato ad uso deposito, di ambiente a piano terra ad uso vendita/esposizione e dal lastrico solare in oggetto. I tre livelli sono collegati da scala interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3042, Sub. 4, Categoria L
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 261.351,20

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA

Porzione a piano terra di fabbricato commerciale bilivelli, (piano terra sub 3, essendo il seminterrato sub 4), sito in zona periferica, ma comunque completamente urbanizzata, a nord ovest dell'abitato, con accesso dal viale Aldo Moro. Il subalterno 3 è dotato di ampio parcheggio sui lati sud ed est della costruzione essendo il lato a nord confinante con altra proprietà. Al seminterrato di cui al sub 4 si accede, oltre che internamente, anche esternamente da un piazzale a raso, anch'esso destinato a parcheggio, raggiungibile a mezzo di un'ampia rampa camionabile che si imbecca da apposita viabilità posta a sinistra dell'ingresso principale. Il sub 3, piano terra, è composto per la maggior parte della sua superficie da un'area destinata alla vendita senza partizioni. Nell'angolo a nord sono stati allocati i bagni, gli spogliatoi, i disimpegni e le scale con annesso montacarichi che costituiscono i collegamenti verticali interni tra i due piani (sub 3 e 4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 3, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 7** - Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1

Porzione a piano terra di fabbricato commerciale bilivelli, (piano terra sub 3, essendo il seminterrato sub 4), sito in zona periferica, ma comunque completamente urbanizzata, a nord ovest dell'abitato, con accesso dal viale Aldo Moro. Il sovrastante subalterno 3 è dotato di ampio parcheggio sui lati sud ed est della costruzione essendo il lato a nord confinante con altra proprietà. Al seminterrato di cui al sub 4 si accede, oltre che internamente, anche esternamente da un piazzale a raso, anch'esso destinato a parcheggio, raggiungibile a mezzo di un'ampia rampa camionabile che si imbecca da apposita viabilità posta a sinistra dell'ingresso principale. Il sub 4, piano seminterrato, è composto per piccola parte da un'area esposizione e per la quasi totalità del resto da depositi. Sono anche presenti locali destinati a servizi e, con accesso dall'esterno, un locale tecnico. Esso è collegato al sovrastante sub 3 mediante scale interne e montacarichi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 4, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 1.234.170,27

LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano TERRA
Porzione di fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato. Essa comprende un'ampia area destinata attualmente a deposito ed una zona ad uffici e servizi, tutte a piano terra. L'immobile ha ingresso autonomo dalla via Baione ed è dotato di pertinenza esterna asfaltata, adibita a piazzale e parcheggio, su tre lati essendo il quarto (ad ovest) in adiacenza con altra porzione della struttura (sub 4). Immediatamente a destra di chi entra vi è un locale tecnico fuori terra ed una cisterna interrata. Al di sopra della parte ad uffici vi è un appartamento (sub 2), non facente parte della porzione, al quale si accede a mezzo scala esterna dalla pertinenza esterna descritta che. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 538, Sub. 3, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 503.136,00

LOTTO 7

- **Bene N° 9** - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA
Porzione di fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato. Essa comprende un'ampia area destinata attualmente a deposito/officina ed una zona ad uffici e servizi che si sviluppa su due livelli, terra e primo. Al piano terra della palazzina, avente ingresso sia dall'esterno che dall'interno attraverso il capannone, vi sono una zona servizi e tre stanze con saletta di attesa. Il piano primo al quale si accede a mezzo scala esterna è composto da ingresso, quattro stanze, disimpegno, bagno e due balconi. L'immobile, prospiciente la via Baione, ha in effetti ingresso dalla Contrada Passionisti, accesso che viene condiviso con altra porzione del complesso, nello specifico la parte di capannone di cui al sub 5. La porzione in questione è comunque dotata di propria area scoperta pertinenziale divisa in due zone: l'anteriore, limitata soltanto verso est da recinzione con la proprietà di cui al subalterno 3, e la posteriore dalla quale si può accedere soltanto dall'interno del capannone essendo recintata sugli altri tre lati. Si tratta di piazzali asfaltati destinati: prevalentemente a parcheggio l'anteriore; a deposito a cielo aperto il posteriore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 538, Sub. 4, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO
Appartamento in palazzina annessa a fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato. All'immobile si accede attraverso la pertinenza esterna di cui al sub 3 ed anche attraverso l'immobile speculare di cui al sub 4 con il quale attualmente è fuso di fatto a mezzo di apertura di un varco nel muro divisorio. La sua destinazione d'uso è residenziale, ma viene ad oggi utilizzato come ufficio. Esso è composto da quattro stanze (di cui una destinata ufficialmente a cucina), disimpegno, ripostiglio e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 538, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 513.772,00

LOTTO 8

- **Bene N° 11** - Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA
Porzione di fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato. Essa comprende un'ampia area destinata attualmente a deposito ed una zona ad uffici interna che si sviluppa su

due livelli. E' anche presente, sempre all'interno, una costruzione in carpenteria metallica e pannelli che funge da deposito e da zona servizi. La struttura di altezza interna pari a m. 2,80 è sormontata da solaio (soppalco) utilizzato come deposito aperto. Quanto descritto è privo di titolo edilizio come pure il box sito nella parte nord della pertinenza esterna. Quest'ultimo, costruito anch'esso in carpenteria metallica e pannelli, ha altezza media pari a 4,30 metri e superficie pari a circa 70 metri quadrati. L'immobile ha ingresso dalla contrada Passionisti ed è dotato su tre lati di una grande pertinenza esterna asfaltata e adibita a piazzale e parcheggio. Il quarto lato (ad ovest) è adiacente ad altra porzione della struttura (sub 4). Immediatamente a sinistra di chi entra vi è una cisterna interrata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 538, Sub. 5, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 554.579,00

LOTTO 9

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano PRIMO
Appartamento ad uso residenziale in fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianès, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, sito al primo piano di una palazzina di soli due piani oltre ai piani interrato e terra ed al lastrico solare. Lo stabile è dotato di ascensore. Unico sul piano, l'appartamento è composto da ampia zona giorno, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni oltre a due ampi balconi, uno su esterno ed uno su interno e ad un ulteriore piccolo balcone sul quale è ricavata la centrale termica. La zona in cui insiste l'immobile è tranquilla ed è facile il parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6076, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 187.693,70

LOTTO 10

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano SECONDO
Appartamento ad uso residenziale in fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianès, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, sito al secondo piano di una palazzina di soli due piani oltre ai piani interrato e terra ed al lastrico solare. Lo stabile è dotato di ascensore. Unico sul piano, l'appartamento è composto da ampia zona giorno, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni oltre a due ampi balconi, uno su esterno ed uno su interno e ad un ulteriore piccolo balcone sul quale è ricavata la centrale termica. La zona in cui insiste l'immobile è tranquilla ed è facile il parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6076, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 14** - Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERZO
Lastrico solare con zona coperta da pergolato, raggiungibile anche con ascensore, in un fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianès, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, al terzo piano di uno stabile di soli due appartamenti, uno per piano, oltre ai piani interrato e terra. La zona in cui insiste l'immobile è tranquilla ed è facile il parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6076, Sub. 6, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 212.432,10

