

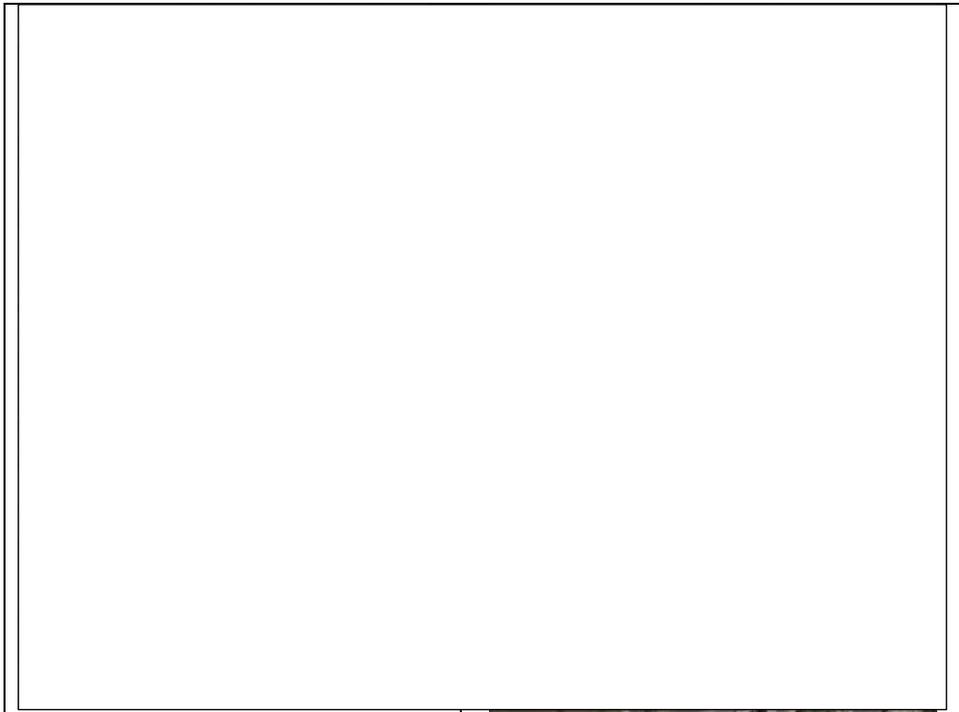
**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. Es. n° [REDACTED] nei confronti di:  
[REDACTED]

Ill.mo Sig. G.E. **Dott.sa Chiara Cutolo**

**LOTTI nn° 1 - 2**

**Relazione dell'Esperto**



**LOTTO N° 1 =** [REDACTED]  
**LOTTO N° 2 =** [REDACTED]

Ortofoto zenitale delle zone urbane in cui sono siti i beni pignorati.  
(Ortofoto zenitale estratta dal sito web "google earth", rimaneggiata con sw word).

L'Esperto  
Ing. Luigi Cea

---

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

---

<b>Premessa generale</b>	<b>pag. 5</b>
<b>PREMESSA</b>	<b>6</b>
<b>CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° CO. C.P.C.</b>	<b>8</b>
<b>LOTTO N° 1</b>	<b>10</b>
<b>1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE</b>	<b>10</b>
<b>1.1. DATI CATASTALI</b>	<b>10</b>
<b>1.2 CONFINI</b>	<b>10</b>
<b>2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO</b>	<b>11</b>
<b>2.1. DESCRIZIONE</b>	<b>11</b>
<b>2.2. OPZIONE I.V.A.</b>	<b>18</b>
<b>3 ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>19</b>
<b>4 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI</b>	<b>19</b>
<b>5 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI</b>	<b>23</b>
<b>5.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-</b>	<b>23</b>
<b>5.2 CERTIFICAZIONE A.P.E.</b>	<b>23</b>
<b>7. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDEUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO</b>	<b>24</b>
<b>7.1 STORIA CATASTALE</b>	<b>24</b>
<b>7.2 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO</b>	<b>25</b>
<b>7.2.1. PREMESSA</b>	<b>25</b>
<b>7.2.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO</b>	<b>26</b>
<b>7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>28</b>
<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	<b>28</b>
<b>8. CONSISTENZA</b>	<b>28</b>
<b>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	<b>30</b>
<b>9.1 CRITERIO DI STIMA</b>	<b>30</b>
<b>9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA COMPARATIVO</b>	<b>32</b>

<b>9.1.2 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA ANALITICO (FINANZIARIO)</b>	<b>32</b>
<b>9.1.3 IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>	<b>34</b>
<b>9.1.4 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	<b>34</b>
<b>9.1.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO</b>	<b>34</b>
<b>10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE</b>	<b>34</b>
<b>11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA</b>	<b>36</b>
<b>SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'</b>	<b>37</b>
<b>FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO</b>	<b>38</b>
<b>LOTTO N° 2</b>	<b>40</b>
<b>1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE</b>	<b>40</b>
<b>1.1. DATI CATASTALI</b>	<b>40</b>
<b>1.2 CONFINI</b>	<b>40</b>
<b>2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO</b>	<b>41</b>
<b>2.1. DESCRIZIONE</b>	<b>41</b>
<b>2.2. OPZIONE I.V.A.</b>	<b>43</b>
<b>3 ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>43</b>
<b>4 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI</b>	<b>43</b>
<b>5 ESATTA RISPONDEZZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI</b>	<b>43</b>
<b>5.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDEZZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-</b>	<b>43</b>
<b>5.2 CERTIFICAZIONE A.P.E.</b>	<b>44</b>
<b>7. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDEUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO</b>	<b>44</b>
<b>7. 1 STORIA CATASTALE</b>	<b>44</b>
<b>7.2 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO</b>	<b>45</b>
<b>7.2.1. PREMESSA</b>	<b>45</b>

<b>7.2.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO</b>	<b>46</b>
<b>7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>48</b>
<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	<b>49</b>
<b>8. CONSISTENZA</b>	<b>49</b>
<b>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	<b>49</b>
<b>9.1 CRITERIO DI STIMA</b>	<b>49</b>
<b>9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA COMPARATIVO</b>	<b>50</b>
<b>9.1.2 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA ANALITICO (FINANZIARIO)</b>	<b>51</b>
<b>9.1.3 IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>	<b>51</b>
<b>9.1.4 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	<b>53</b>
<b>9.1.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO</b>	<b>53</b>
<b>10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE</b>	<b>53</b>
<b>11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA</b>	<b>54</b>
<b>SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'</b>	<b>56</b>
<b>FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO</b>	<b>57</b>
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	<b>58</b>

## PREMESSA GENERALE

L'atto di pignoramento afferisce a due beni immobili che descrive nel seguente modo:

1) di proprietà della sig.ra [REDACTED] :

fabbricato [REDACTED]

2) di proprietà del sig. [REDACTED] :

proprietà superficiale del [REDACTED]

I precisati immobili rappresentano due unità censuarie e costituiscono i due cespiti oggetto di valutazione, distinti in un [REDACTED] [REDACTED]; pertanto per loro natura è possibile affermare che formano due separati lotti ai fini della vendita, identificati nell'ordine **LOTTO n° 1 e LOTTO n° 2.**

---

## **PREMESSA**

Con istanza depositata nella Cancelleria di codesto Tribunale il dì quattordici del mese di febbraio del 2018

[REDACTED], quale domiciliatario dell'istante

[REDACTED], richiedeva all'Ill.mo Sig. G.E. di voler disporre la vendita dei beni immobili pignorati in data 10 gennaio 2018 rep. n. 231 in danno di

In esito alla sopra richiamata istanza, l'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Michele De Palma con Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 569 C.P.C del dì 23 ottobre 2019 ( notificato all'esperto a mezzo p.e.c. il 10 gennaio 2019 ), nominava quale Custode il Dott. Girolamo Fabio Porta e quale Esperto Stimatore il sottoscritto Ing. Luigi Cea iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari con matricola n° 542/1975 e con studio tecnico in Bari al C.so G. Mazzini n° 53, disponendo il conferimento dell'incarico e la modalità telematica per il giuramento di rito.

Con il medesimo dispositivo formulava i quesiti di cui al mandato conferito.

Puntualmente il sottoscritto trasmetteva telematicamente in data 14 gennaio 2019 l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico, mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale di Bari.