LOTTO 11

- **Bene N° 15** - Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA
Locale commerciale in fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianès, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, al piano terra di uno stabile di soli ulteriori due piani oltre al piano interrato ed al lastrico solare. Il locale era originariamente composto da un unico vano e da una zona servizi. Successivamente, a seguito di chiusura del portico comune a mezzo di infissi, è stato ampliato abusivamente ed attualmente dispone di un ulteriore grande vano di circa 56 mq. netti e di un cortile su interno. La zona in cui insiste l'immobile è tranquilla ed è facile il parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6076, Sub. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 27** - Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA
L'immobile (sub 1) è composto da un'area scoperta anteriore al fabbricato gravata (su minima parte) da servitù di passaggio pedonale in favore dei proprietari degli altri subalterni dello stabile, da un porticato chiuso abusivamente dal quale si accede al locale commerciale di cui al sub 2 e da altra area scoperta posteriore divenuta, a seguito della chiusura del porticato, cortile interno di pertinenza del ridetto locale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6076, Sub. 1, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 95.760,76

LOTTO 12

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano S1
Locale ad uso autorimessa in fabbricato condominiale avente accesso a mezzo rampa carrabile dalla via Glianès, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, al piano interrato di uno stabile di soli ulteriori tre piani (compreso il piano terra) e sovrastante lastrico solare. Il locale è composto da un unico grande vano ed è raggiungibile anche a mezzo del vano scale condominiale e a mezzo di un altro vano scale originariamente sfociante all'interno del locale di piano terra di cui al sub 2. Successivamente tale accesso è stato murato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6076, Sub. 7, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 169.885,90

LOTTO 13

- **Bene N° 17** - Complesso immobiliare ubicato a Monopoli (BA) - via Giovanni Barnaba n. 18/20, piano T-1-S1
Complesso immobiliare, già adibito a filiale di banca, sito nel pieno centro dell'abitato a pochi passi dalla Piazza Vittorio Emanuele, composto da disimpegno e tre locali ad uso deposito al piano interrato con accesso dal portone di cui al civico 20, da ampio locale a tre luci oltre

archivio, atrio scoperto e zona servizi a piano terra con accesso dal civico 18, e da appartamento a primo piano, al quale si accede sia dal vano scale di cui al civico 20 che dall'interno del locale a piano terra, composto a sua volta da ingresso, scala di collegamento al piano terra, quattro vani ad uso ufficio, disimpegno, archivio, zona servizi e terrazzina su interno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 168, Sub. 8, Categoria D5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato ristrutturato e sopraelevato a seguito di apposita convenzione, tra la società esecutata ed i signori

allora proprietari ed il Comune di Monopoli, stipulata dal Notaio Roberto CARINO in data 02/04/2003, rep. n. 105369, trascritta a Bari il 07/04/2003 ai n.ri 16015/11415. Di essa si riporta il testo integrale di cui alla sezione D della nota di trascrizione: CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MONOPOLI E (IN

SEGUITO DENOMINATA ANCHE "PARTE PRIVATA"). PREMETTENDO - CHE LA "PARTE PRIVATA" E' PROPRIETARIA DI CASA IN MONOPOLI ALLA VIA GIOVANNI BARNABA N. 18-20-22, COMPOSTA DA UNA ABITAZIONE A PIANO TERRA CON INGRESSO DAL N. 18, COMPOSTA DI TRE VANI CATASTALI; UN'ALTRA ABITAZIONE A PIANO TERRA CON INGRESSO DAL N. 22, COMPOSTA DI DUE VANI; UN'ALTRA ABITAZIONE AL PRIMO PIANO CON INGRESSO DAL N. 20, COMPOSTA DI QUATTRO VANI ED ACCESSORI NONCHE' UN VANO SUI LASTRICI SOLARI E UN VANO AL PIANO TERRA CON ACCESSO DAL VANO PORTONE IN CATASTO FOGLIO 11, MAPPALE 168, SUBALTERNI: 1, 2 E 3; - CHE IL COMUNE DI MONOPOLI E' FORNITO DI PIANO REGOLATORE GENERALE E RELATIVA VARIANTE NEL QUALE LA ZONA OVE RICADE L'IMMOBILE PREDETTO RISULTA CLASSIFICATA COME "ZONA 2" (ZONA MURATTIANA); - CHE

PER L'UTILIZZAZIONE A SCOPO EDILIZIO DELL'IMMOBILE DI CHE TRATTASI HA RICHiesto AL COMUNE IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PER LA SOPRAELEVAZIONE IN SECONDO PIANO COME DA PROGETTO A FIRMA DELL'INGEGNERE CON MODIFICHE AL PIANO TERRA E REALIZZAZIONE DELL'INTERRATO, ESAMINATO FAVOREVOLMENTE DALLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE IN DATA 11 DICEMBRE 2001, PRATICA N.15478; - CHE IL PREDETTO PROGETTO ESECUTIVO RIENTRA NELL'AMBITO DELLA LOTTIZZAZIONE (PLANOVOLOMETRICO) DELL'INTERO ISOLATO CHE S'INQUADRA NELLA PREVISIONE DEL VIGENTE P.R.G. E RELATIVA VARIANTE "TELESFORO"; SUL CUI ASPETTO TECNICO-URBANISTICO SI E' GIA' EPRESSA FAVOREVOLMENTE LA COMMISSIONE COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE COME DA PARERE ESPRESSO NELL'ADUNANZA DEL 25 OTTOBRE 1989 E DEFINITIVAMENTE APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE CON DELIBERAZIONE NUMERO 434 DEL 6 MARZO 1990 E NUMERO 1074 DEL 5 OTTOBRE 1990 ESECUTIVE COME PER LEGGE A NOME DELLA DITTA PUTEO FLORA, PER IL PRIMO AVVENUTO INTERVENTO NELL'ISOLATO STESSO, COME DA PRATICA EDILIZIA NUMERO 10070; - CHE ESSENDO IL COMUNE DI MONOPOLI IN REGIME DI PROROGA - ULTRATTIVITA' DEL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE, COME DA DELIBERA CONSILIARE N. 81 DEL 29 NOVEMBRE 1996, ESECUTIVA COME PER LEGGE, L'ANZIDETTO ORIGINARIO PIANO DI LOTTIZZAZIONE-PLANOVOLOMETRICO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO PER L'INTERO COMPARTO DI INTERVENTO (ISOLATO), E LA RELATIVA SOPRAELEVAZIONE RIENTRANO NELLE PREVISIONI DEL CITATO PIANO PLURIENNALE DI ATTUAZIONE; - CHE CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE NUMERO 58 DEL 23 OTTOBRE 1996, ESECUTIVA NEI MODI DI LEGGE, E' STATO APPROVATO PROVVEDIMENTO DI MODIFICA ALLA NORMATIVA VIGENTE, ARTICOLO 10 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE, COME APPROVATA CON DELIBERE DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA NUMERO 252 DEL 28 APRILE 1995 E NUMERO 595 DEL 23 OTTOBRE 1995 CHE RISULTANO PERTANTO ABROGATE. TANTO PREMESSO: " ART. 1- LE PREMESSE FORMANO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA PRESENTE CONVENZIONE. - ART. 2- IL TEMPO DI ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE - PLANOVOLOMETRICO VERRA' FISSATO

NELLA CONCESSIONE EDILIZIA A RILASCIARSI. - ART. 3- LA SISTEMAZIONE PLANIVOLUMETRICA DELL'IMMOBILE INNANZI DESCRITTO DOVRA' ESSERE EFFETTUATA SECONDO LE RISULTANZE DEL PIANO PLANOVOLUMETRICO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NUMERO 1074 DEL 5 OTTOBRE 1990 E DEL PROGETTO ESECUTIVO APPROVATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE IN DATA 12 OTTOBRE 2001 PRATICA 15478 E CON LE CONDIZIONI STABILITE DALLA STESSA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE COME A RIPIARTIRSI NELLA CONCESSIONE EDILIZIA A RILASCIARSI. - ART. 4- LA "PARTE PRIVATA", ASSUME IN PROPRIO L'ONERE DI: A) ESEGUIRE I LAVORI DI ARREDO URBANO, NONCHE' DI TINTEGGIATURA E FINITURA DELLE FACCIATE ESTERNE SECONDO LE MODALITA' DA CONCORDARE CON L'UFFICIO TECNICO COMUNALE; B) DI INIZIARE AD ESEGUIRE LE OPERE NEI TERMINI CHE IL COMUNE STABILIRA' NELLA CONCESSIONE EDILIZIA A RILASCIARSI. TUTTE LE OPERE DOVRANNO ESSERE CONFORMI, PER DIMENSIONI E CARATTERISTICHE, A QUANTO PREVISTO DAL PROGETTO, IN RIFERIMENTO AL PLANOVOLUMETRICO ED AL RELATIVO PROGETTO APPROVATO ED A QUANTO RIPIARTITO NELL'ARTICOLO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE. LE PARTI DANNO ATTO CHE L'INTERVENTO COMPORTA IL PAGAMENTO DELLA QUOTA DOVUTA DEGLI ONERI DI: - URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER UN IMPORTO DI EURO 1.153,77 (MILLECENTOCINQUANTATRE VIRGOLA SETTANTASETTE) PARI A METRI QUADRATI 452,46 (QUATTROCENTOCINQUANTADUE VIRGOLA QUARANTASEI) PER EURO 2,55 (DUE VIRGOLA CINQUANTACINQUE) AL METRO QUADRATO; - URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER UN IMPORTO DI EURO 2.334,69 (DUEMILATRECENTOTRENTAQUATTRO VIRGOLA SESSANTANOVE) PARI A METRI QUADRI 452,46 (QUATTROCENTOCINQUANTADUE VIRGOLA QUARANTASEI) PER EURO 5,16 (CINQUE VIRGOLA SEDICI) AL METRO QUADRATO; - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE IN RAGIONE DEL CINQUE PER CENTO (5%) SECONDO LE PRESCRIZIONI DEL D.M. 10 MAGGIO 1977, PER COMPLESSIVE EURO 8.406,45 (OTTOMILAQUATTROCENTOSEI VIRGOLA QUARANTACINQUE). GLI ONERI DI CUI AI PREDETTI PUNTI AMMONTANO COMPLESSIVAMENTE A EURO 11.894,91 (UNDICIMILAOTTOCENTONOVANTAQUATTRO VIRGOLA NOVANTUNO). DETTA SOMMA E' STATA GIA' VERSATA PER INTERO COME DA QUIETANZA DI CONTO CORRENTE POSTALE NUMERO 174 DEL 21 FEBBRAIO 2003. -ART.5- LA "PARTE PRIVATA" AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI QUANTO DISPOSTO DALL'ARTICOLO 29 DELLA LEGGE REGIONALE PUGLIA NUMERO 56 DEL 31 MAGGIO 1980 DICHIARA CHE LA SUPERFICIE DICHIARATA NEGLI ATTI PROGETTUALI PRESENTATI AL COMUNE DI MONOPOLI (PRATICA 15478) COME A DISPOSIZIONE DELL'ERIGENDO MANUFATTO EDILIZIO, AI FINI DELL'OSSERVANZA DEL RAPPORTO PLANOVOLUMETRICO TRA SUPERFICIE FONDIARIA E INDICE DI FABBRICABILITA' PREVISTO DALLE NORME URBANISTICHE DEL COMUNE DI MONOPOLI, VIENE FORMALMENTE ASSERVITA ALLA ERIGENDA COSTRUZIONE PER L'OTTENIMENTO DELLA CUI CONCESSIONE E' PREORDINATO L'ATTO. LA "PARTE PRIVATA" SI IMPEGNA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA' A RENDERE EDOTTI I PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO DELLA ESISTENZA DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI CON LA PRESENTE CONVENZIONE. "

Prezzo base d'asta: € 528.541,05

LOTTO 14

- **Bene N° 18** - Ufficio ubicato a Monopoli (BA) - via Giovanni Barnaba n. 20, piano 2
Appartamento ad uso ufficio in fabbricato condominiale, sito nel pieno centro dell'abitato a pochi passi dalla Piazza Vittorio Emanuele, al secondo ed ultimo piano dello stabile dotato di ascensore, composto da ingresso, disimpegno, quattro vani e due bagni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 168, Sub. 5, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato ristrutturato e sopraelevato a seguito di apposita convenzione, tra la società esecutata ed i signori allora proprietari ed il Comune di Monopoli, stipulata dal Notaio Roberto CARINO in data 02/04/2003, rep. n. 105369, trascritta a Bari il 07/04/2003 ai n.ri 16015/11415. Di essa si riporta il testo integrale di cui alla sezione D della nota di trascrizione: CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MONOPOLI E (IN SEGUITO DENOMINATA ANCHE "PARTE PRIVATA").

PREMETTENDO - CHE LA "PARTE PRIVATA" E' PROPRIETARIA DI CASA IN MONOPOLI ALLA VIA GIOVANNI BARNABA N. 18-20-22, COMPOSTA DA UNA ABITAZIONE A PIANO TERRA CON INGRESSO DAL N. 18, COMPOSTA DI TRE VANI CATASTALI; UN'ALTRA ABITAZIONE A PIANO TERRA CON INGRESSO DAL N. 22, COMPOSTA DI DUE VANI; UN'ALTRA ABITAZIONE AL PRIMO PIANO CON INGRESSO DAL N. 20, COMPOSTA DI QUATTRO VANI ED ACCESSORI NONCHE' UN VANO SUI LASTRICI SOLARI E UN VANO AL PIANO TERRA CON ACCESSO DAL VANO PORTONE IN CATASTO FOGLIO 11, MAPPALE 168, SUBALTERNI: 1, 2 E 3; - CHE IL COMUNE DI MONOPOLI E' FORNITO DI PIANO REGOLATORE GENERALE E RELATIVA VARIANTE NEL QUALE LA ZONA OVE RICADE L'IMMOBILE PREDETTO RISULTA CLASSIFICATA COME "ZONA 2" (ZONA MURATTIANA); - CHE PER L'UTILIZZAZIONE A SCOPO EDILIZIO DELL'IMMOBILE DI CHE TRATTASI HA RICHiesto AL COMUNE IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PER LA SOPRAELEVAZIONE IN SECONDO PIANO COME DA PROGETTO A FIRMA DELL'INGEGNERE CON MODIFICHE AL PIANO TERRA E REALIZZAZIONE DELL'INTERRATO, ESAMINATO FAVOREVOLMENTE DALLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE IN DATA 11 DICEMBRE 2001, PRATICA N.15478; - CHE IL PREDETTO PROGETTO ESECUTIVO RIENTRA NELL'AMBITO DELLA LOTTIZZAZIONE (PLANOVOLUMETRICO) DELL'INTERO ISOLATO CHE S'INQUADRA NELLA PREVISIONE DEL VIGENTE P.R.G. E RELATIVA VARIANTE "TELESFORO"; SUL CUI ASPETTO TECNICO-URBANISTICO SI E' GIA' EPRESSA FAVOREVOLMENTE LA COMMISSIONE COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE COME DA PARERE ESPRESSO NELL'ADUNANZA DEL 25 OTTOBRE 1989 E DEFINITIVAMENTE APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE CON DELIBERAZIONE NUMERO 434 DEL 6 MARZO 1990 E NUMERO 1074 DEL 5 OTTOBRE 1990 ESECUTIVE COME PER LEGGE A NOME DELLA DITTA PUTEO FLORA, PER IL PRIMO AVVENUTO INTERVENTO NELL'ISOLATO STESSO, COME DA PRATICA EDILIZIA NUMERO 10070; - CHE ESSENDO IL COMUNE DI MONOPOLI IN REGIME DI PROROGA - ULTRATTIVITA' DEL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE, COME DA DELIBERA CONSILIARE N. 81 DEL 29 NOVEMBRE 1996, ESECUTIVA COME PER LEGGE, L'ANZIDETTO ORIGINARIO PIANO DI LOTTIZZAZIONE-PLANOVOLUMETRICO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO PER L'INTERO COMPARTO DI INTERVENTO (ISOLATO), E LA RELATIVA SOPRAELEVAZIONE RIENTRANO NELLE PREVISIONI DEL CITATO PIANO PLURIENNALE DI ATTUAZIONE; - CHE CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE NUMERO 58 DEL 23 OTTOBRE 1996, ESECUTIVA NEI MODI DI LEGGE, E' STATO APPROVATO PROVVEDIMENTO DI MODIFICA ALLA NORMATIVA VIGENTE, ARTICOLO 10 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE, COME APPROVATA CON DELIBERE DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA NUMERO 252 DEL 28 APRILE 1995 E NUMERO 595 DEL 23 OTTOBRE 1995 CHE RISULTANO PERTANTO ABROGATE. TANTO PREMESSO: " ART. 1- LE PREMESSE FORMANO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA PRESENTE CONVENZIONE. - ART. 2- IL TEMPO DI ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE - PLANOVOLUMETRICO VERRA' FISSATO NELLA CONCESSIONE EDILIZIA A RILASCIARSI. - ART. 3- LA SISTEMAZIONE PLANIVOLUMETRICA DELL'IMMOBILE INNANZI DESCRITTO DOVRA' ESSERE EFFETTUATA SECONDO LE RISULTANZE DEL PIANO PLANOVOLUMETRICO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NUMERO 1074 DEL 5 OTTOBRE 1990 E DEL PROGETTO ESECUTIVO APPROVATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE IN DATA 12 OTTOBRE 2001 PRATICA 15478 E CON LE CONDIZIONI STABILITE DALLA STESSA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE COME A RIPORTARSI NELLA CONCESSIONE EDILIZIA A