Le operazioni peritali di sopralluogo venivano eseguite in data 11 febbraio 2019 a partire dalle ore 9,00 di concerto con il custode Dott. Girolamo Fabio Porta ed alla presenza degli esecutati, giusta il verbale allegato e proseguivano il dì 15 febbraio.

Quindi il sottoscritto effettuava l'accesso agli atti dei Comuni di Modugno e Bari e acquisiva copia del certificato di residenza storico e dell'estratto di matrimonio degli esecutati, unitamente alla documentazione tecnica inerente la parte edilizia.

In ultimo allega alla presente **due elaborati fotografici dello stato dei luoghi** afferenti ciascun lotto, intitolati: “ *Lotto N° 1 ALLEGATO N° 1 Raccolta di nn° 50 fotografie illustrative lo stato dei luoghi* [redacted] [redacted] “ e “ *Lotto N° 2 ALLEGATO N° 1 Raccolta di nn° 5 fotografie illustrative lo stato dei luoghi* [redacted] [redacted] “.

La perizia è corredata altresì di **elaborati grafici**; più precisamente **dal n° 1 al n° 6 per il LOTTO N° 1** e **dal n° 1 al n° 3 per il LOTTO N° 2**; grafici che rappresentano la localizzazione generale, le planimetrie degli immobili oltre alle planimetrie con le direzioni dei più significativi scatti fotografici.

**CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° COMMA C.P.C.**

L'esperto precisa quanto segue:

a) il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva sottoscritta in data [REDACTED];

b) la certificazione afferisce ai due immobili pignorati e risale per entrambi ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

c) la certificazione notarile sostitutiva contiene i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;

d) il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

L'esperto ha acquisito e deposita la seguente documentazione.

**1) estratto per riassunto dell'atto di matrimonio afferente gli esecutati.**

Da questa documentazione si evince quanto segue:

a) [REDACTED]

**L'annotazione a margine** specifica che con atto in data [REDACTED]

b) il sig. [REDACTED]

L'annotazione a margine specifica che con atto in [REDACTED]

[REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

2) certificato di residenza storico a nome di [REDACTED]

3) certificato di residenza storico a nome di [REDACTED]

## LOTTO N° 1

### 1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO COSTITUENTE IL LOTTO N° 1

E' un opificio sito nel territorio di [REDACTED]  
[REDACTED] ed è censito come di seguito:

#### **1.1 Dati Catastali.**

**Unità censuaria intestata a:**

[REDACTED], come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]				[REDACTED]

**Ubicazione: via Roma n. 124 piano T.;**

**Il bene immobile sopra identificato non è divisibile.**

#### **1.2 Confini.**

L'unità immobiliare di che trattasi confina come segue:

**a nord est e a nord ovest** con proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED]

**a sud est** con la via [REDACTED]

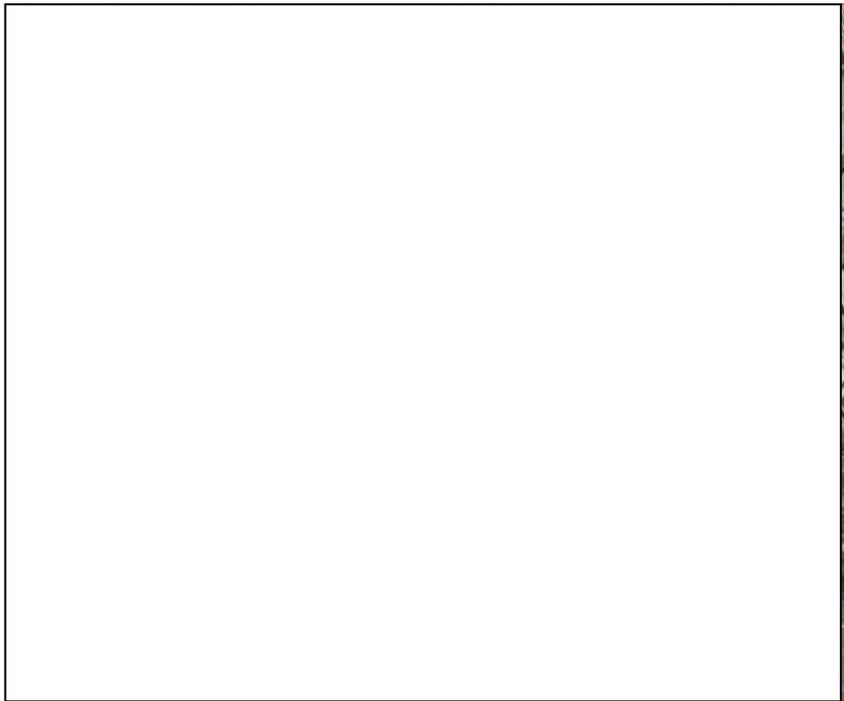
**a sud ovest** con proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED]

**L'unità immobiliare costituisce un lotto unico.**

## 2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

2.1 Il bene pignorato è un [REDACTED] per autoveicoli di ogni genere con lotto di pertinenza, sito nel territorio comunale di [REDACTED].

Si accede dal civico [REDACTED] percorrendo la detta via nella direzione sud-ovest verso l'abitato di [REDACTED], a mano destra, in corrispondenza dell'incrocio con la [REDACTED] ( All. n° 1, foto nn° 1-2). La zona è parte integrante del comprensorio che afferisce al [REDACTED].



Localizzazione della zona dell'abitato di Modugno in cui è ubicato il bene pignorato.

( ortofoto zenitale estratta dal sito proprietario web "Google Earth" e trattata con sw Ms Office . Word )

Il lotto su cui insiste il [REDACTED] è di forma quadrilatera allungata ed ha una superficie lorda tra coperta e scoperta pari a **mq 1406,00**.

Prospetta a [REDACTED] con una recinzione posta in arretramento rispetto al ciglio della strada poiché conforma la zona destinata al parcheggio esterno scoperto, quest'ultima di superficie pari a **mq 142,82** ed accessibile a chiunque ( All. n° 1, foto nn° 1-2).

La recinzione è estesa ml 24,65 ed è in prevalenza a giorno con la parte basamentale di altezza pari a mt 0,45 e pilastri alti mt 2,10 in conglomerato cementizio con interposti pannelli di orso-grill di altezza pari a mt 2,05.

Il cancello scorrevole è ubicato in posizione quasi centrale, totalmente a giorno ed in ferro, di lunghezza pari a mt 4,05 ed idoneo al passaggio di automezzi pesanti.

I restanti confini del lotto sono recintati con una struttura muraria in conglomerato cementizio alta circa mt 2,35: il confine di sud ovest ha spessore pari a cm 15 e si estende per ml 47,33; il confine nord-ovest ha spessore variabile tra cm 15 e m 20 e si estende per ml 28,93; il confine nord-est ha spessore pari a cm 20 e si estende per ml 47,09.

Il lotto recintato ha una superficie pari a **mq 1.263,18**.

Complessivamente l'area conformante il lotto artigianale è pari a mq  $(142,82 + 1263,18) =$  **mq 1.406,00**.

[REDACTED] è di forma geometrica rettangolare allungata in pianta, con il lato minore parallelo alla recinzione d'ingresso ed ha una lunghezza prospettica pari a ml 13,12; i lati maggiori si estendono ortogonalmente con una lunghezza prospettica pari a ml 35,07 (All. n° 1, foto nn° 3-4-5-6-7-8-10).

L'orientamento prevalente è nord-est sud-ovest.

L'immobile è distaccato di ml 5,79 dalla recinzione principale; è distaccato in misura variabile da ml 5,83 minimo a ml 7,95 massimo dalla recinzione di sud-ovest; è distaccato in misura variabile da ml 5,89 minimo a

ml 7,00 massimo dalla recinzione nord-est ed è distaccato in misura variabile da ml 5,88 minimo a ml 6,00 massimo dalla recinzione nord-ovest ( All. n° 1, foto nn° 3-4-8-9-12

In questa parte posteriore del lotto vi sono altre due strutture: tra la parte postica del prospetto nord-est del capannone e la recinzione è collocato un [REDACTED] con telo in pvc di forma geometrica rettangolare in pianta e di dimensioni pari a mt 4,73 x mt 15,05, alto circa mt 5,70 e ricoprente nella massima estensione una superficie pari a **mq 71,20** (All. n° 1, foto n° 9 ).