RILASCIARSI. - ART. 4- LA "PARTE PRIVATA", ASSUME IN PROPRIO L'ONERE DI: A) ESEGUIRE I LAVORI DI ARREDO URBANO, NONCHE' DI TINTEGGIATURA E FINITURA DELLE FACCIATE ESTERNE SECONDO LE MODALITA' DA CONCORDARE CON L'UFFICIO TECNICO COMUNALE; B) DI INIZIARE AD ESEGUIRE LE OPERE NEI TERMINI CHE IL COMUNE STABILIRA' NELLA CONCESSIONE EDILIZIA A RILASCIARSI. TUTTE LE OPERE DOVRANNO ESSERE CONFORMI, PER DIMENSIONI E CARATTERISTICHE, A QUANTO PREVISTO DAL PROGETTO, IN RIFERIMENTO AL PLANOVOLUMETRICO ED AL RELATIVO PROGETTO APPROVATO ED A QUANTO RIPORTATO NELL'ARTICOLO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE. LE PARTI DANNO ATTO CHE L'INTERVENTO COMPORTA IL PAGAMENTO DELLA QUOTA DOVUTA DEGLI ONERI DI: - URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER UN IMPORTO DI EURO 1.153,77 (MILLECENTOCINQUANTATRE VIRGOLA SETTANTASETTE) PARI A METRI QUADRATI 452,46 (QUATTROCENTOCINQUANTADUE VIRGOLA QUARANTASEI) PER EURO 2,55 (DUE VIRGOLA CINQUANTACINQUE) AL METRO QUADRATO; - URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER UN IMPORTO DI EURO 2.334,69 (DUEMILATRECENTOTRENTAQUATTRO VIRGOLA SESSANTANOVE) PARI A METRI QUADRI 452,46 (QUATTROCENTOCINQUANTADUE VIRGOLA QUARANTASEI) PER EURO 5,16 (CINQUE VIRGOLA SEDICI) AL METRO QUADRATO; - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE IN RAGIONE DEL CINQUE PER CENTO (5%) SECONDO LE PRESCRIZIONI DEL D.M. 10 MAGGIO 1977, PER COMPLESSIVE EURO 8.406,45 (OTTOMILAQUATTROCENTOSEI VIRGOLA QUARANTACINQUE). GLI ONERI DI CUI AI PREDETTI PUNTI AMMONTANO COMPLESSIVAMENTE A EURO 11.894,91 (UNDICIMILAOTTOCENTONOVANTAQUATTRO VIRGOLA NOVANTUNO). DETTA SOMMA E' STATA GIA' VERSATA PER INTERO COME DA QUIETANZA DI CONTO CORRENTE POSTALE NUMERO 174 DEL 21 FEBBRAIO 2003. -ART.5- LA "PARTE PRIVATA" AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI QUANTO DISPOSTO DALL'ARTICOLO 29 DELLA LEGGE REGIONALE PUGLIA NUMERO 56 DEL 31 MAGGIO 1980 DICHIARA CHE LA SUPERFICIE DICHIARATA NEGLI ATTI PROGETTUALI PRESENTATI AL COMUNE DI MONOPOLI (PRATICA 15478) COME A DISPOSIZIONE DELL'ERIGENDO MANUFATTO EDILIZIO, AI FINI DELL'OSSERVANZA DEL RAPPORTO PLANOVOLUMETRICO TRA SUPERFICIE FONDARIA E INDICE DI FABBRICABILITA' PREVISTO DALLE NORME URBANISTICHE DEL COMUNE DI MONOPOLI, VIENE FORMALMENTE ASSERVITA ALLA ERIGENDA COSTRUZIONE PER L'OTTENIMENTO DELLA CUI CONCESSIONE E' PREORDINATO L'ATTO. LA "PARTE PRIVATA" SI IMPEGNA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA' A RENDERE EDOTTI I PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO DELLA ESISTENZA DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI CON LA PRESENTE CONVENZIONE. "

Prezzo base d'asta: € 214.646,25

LOTTO 15

- **Bene N° 19** - Locale commerciale ubicato a Bari (BA) - via Calefati 375, piano S1-TERRA
 Locale commerciale in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona centrale completamente urbanizzata in estrema vicinanza del Tribunale Civile, disposto su due livelli, interrato e terra, avente accesso dal vano scale del fabbricato mediante una porta per piano e direttamente dall'esterno dalla pubblica via. Il piano interrato è anche collegato con scala interna; esso è destinato a deposito e dotato di proprio servizio igienico. Dalla parte interna affaccia su cortile pertinenziale. Il piano terra è composto da un primo vano fronte strada, da disimpegno e servizio igienico e da un secondo vano interno dotato di tre finestre che si affacciano sul ridetto cortile.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1461, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 125.259,40

LOTTO 16

- **Bene N° 20** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Amendola 120, piano PRIMO
Appartamento ad uso ufficio in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a ridosso del centro cittadino con presenza di parcheggi pubblici e privati, al primo piano di un edificio composto da due interrati, piano terra e nove livelli superiori, ovviamente dotato di ascensore. All'appartamento, unico sul piano, si accede a mezzo vano scale condominiale. L'accesso è protetto dalle intemperie da un porticato privato. Esso è composto da ampio ingresso, quattro stanze, due bagni di cui uno con antibagno. Esternamente si affaccia sul ridetto porticato ed internamente su cortile condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 225, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 187.850,00

LOTTO 17

- **Bene N° 21** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Amendola 120, piano S1
Locale ad uso deposito in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a ridosso del centro cittadino con presenza di parcheggi pubblici e privati, al primo piano interrato di un edificio composto da due interrati, piano terra e nove livelli superiori, ovviamente dotato di ascensore. Al deposito si accede a mezzo vano scale condominiale e successivo disimpegno. L'accesso al portone è protetto dalle intemperie da un porticato privato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 225, Sub. 45, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 22.848,00

LOTTO 18

- **Bene N° 22** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Bozzi 15, piano S1-TERRA
Locale ad uso magazzino in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona centrale (Umbertina) completamente urbanizzata in estrema vicinanza del pieno centro cittadino, disposto su due livelli, interrato e terra, avente accesso dall'androne dello stabile. Il piano interrato è collegato al piano terra a mezzo scala interna ed ha altezza utile pari a circa m. 1,80. Il piano terra è composto da un locale suddiviso in cinque vani, di cui uno molto ampio che funge da ingresso e da disimpegno per gli altri, e doppi servizi igienici. L'altezza interna di è di m. 2,62 per la maggior parte della superficie e di n. 2,70 per i primi due vani a sinistra per chi entra dal portone dello stabile e che si affacciano sull'androne condominiale in fondo al quale vi è l'ingresso principale. Il locale non ha affaccio diretto sulla pubblica via La parte più interna prende luce ed aria attraverso appositi cavedi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 182, Sub. 28, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 209.489,90

LOTTO 19

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Bari (BA) - via Valona 2/E, piano S1
Garage interrato, parzialmente coperto, dotato di due accessi da rampa carrabile, uno dalla via Valona e l'altro dalla via Pisani, sito nel cuore del quartiere Madonnella, quindi in zona

completamente urbanizzata e con notevoli difficoltà di parcheggio, all'interno dello stabile ex sede INAIL. Il garage è dotato di due aree scoperte pertinenziali (catastralmente graffate alla particella principale) gravate, come le rampe, da servitù di passaggio in favore di altri locali afferenti alle stesse aree.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 375, Sub. 96, Zc. 2, Categoria C6, Graffato 376
 SUB 3 E 377 SUB 2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 484.270,50

LOTTO 20

- **Bene N° 24** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO
 Appartamento ad uso ufficio in stabile condominiale pluripiano, sito nel cuore del quartiere Madonnella, quindi in zona completamente urbanizzata e con notevoli difficoltà di parcheggio. L'immobile è suddiviso in dodici vani, quattro ripostigli e quattro bagni, ed ha cinque balconi su interno ed uno su esterno. L'appartamento ha accesso da due diversi vani scala, entrambi con portone sulla via Positano.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 375, Sub. 76, Zc. 2, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 25** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1
 Piccola cantinola a piano interrato con accesso da vano scala di cui al civico 2 della via Positano da adibire a pertinenza dell'ufficio di cui al Bene 24.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 375, Sub. 77, Zc. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 26** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1
 Piccola cantinola a piano interrato con accesso da vano scala di cui al civico 2 della via Positano da adibire a pertinenza dell'ufficio di cui al Bene 24.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 375, Sub. 78, Zc. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 498.699,25

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1100/2013 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 191.895,20

| Bene N° 1 - Locale commerciale | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Monopoli (BA) - Traversa I via S. Anna n. 19, piano TERRA | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 610, Sub. 3, Categoria C1 | Superficie | 174,46 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in buono stato fatta eccezione per alcuni fenomeni infiltrativi localizzati in prossimità degli infissi che collegano il locale alle sue pertinenze esterne (cortili). | | |
| Descrizione: | Locale commerciale sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a sud dell'abitato, avente doppio accesso: il primo dalla I traversa di via S. Anna; il secondo dal lato opposto del fabbricato di cui fa parte. Esso è composto da due ambienti principali e da una stanza senza luce diretta, tutti utilizzati come uffici, antibagno, bagno e due ripostigli oltre che da due cortili pertinenziali scoperti ad uno dei quali è possibile accedere con mezzi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 376.756,00

| Bene N° 2 - Locale commerciale | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Monopoli (BA) - via S. Anna n. 70/a, piano TERRA | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 610, Sub. 6, Categoria C1 | Superficie | 279,60 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta essere in ottimo stato. | | |
| Descrizione: | Locale commerciale sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a sud dell'abitato, avente sei accessi: due sulla via S. Anna, due sulla I traversa di via S. Anna e due sul lato opposto del fabbricato di cui fa parte. Esso è composto da un unico grande spazio successivamente diviso con pareti mobili. La conformazione attuale presenta diversi vani utilizzati quali uffici, oltre ad antibagno, bagno e ripostigli. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta essere sede della società esecutata che in esso ha effettivamente i propri uffici. | | |

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.528,00

| Bene N° 3 - Garage | | | |
|--|---|------------|----------|
| Ubicazione: | Monopoli (BA) - via S. Anna S.n. , scala B, interno 10, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 610, Sub. 39, Categoria C6 | Superficie | 59,60 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta essere in buono stato di conservazione. | | |
| Descrizione: | Locale ad uso box auto/cantina sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a sud dell'abitato, avente accessi da rampa carrabile dalla via S. Anna. Esso è composto da un primo ambiente destinato ad autorimessa nel quale è possibile parcheggiare due auto; attraverso questo si accede ad un altro vano ad uso cantina. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta essere utilizzato dalla società esecutata. | | |

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 261.351,20

| Bene N° 4 - Locale commerciale | | | |
|--|---|------------|-----------|
| Ubicazione: | Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3042, Sub. 6, Categoria C1 | Superficie | 124,80 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in buono stato di conservazione. | | |
| Descrizione: | Locale commerciale sito in zona centrale, completamente urbanizzata, a soli trecento metri dalla piazza centrale e dal centro storico. Il locale è angolare ed è costituito da un fabbricato cielo-terra dotato di piano interrato ad uso deposito, di ambiente a piano terra ad uso vendita/esposizione e da lastrico solare (altro subalterno dello stesso lotto). I tre livelli sono collegati da scala interna. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

| Bene N° 5 - Lastrico solare | | | |
|-----------------------------|---|------------|----------|
| Ubicazione: | Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3042, | Superficie | 14,96 mq |

| | | | |
|---|---|--|--|
| | Sub. 4, Categoria L | | |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in buono stato di conservazione. | | |
| Descrizione: | Lastrico solare sovrastante locale commerciale sito in zona centrale, completamente urbanizzata, a soli trecento metri dalla piazza centrale e dal centro storico. Il locale è angolare ed è costituito da un fabbricato cielo-terra dotato di piano interrato ad uso deposito, di ambiente a piano terra ad uso vendita/esposizione e dal lastrico solare in oggetto. I tre livelli sono collegati da scala interna. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.234.170,27

| Bene N° 6 - Fabbricato commerciale | | | |
|---|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 3, Categoria D8 | Superficie | 1567,80 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in buono stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Porzione a piano terra di fabbricato commerciale bilivelli, (piano terra sub 3, essendo il seminterrato sub 4), sito in zona periferica, ma comunque completamente urbanizzata, a nord ovest dell'abitato, con accesso dal viale Aldo Moro. Il subalterno 3 è dotato di ampio parcheggio sui lati sud ed est della costruzione essendo il lato a nord confinante con altra proprietà. Al seminterrato di cui al sub 4 si accede, oltre che internamente, anche esternamente da un piazzale a raso, anch'esso destinato a parcheggio, raggiungibile a mezzo di un'ampia rampa camionabile che si imbecca da apposita viabilità posta a sinistra dell'ingresso principale. Il sub 3, piano terra, è composto per la maggior parte della sua superficie da un'area destinata alla vendita senza partizioni. Nell'angolo a nord sono stati allocati i bagni, gli spogliatoi, i disimpegni e le scale con annesso montacarichi che costituiscono i collegamenti verticali interni tra i due piani (sub 3 e 4). | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