A ridosso del prospetto sud-ovest del [REDACTED] ed in appoggio sulla recinzione ovest vi è un manufatto metallico in parte delimitato [REDACTED] [REDACTED] “ che ricopre una superficie pari a **mq 71,15**, distinta in tre ambienti: a) superficie deposito chiusa da tre lati con copertura spiovente di tettoia, di superficie pari a mq 14,05 (All. n° 1, foto nn° 11-12-13); b) forno per [REDACTED] [REDACTED] in genere, di superficie pari a mq 27,10 connesso al [REDACTED] mediante l’apertura nel tompagno nord ovest (All. n° 1, foto nn° 20-21-23); c) [REDACTED], di superficie pari a mq 30,00 anche connesso al [REDACTED] [REDACTED] mediante una porta ricavata nel tompagno ( All. n° 1, foto nn° 22-23-24).

La copertura dell’intero manufatto aggiunto è ad una falda con altezza minima pari a mt 2,40 lungo l’allineamento con il prospetto sud-ovest del [REDACTED] e altezza massima pari a mt 3,34 dalla parte opposta.

L’intero manufatto è delimitato a nord-ovest dalla recinzione del lotto (All. n° 1, foto nn° 11-12-13-14).

Al [REDACTED] si può accedere comodamente dai due prospetti laterali attraverso le ampie aperture di porta larghe mt 4,00 ciascuna ed alte mt 3,75 e

sia dal prospetto principale attraverso un'apertura larga mt 2,80 ed alta mt 4,40 (All. n° 1, foto nn° 3-6-10).

In particolare sul prospetto principale vi è altresì l'apertura di porta che immette nella zona [REDACTED] (All. n° 1, foto n° 4).

All'interno, entrando dal prospetto principale, il [REDACTED] si presenta in open space di forma geometrica paragonabile alla lettera "L", giacchè nella prima parte la superficie è ridotta dal [REDACTED], conformato da [REDACTED] a piano terra, corpo scala in vista e [REDACTED] a primo piano (All. n° 1, foto nn° 15-16-17-19-29).

La larghezza netta in questa parte iniziale è pari a mt 4,81 e mt 7,17; quindi la larghezza utile diviene pari a mt 12,82.

La lunghezza netta è pari a ml 34,77.

La superficie netta dell'open space utilizzato quale [REDACTED] è pari a mq 366,20 e la superficie netta dei [REDACTED] è pari a mq 8,52.

La superficie totale netta fruibile è invece pari a **mq 376,34**, comprendente i detti [REDACTED] ubicati a piano terra nel [REDACTED] ma accessibili direttamente dal [REDACTED]

Da un lato è posto un antibagno di superficie netta pari a mq 1,55 ed il bagno di superficie netta pari a mq 2,34; dall'altro lato è posto lo [REDACTED] di superficie netta pari a mq 4,63 (All. n° 1, foto nn° 25-26-27).

Il [REDACTED] impegna la porzione d'angolo sud-est [REDACTED] (All. n° 1, foto nn° 28-29) ed è un parallelepipedo conformato da un piano terra e da un primo piano, quest'ultimo accessibile da un corpo scala contiguo a nord-est ed articolato su tre rampe.

Il piano terra è destinato ad [REDACTED] conformati da due vani contigui di superficie netta pari a mq 18,95 il primo e mq 27,15 il secondo con vano bagno di superficie netta pari a mq 4,20 (All. n° 1, foto nn° 30-31-32-33-34-35 ).

L'altezza netta è pari a mt 3,24.

La superficie netta complessiva è pari a mq 50,30 mentre la superficie netta fruibile totale è pari a mq 51,11.

Il corpo scala esterno al detto volume, conforma nella propria articolazione ( superficie netta pari a mq 7,35) un disimpegno che costituisce sia l'accesso [REDACTED], sia l'accesso ad un [REDACTED] di mq 1,20 e sia l'invito a salire per le rampe ( All. n° 1, foto nn° 36-37-38-39).

Quindi salendo e raggiunto il livello di mt 3,60 rispetto al calpestio di piano terra, si accede al primo piano [REDACTED].

Il piano riproduce esattamente in proiezione la superficie del piano terra con un'altezza netta utile interna pari a mt 2,09.

Entrando si è al cospetto di un lungo corridoio trasversale di superficie netta pari a mq 5,77 (All. n° 1, foto nn° 40-41 ) che distribuisce frontalmente a due vani di superficie netta pari a mq 10,60 e mq 11,25 ( All. n° 1, foto nn° 42-43 ) e lateralmente distribuisce ad un ampio vano di superficie netta pari a mq 17,65 (All. n° 1, foto nn° 44-45-46).

Da quest'ultimo ambiente si accede ad un antibagno con bagno di superficie netta pari a mq 3,05 ed a un altro vano più piccolo, di superficie netta pari a mq 4,86 (All. n° 1, foto nn° 47-48-49-50).

Tale vano unitamente al bagno prospettano con una finestra all'interno del [REDACTED] gli altri vani prospettano all'esterno sull'area pertinenziale.

La superficie netta complessiva del piano è pari a mq 53,58 mentre la superficie netta fruibile totale è pari a mq 59,91.

Le rifiniture all'interno [REDACTED] sono quelle tipiche dei manufatti utilizzati per le [REDACTED].

La pavimentazione della zona [REDACTED] è di tipo monolitico a base di quarzo ed altri materiali indurenti posato su massetto di calcestruzzo, con giunti in lamierino zincato. Nei vani [REDACTED] vi sono il lavabo, il bidet e la tazza con buona rubinetteria di marca ed erogazione di acqua calda sanitaria prodotta da un boiler da 50 lt di marca "Thermex".

La pavimentazione è in piastrelle di gres monocottura color cuoio di forma quadrata di lato pari a cm 33 ed il rivestimento alle pareti è in piastrelle mosaico di gres cm 20 x cm 25.

L'impianto fognante è costituito da reti separate di raccolta delle acque nere e bianche, con pozzetti di ispezione; la rete fognaria ha recapito finale nella rete fognaria della zona ASI e la rete delle acque pluviali ha recapito finale in vasca di decantazione.

I serramenti metallici per le finestre porte e portoni sono in profilati normali in lamiera di acciaio e vetro. I portoni sono dotati di porte di emergenza ad apertura verso l'esterno a semplice spinta, comprimendo il maniglione antipanico.

Le pareti perimetrali sono dotate in alto di finestre nastriformi continue che assicurano una idonea illuminazione e una buona ventilazione.

L'impianto elettrico contiene l'illuminazione di sicurezza con messa a terra; è presente il quadro generale con interruttore generale manovrabile sotto carico anche per portare fuori tensione l'intero impianto elettrico.

Non è stato possibile visionare il progetto esecutivo con la certificazione afferente l'esecuzione a norma di legge ma trattandosi di manufatto dotato di certificazione di agibilità in cui viene attestata la sussistenza della dichiarazione di conformità degli impianti, è implicito che alla data del 2000 le opere impiantistiche rispettassero i requisiti di legge.

La [REDACTED] è suddivisa in entrambi i piani con tramezzi in laterizi rivestiti da intonaco e tinteggiatura a idropittura.

A piano terra la pavimentazione è in piastrelle di gres ceramico quadrate di colore chiaro, di lato pari a cm 45 nel primo vano [REDACTED] e disposte secondo le diagonali; nel più ampio vano successivo e nel bagno sono di dimensioni pari a cm 50 x cm 50.

Le pareti del bagno sono rivestite fino all'altezza di mt 1,50 con piastrelle chiare rettangolari smaltate cm 18 x cm 35, coronate da una modanatura non aggettante in ceramica di altezza pari a cm 5.

L'impianto elettrico contiene l'illuminazione di sicurezza e l'impianto di condizionamento è costituito da condizionatori climatizzatori di marca "Rhoos"; l'impianto citofonico, comune ai due piani, è incassato.

A livello di primo piano la pavimentazione è in piastrelle di gres ceramico quadrate di lato pari a cm 50 di colore chiaro; il rivestimento delle pareti del bagno è alto mt 1,45 con piastrelle quadrate di lato pari a cm 20 e modanatura di coronamento alta cm 5.

Anche a questo livello di piano sono installati i condizionatori-climatizzatori di marca "Rhoos".

I gradi e sottogradi del corpo scala sono rivestiti in granito di spessore pari a cm 2, così come lo è il corrimano e lo sono gli stipiti delle finestre.

All'esterno le aree scoperte del lotto sono pavimentate per sopportare [REDACTED] e sono delimitate da un marciapiede di coronamento [REDACTED], largo circa cm 70 ed alto cm 10; nella zona più retrostante vi è una piccola area sistemata a verde.

L'illuminazione notturna è prodotta da lampade a vapore di sodio ad alta pressione, poste a sbalzo dai prospetti.

L'intera struttura [REDACTED] in conglomerato cementizio precompresso con montaggio di travi prefabbricate con sezione a "L", pilastri prefabbricati sez. 50 x 50 cm, copertura con tegoli precompressi e pannelli di tompagno prefabbricati tipo REI 120 lisci di spessore pari a cm 20 presumibilmente coibentati con polistirolo. Le campate hanno luci eguali pari a circa mt 6,10.

Riassumendo i dati di superficie lorda e distinguendo le funzioni che si svolgono all'interno ed all'esterno del [REDACTED], si ha quanto segue:

superficie del lotto, mq 1406,00;

superficie per il parcheggio esterno, mq 142,82;

superficie del lotto recintato, mq 1.263,18;

superficie totale coperta, mq 602,45;

superficie scoperta recintata pertinenziale, mq 660,73;

superficie lorda [REDACTED], mq 460,10

superficie lorda [REDACTED], mq 70,00;

superficie lorda [REDACTED] mq 70,40;

superficie lorda [REDACTED], mq 390,10;

superficie lorda [REDACTED], mq 71,15;

superficie lorda [REDACTED], mq 71,20;

## **2.2 Opzione IVA**

La vendita è soggetta ai fini fiscali all'imposta sul valore aggiunto ma esente dall'applicazione della detta imposta ai sensi dell'art. 10 co. 1 punto 8 ter del DPR n. 633 del 1972 perché trattasi di vendita di [REDACTED] che per sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni; la sua costruzione è stata ultimata da oltre quattro anni e peraltro non risultano realizzate radicali trasformazioni da imprese nei cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione.

### **3) ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE**

L'edificio è stato costruito negli anni compresi tra il 1999 ed il 2000 e tale indicazione viene fornita dagli atti consultati presso il [REDACTED], ove è stato possibile accertare mediante la comunicazione di ultimazione dei lavori che gli stessi vennero ultimati il dì 10 gennaio 2000 (cfr. allegato).

L'[REDACTED] è stato realizzato a seguito di rilascio di [REDACTED] [REDACTED] (cfr. allegato) in variante alla [REDACTED] e per esso è stata certificata l'agibilità dal Dirigente del Settore Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di [REDACTED] (cfr. allegato).

L'ulteriore dato afferisce all'accatastamento dell'unità immobiliare di che trattasi, avvenuto il [REDACTED]

### **4) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI**

L'accertamento dello stato dei luoghi rispetto al progetto autorizzato con conc. ed. in variante n° [REDACTED]

██████████ nonchè rispetto alla scheda di accatastamento pone in evidenza le seguenti difformità:

a) nella zona nord dell'area scoperta pertinenziale del ██████████ è stato posto in opera abusivamente un ██████████ che impegna una superficie coperta pari a mq 71,20.

b) Il capannone è stato ██████████ con una superficie coperta per l'esercizio delle attività complementari, pari a mq 71,15.

c) Il ██████████ è stato soprelevato abusivamente di un piano - senza alterazione della volumetria complessiva del capannone - per l'utilizzo a deposito-archivio.

d) La scheda di accatastamento rappresenta un ██████████ difforme da quello realizzato.

E' da premettere che la disciplina urbanistica vigente per la zona in cui è ubicato il lotto in argomento è quella dettata dal piano regolatore territoriale ██████████ e dalle norme tecniche di attuazione a cui i piani regolatori dei Comuni contenenti ██████████ sono obbligatoriamente adeguati.

La zona è tipizzata quale ██████████

Sulla base della citata norma è possibile asserire quanto segue.

a) il ██████████ non è sanabile per mancanza del rispetto delle distanze dai confini e pertanto deve essere smontato per liberare l'area coperta.

b) la superficie coperta ██████████ non è sanabile perché è costruita con un lato coincidente con la recinzione di confine e pertanto non rispetta i distacchi da quest'ultimo. E' invece sanabile il forno per la verniciatura delle carrozzerie in quanto è da

considerare volume tecnico (nta, punto 7.11.1 ) in rapporto di strumentalità con l'utilizzo del [REDACTED].

c) Il bocco uffici è sanabile con un accertamento di conformità, a mezzo di SCIA alternativa al p. di c.

Il progetto dovrà illustrare lo stato dei luoghi così come previsto nel progetto originariamente assentito dal [REDACTED] e dovrà illustrare in comparazione lo stato dei luoghi attuale, così come rilevato dal sottoscritto.

In concreto è stato ampliato il piano terra ed è stato realizzato un piano [REDACTED].

Ai fini del conteggio degli oneri da corrispondere, pari al doppio, è da considerare a livello di piano terra la superficie realizzata in ampliamento all'esistente e a livello di primo piano l'intera superficie oltre il 60% di quella del corpo scala.

La superficie di progetto a piano terra era prevista pari a mq ( 9,09 x 5,59 ) = mq 50,81 mentre quella realizzata è pari a mq ( 5,65 x 11,99 ) = mq 67,74, pertanto con una differenza in più pari a mq 16,93.

La superficie di primo piano è pari a mq 67,74 a cui si aggiunge il 60% della superficie del corpo scala, pari a mq (0,6 x 8,25 ) = mq 4,95.

In totale la superficie da considerare onerosa è pari a mq 89,62 a cui si applica il doppio del contributo di urbanizzazione (secondaria), pari a € 24,00.

In conclusione l'istanza afferente la SCIA alternativa dovrà essere corredata dal pagamento degli oneri, pari a ( €/mq 24,00 x mq 89,62 ) = € **2.150,88**.

Inoltre al Comune di [REDACTED] sarà necessario corrispondere l'oblazione o sanzione per la SCIA alternativa, pari a € **516,00**.

Preliminarmente ad ogni attività amministrativa deve essere [REDACTED]  
[REDACTED] e devono essere demolite le  
strutture metalliche che [REDACTED]  
[REDACTED], lasciando libero il corpo del forno per la verniciatura,  
quale volume tecnico facente parte dell'opificio.

Di tanto sarà necessario darne comunicazione sia all'amministrazione  
comunale [REDACTED].

Immediatamente dopo, ha avvio il procedimento edilizio comunale  
consistente nel deposito e accettazione della SCIA alternativa.

Ottenuto l'avvio del procedimento dovrà essere depositata in Agenzia  
delle Entrate - Sez. Catasto Urbano di Bari un DOCFA contenente i dati e la  
planimetria di accatastamento conformi allo stato dei luoghi di cui si chiede la  
legittimità edilizio/urbanistica (*attualmente non è possibile anticipare il  
deposito del DOCFA in Catasto se non viene effettuata la demolizione delle  
parti abusive non autorizzabili, giacchè la presenza di queste ultime  
determinerebbe una falsa rappresentazione catastale dello stato dei luoghi*).

Il costo del detto documento DOCFA, compresi gli oneri professionali,  
è pari a € 1.000,00.

Successivamente all'approvazione da parte del Catasto del DOCFA, il  
medesimo andrà depositato al Comune di [REDACTED] quale atto integrativo della  
SCIA alternativa.

Quest'ultima sarà conclusa con gli adempimenti tecnici afferenti gli  
impianti idrico-sanitari ed elettrico.

In ultimo dovrà essere richiesta la certificazione di agibilità, fatta salva  
l'attestazione di idoneità sismica, correlata alle opere murarie eseguite in  
ampliamento ed alla sopraelevazione.

**5) ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO  
DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE  
CATASTALI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono alla localizzazione ed alle attuali risultanze catastali, che di seguito si riportano:

**Unità censuaria intestata a:**

[REDACTED]

identificata in Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]				[REDACTED]

**Dati derivanti da: COSTITUZIONE DEL [REDACTED]**

**Ai fini dell'emissione del Decreto di trasferimento dell'immobile è**

da precisare - come già sopra riferito - che il deposito in Agenzia delle Entrate - Sez. Catasto Urbano Uffici di Bari del DOCFA contenente la planimetria di accatastamento aggiornata andrà effettuato dopo l'avvenuta demolizione della opere abusive non sanabili in quanto allo stato attuale verrebbe rappresentata una situazione futura, ricadendo così in una rappresentazione falsata dell'immobile da vendere.

**5.2 Certificazione A.P.E.**

L'attestazione di prestazione energetica afferisce soltanto al blocco uffici (classe G) ed è prodotta ed allegata alla presente dall'esperto.

6) All'atto della notifica del pignoramento ( [REDACTED] ) la parte esecutata era intestatarie ed unica proprietaria dell'intero immobile staggito in forza dell'atto di compravendita rogato in Bari dal Notaio [REDACTED]

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

**7.1 Storia catastale.**

L'immobile oggetto del pignoramento è di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] per l'intera quota ed a cui pervenne in regime di separazione con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED], trascritto all'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei RR.II. di Bari il [REDACTED] per la quota 1/1 di piena proprietà in regime di separazione di beni.

Il bene immobile di cui sopra viene edificato dal sign. [REDACTED] su suolo in piena proprietà 1/1 in regime di separazione per atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di separazione di beni.

In Catasto i dati sono riportati alla costituzione del [REDACTED]

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

**7.2.1 Premessa.**

La certificazione attiene al ventennio antecedente alla data di notifica del verbale di pignoramento, quest'ultima ricadente il [REDACTED].

Creditore pignorante: [REDACTED]

[REDACTED] 6 e per essa la [REDACTED]

[REDACTED], domiciliato per la presente procedura

presso [REDACTED]

Data del verbale di pignoramento: [REDACTED]

Immobile oggetto del pignoramento in piena proprietà

) per

l'intera quota, consistente

### **7.2.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento.**

Il sottoscritto C.T.U. attesta dall'esame del certificato notarile ed in base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, a tutto il dì 3 maggio 2019 e per il ventennio antecedente ed oltre, fino al 25 gennaio 1996, che risultano pubblicate le seguenti formalità per l'immobile sopra identificato nonché per

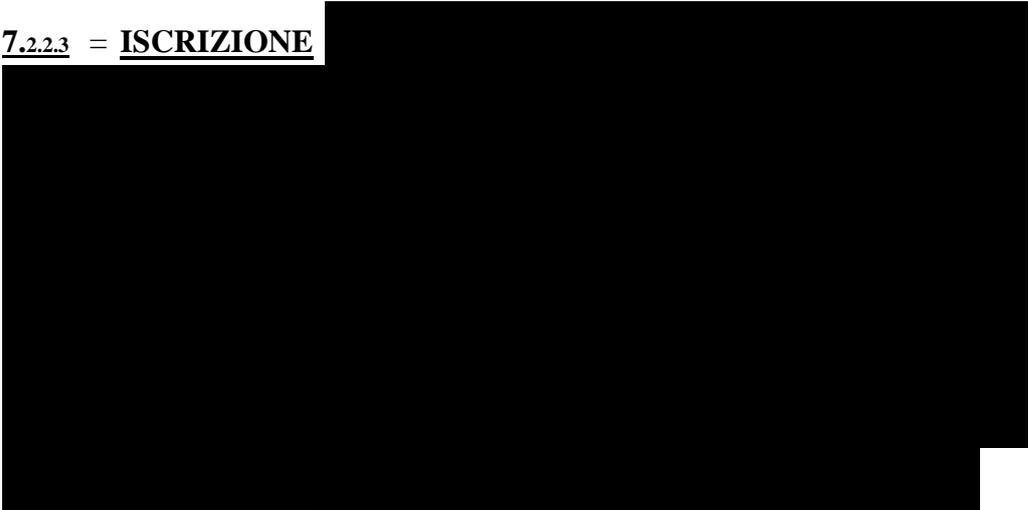
#### **7.2.2.1 = TRASCRIZIONE.**

#### **7.2.2.2 = ISCRIZIONE**

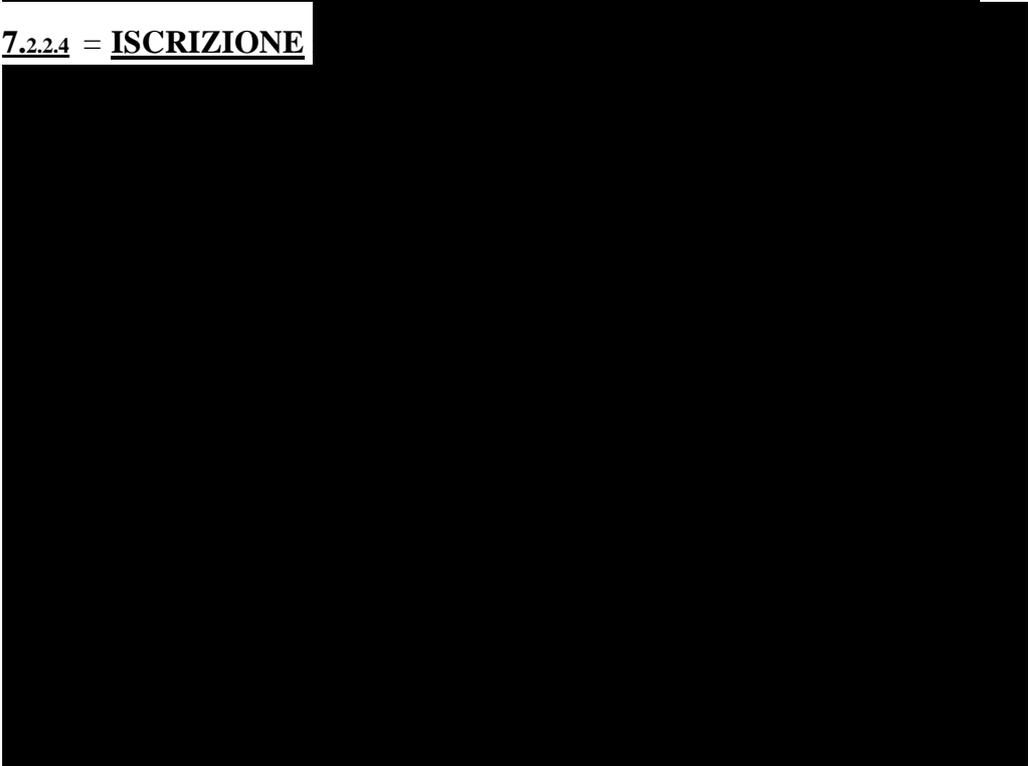
concesso con atto a rogito

del Notaio

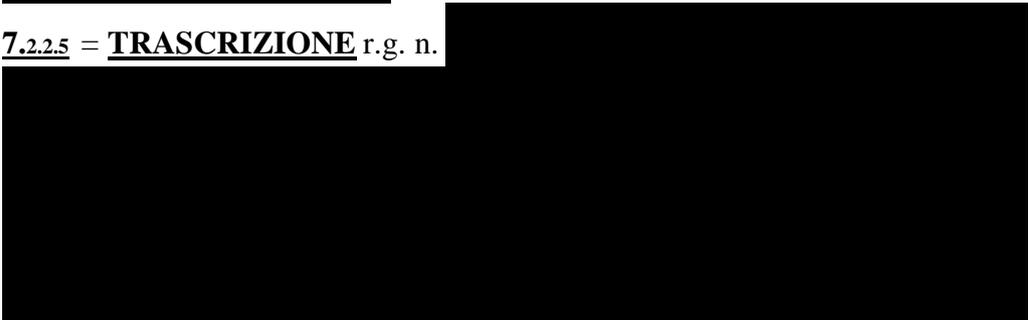
**7.2.2.3 = ISCRIZIONE**

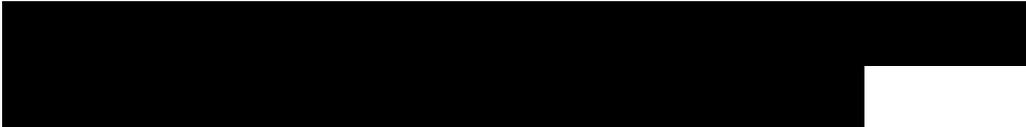


**7.2.2.4 = ISCRIZIONE**



**7.2.2.5 = TRASCRIZIONE r.g. n.**





### **7.3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *non dichiarate.*

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione: *non dichiarate.*

Atti di asservimento urbanistico: *no*

Altre limitazioni d'uso: *no.*

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Spese straordinarie di gestione immobile:** *non dichiarate.*

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

Al momento del sopralluogo il bene immobile era utilizzato a 



### **8 ) CONSISTENZA**

La superficie commerciale è la somma della superficie lorda coperta del capannone e di quella degli accessori diretti (uffici-laboratori-locali a disposizione del personale) nonché delle aree scoperte (parcheggio-carico-scarico merci-movimentazione ) unitamente a tettoie e pensiline, quest'ultime ragguagliate percentualmente a quella lorda coperta attraverso correttivi di omogeneizzazione.

Ai fini della omogeneizzazione si adotta il principio dettato dall'allegato C del DPR 23 marzo 1998 n° 138, spiegato peraltro nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dal servizio OMI dell'Agenzia Delle Entrate.

Per la costruzione principale viene presa in considerazione la superficie lorda e quella dei vani accessori a servizio diretto, intesa convenzionalmente comprensiva della superficie occupata dalle tramezzature e dalle murature di compagno.

Nel caso di accessori diretti che rappresentino la direzionalità, il coefficiente di omogeneizzazione può essere anche superiore a "1", in funzione dei fattori che identificano e caratterizzano il livello di qualità.

I vani accessori a servizio indiretto, quali ad esempio le tettoie, sono computate nella misura del 50% e le pensiline nella misura del 20% rispetto al parametro 1 attribuito al bene immobile principale.

La scala di collegamento tra le superfici poste a più piani è calcolata una volta quale superficie pari alla proiezione orizzontale.

A questa superficie si aggiunge, ove esistenti, la superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva della direzionalità, computata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 di superficie a cui si somma il 10% per la parte eccedente mq 25.

La superficie dell'area scoperta, costituente pertinenza esclusiva, è computata nella misura del 10 % fino alla superficie pari a quella della costruzione principale a cui si somma il 2% per la parte eccedente il detto limite.

Le consistenze sono le seguenti.





produttiva attraverso l'esplorazione del mercato dei valori immobiliari (*già noto allo stimatore per esperienze dirette, attraverso i dati forniti dall'Amministrazione Comunale, da compravendite di superfici residenziali con caratteristiche similari a quelle della zona in esame o localizzate anche in aree contermini, da mediatori immobiliari questi ultimi analogamente molto attendibili, ancorché non titolari di fonti ufficiali di banche dati, dalla pubblicità legale - sito del Tribunale di Bari, dall'Agenzia delle Entrate e comunque temporalmente riferite al momento in cui occorre il giudizio di stima del bene in esame* ).

Il giudizio di valore è determinato applicando alla superficie commerciale dell'unità oggetto di stima il prezzo individuato nell'intervallo costituito dai prezzi noti dei beni più simili a quello da valutare.

**Un'altra metodologia di stima** è quella analitica (metodo finanziario) ed è costituita dalla capitalizzazione del reddito prodotto dalla locazione del bene immobile in esame ovvero la capacità di generare benefici monetari e la possibilità di convertire tali benefici nel valore capitale.

Il fondamento su cui si basa la stima analitica per **capitalizzazione dei redditi** *"risiede nell' ipotesi che, in un mercato concorrenziale, i beni immobiliari produttivi di reddito valgono per quanto rendono, ossia che il prezzo rispecchi la produttività netta dell'immobile e, precisamente, equivalga al valore di capitalizzazione, ad un appropriato saggio, dei redditi futuri dispiegati dal bene oggetto di stima"*.

Da questo discende che il reddito diviene un flusso di cassa ed è trasformabile in capitale mediante l'accumulo delle entrate future.

L'accumulo determina un valore che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene immobile in esame.

A monte è necessaria la rilevazione dei canoni unitari di locazione, quindi la determinazione del reddito netto da cui discende la determinazione del valore del bene, capitalizzando detto reddito netto all'adeguato tasso di capitalizzazione.

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

Il momento della valutazione è riferito all'attualità.

La superficie commerciale che si assume nella libera compravendita per il bene oggetto di stima è complessivamente pari a XXXXXXXXXX

L'immobile è sito in ampia zona munita di servizi di prima necessità ed anche di quelli a più ampio raggio di offerta, unitamente ad una completa dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Fatte queste precisazioni, il mercato immobiliare pone la tipologia dell'unità immobiliare in esame tra quelle normali e in buone condizioni d'uso e manutenzione.

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

I beni simili a quello oggetto di stima, con ubicazione all'interno del segmento di mercato sopra identificato, con simili caratteristiche costruttive e con eguale livello di rifiniture e manutenzione, per quanto è stato possibile conoscere, hanno un valore che si aggira intorno ad un prezzo unitario pari a €/mq 650,00. Questo prezzo rappresenta **il valore unitario per metro quadrato** del bene in esame a cui consegue il più probabile valore di mercato, pari a:

$\text{mq } 636,95 \times \text{€/mq } 650,00 = \text{€ } 414.017,50$  ed in c.t pari a **€ 414.000,00**.

### **9.1.2 La determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile con il metodo di stima analitico (metodo finanziario).**

Il più probabile canone di locazione che è possibile attribuire al bene immobile di che trattasi, è valutabile in €/mq \* mese **3,50**, risultando tale prezzo unitario di locazione adottato per il segmento di mercato in esame, sulla base delle condizioni d'uso del bene immobile.

La superficie è la seguente.



### **9.1.3 Il più probabile valore di mercato del bene immobile.**

I due più probabili valori di mercato stimati per il bene immobile in oggetto costituiscono un intervallo molto ristretto, per cui è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare risulta essere pari a  $414.000,00 + 410.000,00 / 2 = \underline{\underline{\text{€ 412.000,00}}}$ .

#### **Riepilogo**

<b>Immobile</b>	<b>S commerciale</b>	<b>Val. di Mercato</b>	<b>V Diritto e Quota</b>
		<b>€ 412.000,00</b>	<b>€ 412.000,00 (1/1)</b>

Pertanto il **valore commerciale unitario per metro quadrato** del bene in esame è pari a €/mq 646,83 ed in c.t € 647,00.

### **9.1.4 Adeguamenti in riduzione e correzioni della stima.**

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	<b>€ 61.800,00</b>
-costi per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile -	<b>€ 2.666,88</b>
-DOCFA	<b>€ 1.000,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 65.466,88</b>

### **9.1.5 Prezzo base d'asta del lotto unico.**

Il prezzo base del "LOTTO UNICO" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **al netto delle decurtazioni ed in c.t.**, è pari a **€ 347.000,00**.

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 347.000,00</b>
Corrispondente Quota	<b>€ 347.000,00</b>

## **10) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.**

**10.1** Alla data della notifica del pignoramento, il bene immobile oggetto di pignoramento risulta essere di piena proprietà della esecutata:

[REDACTED]

Lo stato di possesso perviene per compravendita giusta atto rogato dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED]

**Nel precisato atto di compravendita l'esecutata ha dichiarato di**

[REDACTED]

certificato di stato civile allegato ).

**10.2 STATO DI LOCAZIONE.**

Non vi è alcuna locazione in corso, in quanto l'opificio è utilizzato dalla

[REDACTED].

Il certificato storico di residenza (allegato) certifica che:

[REDACTED].

Non sono note formalità, vincoli e oneri, anche di natura consortile, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

L'unità pignorata non è gravata da vincoli storico-artistici; non è gravata da censo, livello o uso civico.

**10.3** Il bene pignorato non è assoggettato a procedura di espropriazione per pubblica utilità.

**11) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA**

**LOTTO N° 1**

[REDACTED]

dell'area periurbana della città.

E' identificato dall'Ufficio Provinciale di Bari-Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Urbano [REDACTED] nel seguente modo:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]				[REDACTED]

L'unità immobiliare di che trattasi confina come segue:

**a nord est e a nord ovest** con proprietà di [REDACTED]

**a sud est** con la [REDACTED]

**a sud ovest** con proprietà di [REDACTED] con sede in Bari (p.iva 07158660725).

Piena proprietà dell'intero dell'esecutata (1/1 ).

***Prezzo a base d'asta € 347.000,00.***

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'**  
**Esecuzione Immobiliare n° 86/2018 del r.g.e.**

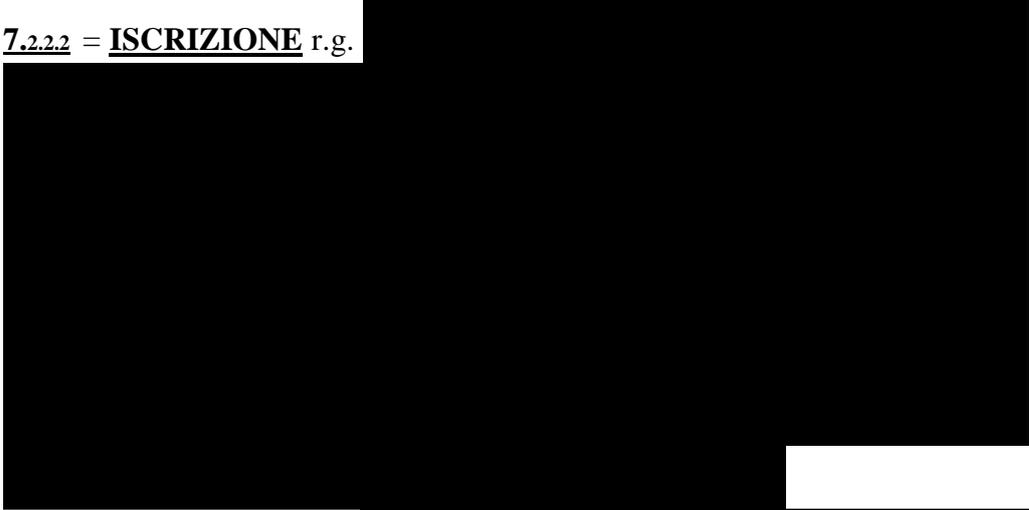
**LOTTO N° 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 347.000,00.**

<i>LOTTO N° 1</i>			
<i>Ubicazione</i>	[REDACTED]		
<i>Diritto reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	[REDACTED]
<i>Tipologia immobile</i>	[REDACTED]	<i>Superficie fruibile coperta netta</i>	[REDACTED]
		<i>Superficie totale scoperta</i>	[REDACTED]
<i>Stato conservativo</i>	Buono		
<i>Descrizione</i>	[REDACTED]		
<i>Vendita soggetta a IVA</i>	No		

---

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

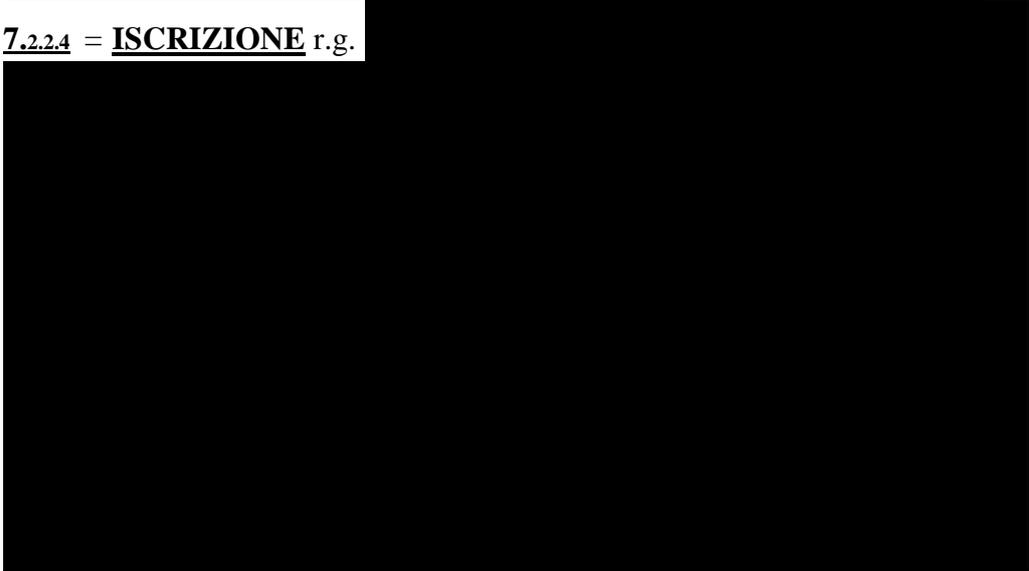
7.2.2.2 = ISCRIZIONE r.g.



7.2.2.3 = ISCRIZIONE r.g.

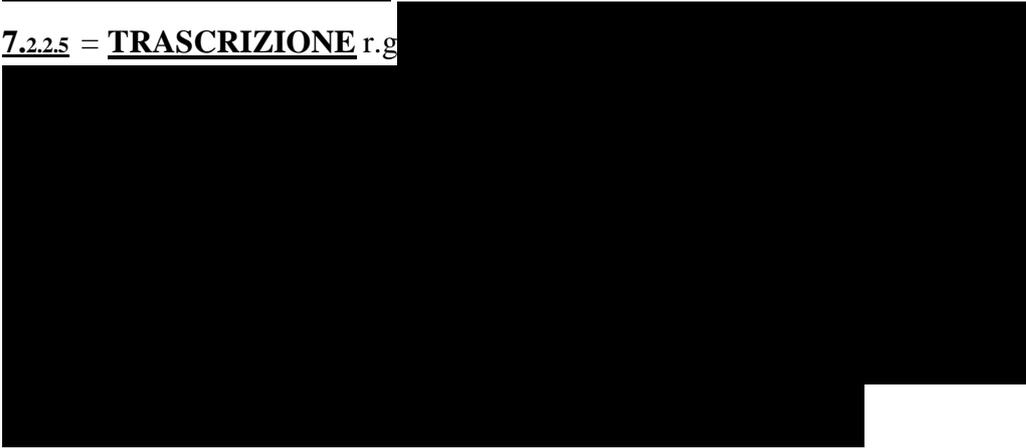


7.2.2.4 = ISCRIZIONE r.g.





7.2.2.5 = TRASCRIZIONE r.g



## LOTTO N° 2

### 1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'ubicazione è a mano destra di chi percorre il corridoio interrato di distribuzione a partire dal ballatoio interrato, con accesso dal secondo portoncino a destra.

E' censito nell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto Urbano di Bari come di seguito:

#### 1.1 Dati Catastali.

Unità censuaria intestata a:

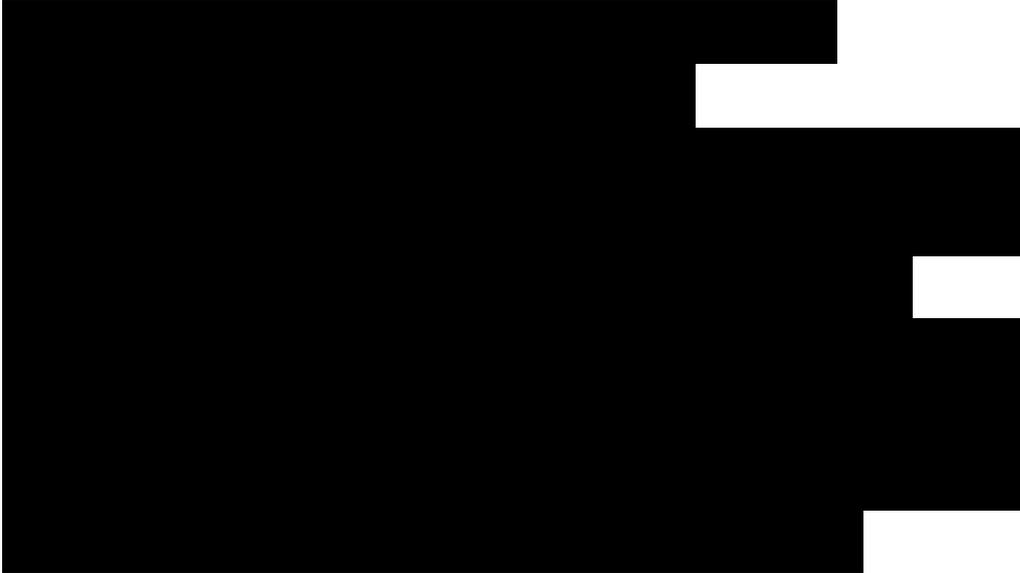
identificata come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
█	█	█	█		█	█	█	█	█

Il bene immobile sopra identificato non è divisibile.

#### 1.2 Confini.

L'unità immobiliare di che trattasi confina come segue:



L'unità immobiliare costituisce un lotto unico.

## 2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

2.1 Il bene pignorato è una



Localizzazione della zona dell'abitato **di Bari - San Paolo** in cui è ubicato il bene pignorato.

( ortofoto zenitale estratta dal sito proprietario web "Google Earth" e trattata con sw Ms Office . Word )

---

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

---

La zona urbana è un'espansione della città [redacted] che si è evoluta negli anni '70 del secolo passato su aree espropriate dal Comune [redacted] per dar luogo alla edilizia residenziale di tipo economico e popolare, sovvenzionata, agevolata e convenzionata.

L'edificio residenziale multipiano di cui è parte l'immobile pignorato, venne realizzato negli anni 80' del secolo passato ed è parte integrante di una schiera di edifici facenti parte della zona 167 del San Paolo - [redacted]

L'edificio in cui è ubicata la cantinola è identificato con [redacted] costituito da un piano [redacted] composto di [redacted] no scala oltre a locale per sala condominiale ed altri cinque piani fuori terra in cui sono allocati gli appartamenti per la civile abitazione ( All. n° 1, foto n° 1).

L'unità pignorata è accessibile [redacted] attraverso il secondo portoncino a destra di chi percorre il corridoio di distribuzione sito a destra di chi scende per le scale ( All. n° 1, foto nn° 2- 3).

Si tratta di un [redacted] geometria rettangolare e di dimensioni in pianta pari a mt 3,53 x mt 3,95 con finestrino su intercapedine condominiale idoneo per l'illuminazione e la ventilazione ( All. n° 1, foto nn° 4- 5).

La superficie netta fruibile è pari a [redacted] e la superficie lorda è pari a [redacted]

Il livello delle rifiniture è quello tipico delle unità interrate adibite a deposito, perciò molto semplice: porta d'ingresso in lamiera pressopiegata con serratura e maniglia in ferro; infissi in ferro finestra con vetro ed apribili a vasistas; impianto elettrico sotto traccia, intonaci di tipo civile e tinteggiatura di colore bianco, pavimentazione tipo pietrini di cemento quadrati di lato pari a cm 25.

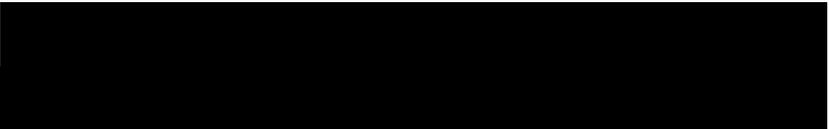
L'altezza utile netta è pari a mt 2,55.

Lo stato di manutenzione è buono.

## **2.2 Opzione IVA**

La vendita è soggetta ai fini fiscali all'imposta sul valore aggiunto ma esente dall'applicazione della detta imposta ai sensi dell'art. 10 co. 1 punto 8 ter del DPR n. 633 del 1972 perché trattasi di vendita di porzione di fabbricato che per sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni; la sua costruzione è stata ultimata da oltre quattro anni e peraltro non risultano realizzate radicali trasformazioni da imprese nei cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione.

## **3) ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE**

L'edificio è stato costruito nella prima metà degli anni 80' del secolo passato giusta 

## **4) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI**

Non vi sono rilievi da formulare.

## **5) ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono alla localizzazione ed alle attuali risultanze catastali, che di seguito si riportano:

**Unità censuaria intestata a:**



identificata come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
█	█	█	█		█	█	█	█	█

## 5.2 Certificazione A.P.E.

Non è prevista la certificazione perché trattasi di unità immobiliare che risulta non compresa nelle categorie classificate sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 D.P.R. 26.8.1993 n. 412 ed il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.

6) All'atto della notifica del pignoramento █ la parte esecutata era intestataria ed unico proprietario superficario dell'immobile staggitto in forza dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal █

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

### 7.1 Storia catastale.

L'immobile oggetto del pignoramento è di piena proprietà superficaria del █  
è pervenuto con atto di

compravendita rogato dal Notaio

per quota 1/1  
di piena proprietà s in regime di comunione legale dei beni.

Quanto sopra alienato dalla  
per quota 1/1 di piena proprietà  
era pervenuto dall'atto tra vivi - compravendita a rogito del notaio

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

**7.2.1 Premessa.**

La certificazione attiene al ventennio antecedente alla data di notifica  
del verbale di pignoramento, quest'ultima ricadente il

Creditore pignorante:

Data del verbale di pignoramento:

[REDACTED]

Immobile oggetto del pignoramento **nella quota** [REDACTED] **di**  
**intera proprietà indivisa del sign.** [REDACTED]

[REDACTED], consistente nella unità di piano  
[REDACTED]

### **7.2.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento.**

Il sottoscritto C.T.U. attesta dall'esame del certificato notarile ed in base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, a tutto il dì [REDACTED] e per il ventennio antecedente ed oltre, fino al 25 gennaio 1996, che risultano pubblicate le seguenti formalità per l'immobile sopra identificato nonché per il proprietario superficiario dell'intera unità sig. [REDACTED]

):

#### **7.2.3 = TRASCRIZIONE.**

[REDACTED]

#### **7.2.4 = ISCRIZIONE.**

[REDACTED]

7.2.5 = ISCRIZIONE. n.

7.2.6 = TRASCRIZIONE.

7.2.7 = TRASCRIZIONE.



### 7.3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

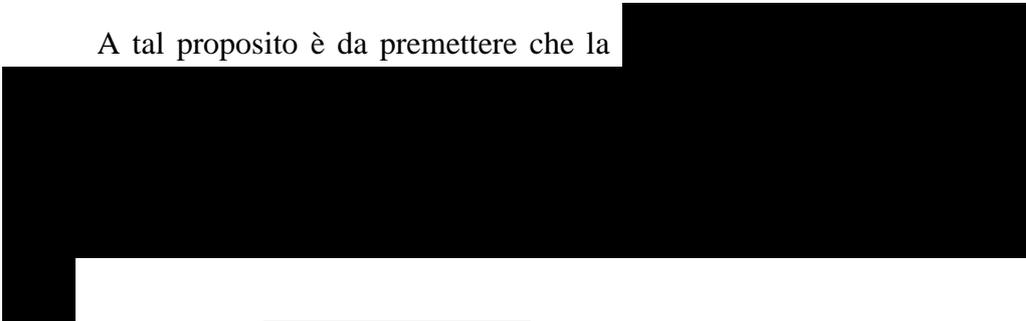
Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: no.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione: no

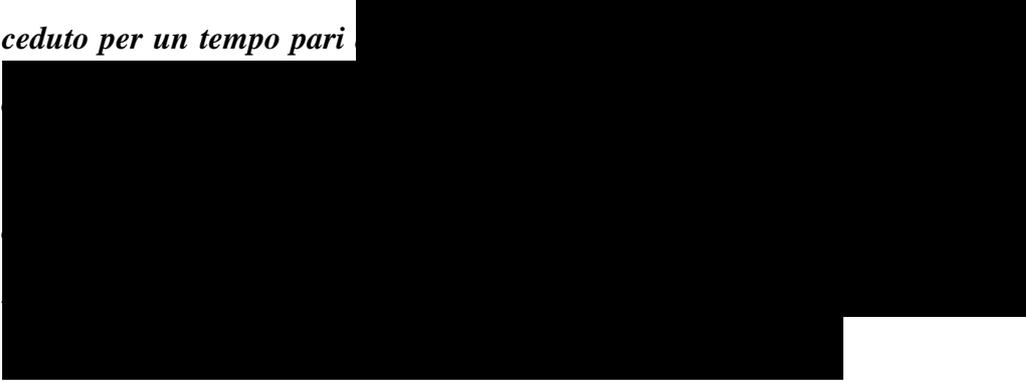
Atti di asservimento urbanistico: *no*

Altre limitazioni d'uso: *no, per quel che concerne il diritto di proprietà superficario