| Bene N° 7 - Fabbricato commerciale | | | |
|------------------------------------|--|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 4, Categoria D8 | Superficie | 1105,30 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in buono stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Porzione a piano terra di fabbricato commerciale bilivelli, (piano terra sub 3, essendo il seminterrato sub 4), sito in zona periferica, ma comunque completamente urbanizzata, a nord ovest dell'abitato, con accesso dal viale Aldo Moro. Il sovrastante subalterno 3 è dotato di ampio parcheggio sui lati sud ed est della | | |

| | |
|---|--|
| | costruzione essendo il lato a nord confinante con altra proprietà. Al seminterrato di cui al sub 4 si accede, oltre che internamente, anche esternamente da un piazzale a raso, anch'esso destinato a parcheggio, raggiungibile a mezzo di un'ampia rampa camionabile che si imbecca da apposita viabilità posta a sinistra dell'ingresso principale. Il sub 4, piano seminterrato, è composto per piccola parte da un'area esposizione e per la quasi totalità del resto da depositi. Sono anche presenti locali destinati a servizi e, con accesso dall'esterno, un locale tecnico. Esso è collegato al sovrastante sub 3 mediante scale interne e montacarichi. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile |

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 503.136,00

| Bene N° 8 - Fabbricato industriale | | | |
|---|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano TERRA | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 538, Sub. 3, Categoria D1 | Superficie | 1364,80 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in buono stato conservativo ad eccezione della impermeabilizzazione della copertura che causa infiltrazioni all'interno rendendo necessario un intervento esteso. Tale intervento può essere realizzato in due modi: - rimuovendo tutte le lastre ondulate esistenti e trasportandole a rifiuto prima di procedere a nuova impermeabilizzazione a mezzo di apposita lamiera grecata corredata di tutti gli accessori necessari; - sovrapponendo alle esistenti particolari lastre appositamente sagomate senza procedere alla rimozione delle prime. La seconda soluzione, più costosa per quanto concerne la voce "materiali", dato che si devono utilizzare lastre munite di brevetto, fa invece certamente risparmiare in termini di costi di manodopera, di trasporto e di consegna a rifiuto delle lastre esistenti. Inoltre, con la sovrapposizione, non si corre il rischio di lasciare i capannoni senza alcuna impermeabilizzazione durante le lavorazioni. | | |
| Descrizione: | Porzione di fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato. Essa comprende un'ampia area destinata attualmente a deposito ed una zona ad uffici e servizi, tutte a piano terra. L'immobile ha ingresso autonomo dalla via Baione ed è dotato di pertinenza esterna asfaltata, adibita a piazzale e parcheggio, su tre lati essendo il quarto (ad ovest) in adiacenza con altra porzione della struttura (sub 4). Immediatamente a destra di chi entra vi è un locale tecnico fuori terra ed una cisterna interrata. Al di sopra della parte ad uffici vi è un appartamento (sub 2), non facente parte della porzione, al quale si accede a mezzo scala esterna dalla pertinenza esterna descritta che. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 513.772,00

| Bene N° 9 - Fabbricato industriale | | | |
|------------------------------------|---|--------------|-----|
| Ubicazione: | Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |

| | | | |
|---|--|-------------------|------------|
| Tipologia immobile: | Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 538, Sub. 4, Categoria D1 | Superficie | 1293,12 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in buono stato conservativo ad eccezione della impermeabilizzazione della copertura che causa infiltrazioni all'interno rendendo necessario un intervento esteso. Tale intervento può essere realizzato in due modi: - rimuovendo tutte le lastre ondulate esistenti e trasportandole a rifiuto prima di procedere a nuova impermeabilizzazione a mezzo di apposita lamiera grecata corredata di tutti gli accessori necessari; - sovrapponendo alle esistenti particolari lastre appositamente sagomate senza procedere alla rimozione delle prime. La seconda soluzione, più costosa per quanto concerne la voce "materiali", dato che si devono utilizzare lastre munite di brevetto, fa invece certamente risparmiare in termini di costi di manodopera, di trasporto e di consegna a rifiuto delle lastre esistenti. Inoltre, con la sovrapposizione, non si corre il rischio di lasciare i capannoni senza alcuna impermeabilizzazione durante le lavorazioni. | | |
| Descrizione: | Porzione di fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato. Essa comprende un'ampia area destinata attualmente a deposito/officina ed una zona ad uffici e servizi che si sviluppa su due livelli, terra e primo. Al piano terra della palazzina, avente ingresso sia dall'esterno che dall'interno attraverso il capannone, vi sono una zona servizi e tre stanze con saletta di attesa. Il piano primo al quale si accede a mezzo scala esterna è composto da ingresso, quattro stanze, disimpegno, bagno e due balconi. L'immobile, prospiciente la via Baione, ha in effetti ingresso dalla Contrada Passionisti, accesso che viene condiviso con altra porzione del complesso, nello specifico la parte di capannone di cui al sub 5. La porzione in questione è comunque dotata di propria area scoperta pertinenziale divisa in due zone: l'anteriore, limitata soltanto verso est da recinzione con la proprietà di cui al subalterno 3, e la posteriore dalla quale si può accedere soltanto dall'interno del capannone essendo recintata sugli altri tre lati. Si tratta di piazzali asfaltati destinati: prevalentemente a parcheggio l'anteriore; a deposito a cielo aperto il posteriore. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

| Bene N° 10 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano PRIMO | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 538, Sub. 2, Categoria A3 | Superficie | 104,92 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in buono stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Appartamento in palazzina annessa a fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato. All'immobile si accede attraverso la pertinenza esterna di cui al sub 3 ed anche attraverso l'immobile speculare di cui al sub 4 con il quale attualmente è fuso di fatto a mezzo di apertura di un varco nel muro divisorio. La sua destinazione d'uso è residenziale, ma viene ad oggi utilizzato come ufficio. Esso è composto da quattro stanze (di cui una destinata ufficialmente a cucina), disimpegno, ripostiglio e bagno. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 554.579,00

| Bene N° 11 - Fabbricato industriale |
|--|
|--|

| | | | |
|---|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 538, Sub. 5, Categoria D1 | Superficie | 1537,20 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in buono stato conservativo ad eccezione della impermeabilizzazione della copertura che causa infiltrazioni all'interno rendendo necessario un intervento esteso. Risulta particolarmente danneggiato il controsoffitto modulare in fibra del primo piano ad uffici. L'intervento sulla copertura può essere realizzato in due modi: - rimuovendo tutte le lastre ondulate esistenti e trasportandole a rifiuto prima di procedere a nuova impermeabilizzazione a mezzo di apposita lamiera grecata corredata di tutti gli accessori necessari; - sovrapponendo alle esistenti particolari lastre appositamente sagomate senza procedere alla rimozione delle prime. La seconda soluzione, più costosa per quanto concerne la voce "materiali", dato che si devono utilizzare lastre munite di brevetto, fa invece certamente risparmiare in termini di costi di manodopera, di trasporto e di consegna a rifiuto delle lastre esistenti. Inoltre, con la sovrapposizione, non si corre il rischio di lasciare i capannoni senza alcuna impermeabilizzazione durante le lavorazioni. | | |
| Descrizione: | Porzione di fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato. Essa comprende un'ampia area destinata attualmente a deposito ed una zona ad uffici interna che si sviluppa su due livelli. E' anche presente, sempre all'interno, una costruzione in carpenteria metallica e pannelli che funge da deposito e da zona servizi. La struttura di altezza interna pari a m. 2,80 è sormontata da solaio (soppalco) utilizzato come deposito aperto. Quanto descritto è privo di titolo edilizio come pure il box sito nella parte nord della pertinenza esterna. Quest'ultimo, costruito anch'esso in carpenteria metallica e pannelli, ha altezza media pari a 4,30 metri e superficie pari a circa 70 metri quadrati. L'immobile ha ingresso dalla contrada Passionisti ed è dotato su tre lati di una grande pertinenza esterna asfaltata e adibita a piazzale e parcheggio. Il quarto lato (ad ovest) è adiacente ad altra porzione della struttura (sub 4). Immediatamente a sinistra di chi entra vi è una cisterna interrata. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile | | |

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 187.693,70

| Bene N° 12 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano PRIMO | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6076, Sub. 4, Categoria A2 | Superficie | 132,66 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in ottimo stato. | | |
| Descrizione: | Appartamento ad uso residenziale in fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianès, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, sito al primo piano di una palazzina di soli due piani oltre ai piani interrato e terra ed al lastrico solare. Lo stabile è dotato di ascensore. Unico sul piano, l'appartamento è composto da ampia zona giorno, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni oltre a due ampi balconi, uno su esterno ed uno su interno e ad un ulteriore piccolo balcone sul quale è ricavata la centrale termica. La zona in cui insiste l'immobile è tranquilla ed è facile il parcheggio. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

| | |
|------------------------------|---|
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile |
|------------------------------|---|

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 212.432,10

| Bene N° 13 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano SECONDO | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6076, Sub. 5, Categoria A2 | Superficie | 132,66 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in ottimo stato. | | |
| Descrizione: | Appartamento ad uso residenziale in fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianès, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, sito al secondo piano di una palazzina di soli due piani oltre ai piani interrato e terra ed al lastrico solare. Lo stabile è dotato di ascensore. Unico sul piano, l'appartamento è composto da ampia zona giorno, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni oltre a due ampi balconi, uno su esterno ed uno su interno e ad un ulteriore piccolo balcone sul quale è ricavata la centrale termica. La zona in cui insiste l'immobile è tranquilla ed è facile il parcheggio. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile | | |

| Bene N° 14 - Lastrico solare | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERZO | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6076, Sub. 6, Categoria F5 | Superficie | 17,12 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in buono stato. | | |
| Descrizione: | Lastrico solare con zona coperta da pergolato, raggiungibile anche con ascensore, in un fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianès, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, al terzo piano di uno stabile di soli due appartamenti, uno per piano, oltre ai piani interrato e terra. La zona in cui insiste l'immobile è tranquilla ed è facile il parcheggio. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.760,76

| Bene N° 15 - Locale commerciale |
|---------------------------------|
|---------------------------------|

| | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6076, Sub. 2, Categoria C1 | Superficie | 45,50 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in buono stato. | | |
| Descrizione: | Locale commerciale in fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianès, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, al piano terra di uno stabile di soli ulteriori due piani oltre al piano interrato ed al lastrico solare. Il locale era originariamente composto da un unico vano e da una zona servizi. Successivamente, a seguito di chiusura del portico comune a mezzo di infissi, è stato ampliato abusivamente ed attualmente dispone di un ulteriore grande vano di circa 56 mq. netti e di un cortile su interno. La zona in cui insiste l'immobile è tranquilla ed è facile il parcheggio. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

| Bene N° 27 - Area urbana | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano TERRA | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6076, Sub. 1, Categoria F1 | Superficie | 46,96 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in buono stato. | | |
| Descrizione: | L'immobile (sub 1) è composto da un'area scoperta anteriore al fabbricato gravata (su minima parte) da servitù di passaggio pedonale in favore dei proprietari degli altri subalterni dello stabile, da un porticato chiuso abusivamente dal quale si accede al locale commerciale di cui al sub 2 e da altra area scoperta posteriore divenuta, a seguito della chiusura del porticato, cortile interno di pertinenza del ridetto locale. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 169.885,90

| Bene N° 16 - Garage | | | |
|----------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianès s.n., piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6076, Sub. 7, Categoria C1 | Superficie | 334,09 mq |

| | |
|---|---|
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in buono stato. |
| Descrizione: | Locale ad uso autorimessa in fabbricato condominiale avente accesso a mezzo rampa carrabile dalla via Glianese, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, al piano interrato di uno stabile di soli ulteriori tre piani (compreso il piano terra) e sovrastante lastrico solare. Il locale è composto da un unico grande vano ed è raggiungibile anche a mezzo del vano scale condominiale e a mezzo di un altro vano scale originariamente sfociante all'interno del locale di piano terra di cui al sub 2. Successivamente tale accesso è stato murato. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo |

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 528.541,05

| Bene N° 17 - Complesso immobiliare | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Monopoli (BA) - via Giovanni Barnaba n. 18/20, piano T-1-S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 168, Sub. 8, Categoria D5 | Superficie | 327,27 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in buono stato di conservazione fatta eccezione per alcuni fenomeni infiltrativi localizzati a piano terra sulla parete perimetrale a destra di chi entra. Ottima la condizione del primo piano. Va segnalata anche la presenza di un foro circolare nel pavimento in pietra davanti all'ingresso di piano terra dov'era allocato il tornello di sicurezza per l'accesso alla banca. L'accesso alla scala interna è occluso da parete in cartongesso. | | |
| Descrizione: | Complesso immobiliare, già adibito a filiale di banca, sito nel pieno centro dell'abitato a pochi passi dalla Piazza Vittorio Emanuele, composto da disimpegno e tre locali ad uso deposito al piano interrato con accesso dal portone di cui al civico 20, da ampio locale a tre luci oltre archivio, atrio scoperto e zona servizi a piano terra con accesso dal civico 18, e da appartamento a primo piano, al quale si accede sia dal vano scale di cui al civico 20 che dall'interno del locale a piano terra, composto a sua volta da ingresso, scala di collegamento al piano terra, quattro vani ad uso ufficio, disimpegno, archivio, zona servizi e terrazzina su interno. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 214.646,25

| Bene N° 18 - Ufficio | | | |
|----------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Monopoli (BA) - via Giovanni Barnaba n. 20, piano 2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 168, Sub. 5, Categoria A10 | Superficie | 120,25 mq |

| | |
|---|--|
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in ottimo stato di conservazione. |
| Descrizione: | Appartamento ad uso ufficio in fabbricato condominiale, sito nel pieno centro dell'abitato a pochi passi dalla Piazza Vittorio Emanuele, al secondo ed ultimo piano dello stabile dotato di ascensore, composto da ingresso, disimpegno, quattro vani e due bagni. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile |

LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.259,40

| Bene N° 19 - Locale commerciale | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Bari (BA) - via Calefati 375, piano S1-TERRA | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1461, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1 | Superficie | 105,26 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in discreto stato conservativo per quanto riguarda il piano terra che però è caratterizzato da segni di infiltrazione provenienti dal vecchio muro di confine con lo stabile di cui al civico 133 della via Ravanas. Non altrettanto può dirsi in relazione alla parte interrata laddove i segni di cospicue infiltrazioni ed allagamenti sono presenti su tutte le pareti dell'immobile. | | |
| Descrizione: | Locale commerciale in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona centrale completamente urbanizzata in estrema vicinanza del Tribunale Civile, disposto su due livelli, interrato e terra, avente accesso dal vano scale del fabbricato mediante una porta per piano e direttamente dall'esterno dalla pubblica via. Il piano interrato è anche collegato con scala interna; esso è destinato a deposito e dotato di proprio servizio igienico. Dalla parte interna affaccia su cortile pertinenziale. Il piano terra è composto da un primo vano fronte strada, da disimpegno e servizio igienico e da un secondo vano interno dotato di tre finestre che si affacciano sul ridetto cortile. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 187.850,00

| Bene N° 20 - Ufficio | | | |
|----------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Bari (BA) - via Amendola 120, piano PRIMO | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 225, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A10 | Superficie | 130,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in buono stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Appartamento ad uso ufficio in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a ridosso del centro cittadino con presenza di parcheggi pubblici e privati, al | | |

| | |
|---|---|
| | primo piano di un edificio composto da due interrati, piano terra e nove livelli superiori, ovviamente dotato di ascensore. All'appartamento, unico sul piano, si accede a mezzo vano scale condominiale. L'accesso è protetto dalle intemperie da un porticato privato. Esso è composto da ampio ingresso, quattro stanze, due bagni di cui uno con antibagno. Esternamente si affaccia sul ridetto porticato ed internamente su cortile condominiale. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile |

LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.848,00

| Bene N° 21 - Deposito | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Bari (BA) - via Amendola 120, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 225, Sub. 45, Zc. 2, Categoria C2 | Superficie | 38,40 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in discreto stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Locale ad uso deposito in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a ridosso del centro cittadino con presenza di parcheggi pubblici e privati, al primo piano interrato di un edificio composto da due interrati, piano terra e nove livelli superiori, ovviamente dotato di ascensore. Al deposito si accede a mezzo vano scale condominiale e successivo disimpegno. L'accesso al portone è protetto dalle intemperie da un porticato privato. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo | | |

LOTTO 18 - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.489,90

| Bene N° 22 - Deposito | | | |
|----------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Bari (BA) - via Bozzi 15, piano S1-TERRA | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 182, Sub. 28, Zc. 2, Categoria C2 | Superficie | 231,54 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in stato conservativo definibile appena discreto. | | |
| Descrizione: | Locale ad uso magazzino in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona centrale (Umbertina) completamente urbanizzata in estrema vicinanza del pieno centro cittadino, disposto su due livelli, interrato e terra, avente accesso dall'androne dello stabile. Il piano interrato è collegato al piano terra a mezzo scala interna ed ha altezza utile pari a circa m. 1,80. Il piano terra è composto da un locale suddiviso in cinque vani, di cui uno molto ampio che funge da ingresso e da disimpegno per gli altri, e doppi servizi igienici. L'altezza interna di è di m. 2,62 per la maggior parte della superficie e di n. 2,70 per i primi due vani a sinistra per chi entra dal portone dello stabile e che si affacciano sull'androne condominiale in fondo | | |

| | |
|---|--|
| | al quale vi è l'ingresso principale. Il locale non ha affaccio diretto sulla pubblica via La parte più interna prende luce ed aria attraverso appositi cavedi. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile |

LOTTO 19 - PREZZO BASE D'ASTA: € 484.270,50

| Bene N° 23 - Garage | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Bari (BA) - via Valona 2/E, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 375, Sub. 96, Zc. 2, Categoria C6, Graffato 376 SUB 3 E 377 SUB 2 | Superficie | 542,60 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in stato conservativo definibile appena discreto. In particolare esso è caratterizzato da serie problematiche connesse alle perdite in più punti, alcune ancora presenti, delle molte tubazioni condominiali passanti al di sotto dei soffitti nella campata più vicina al fabbricato. Le perdite e le riparazioni avvenute nel corso del tempo hanno fatto sì che i primordiali controsoffitti esistenti siano frantumati in più punti anche con pericolo per la pubblica incolumità. | | |
| Descrizione: | Garage interrato, parzialmente coperto, dotato di due accessi da rampa carrabile, uno dalla via Valona e l'altro dalla via Pisani, sito nel cuore del quartiere Madonnella, quindi in zona completamente urbanizzata e con notevoli difficoltà di parcheggio, all'interno dello stabile ex sede INAIL. Il garage è dotato di due aree scoperte pertinenziali (catastalmente graffate alla particella principale) gravate, come le rampe, da servitù di passaggio in favore di altri locali afferenti alle stesse aree. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

LOTTO 20 - PREZZO BASE D'ASTA: € 498.699,25

| Bene N° 24 - Ufficio | | | |
|----------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 375, Sub. 76, Zc. 2, Categoria A10 | Superficie | 386,31 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in buono stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Appartamento ad uso ufficio in stabile condominiale pluripiano, sito nel cuore del quartiere Madonnella, quindi in zona completamente urbanizzata e con notevoli difficoltà di parcheggio. L'immobile è suddiviso in dodici vani, quattro ripostigli e quattro bagni, ed ha cinque balconi su interno ed uno su esterno. L'appartamento ha accesso da due diversi vani scala, entrambi con portone sulla via Positano. | | |

| | |
|---|--------|
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Libero |

| Bene N° 25 - Deposito | | | |
|---|---|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 375, Sub. 77, Zc. 2, Categoria C2 | Superficie | 7,30 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in stato conservativo definibile appena discreto stante la persistente umidità del piano interrato dello stabile. | | |
| Descrizione: | Piccola cantinola a piano interrato con accesso da vano scala di cui al civico 2 della via Positano da adibire a pertinenza dell'ufficio di cui al Bene 24. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

| Bene N° 26 - Deposito | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 375, Sub. 78, Zc. 2, Categoria C2 | Superficie | 10,80 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta in stato conservativo definibile appena discreto stante la persistente umidità del piano interrato dello stabile. | | |
| Descrizione: | Piccola cantinola a piano interrato con accesso da vano scala di cui al civico 2 della via Positano da adibire a pertinenza dell'ufficio di cui al Bene 24. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - TRAVERSA I VIA S. ANNA N. 19, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA S. ANNA N. 70/A, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA S. ANNA S.N. , SCALA B, INTERNO 10, PIANO S1

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA RICASOLI N. 98 (ANGOLO VIA CADORNA), PIANO T - S1

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

BENE N° 6 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

- **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA**

Trascritto a BARI il 26/06/2018
Reg. gen. 29168 - Reg. part. 21138
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIALE ALDO MORO N. 30/B, PIANO S1

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

- **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA**

Trascritto a BARI il 26/06/2018
Reg. gen. 29168 - Reg. part. 21138
A favore di
Contro

BENE N° 8 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N.,
PIANO TERRA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N. -
CONTRADA PASSIONISTI, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N., PIANO
PRIMO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

BENE N° 11 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA BAIONE S.N. -
CONTRADA PASSIONISTI, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO PRIMO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO SECONDO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

BENE N° 14 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERZO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

BENE N° 15 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013
Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO S1

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

BENE N° 17 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA GIOVANNI BARNABA N. 18/20, PIANO T-1-S1

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

BENE N° 18 - UFFICIO UBICATO A MONOPOLI (BA) - VIA GIOVANNI BARNABA N. 20, PIANO 2

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

BENE N° 19 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A BARI (BA) - VIA CALEFATI 375, PIANO S1-TERRA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

BENE N° 20 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA AMENDOLA 120, PIANO PRIMO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

BENE N° 21 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA AMENDOLA 120, PIANO S1

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

BENE N° 22 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA BOZZI 15, PIANO S1-TERRA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - VIA VALONA 2/E, PIANO S1

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

BENE N° 24 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2 E N. 6, PIANO TERZO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

BENE N° 25 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 2, PIANO S1

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

BENE N° 26 - DEPOSITO UBICATO A BARI (BA) - VIA POSITANO N. 6, PIANO S1

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro

BENE N° 27 - AREA URBANA UBICATA A MONOPOLI (BA) - VIA FRANCESCO ANTONIO GLIANES S.N., PIANO TERRA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 18/11/2013

Reg. gen. 38347 - Reg. part. 28678

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro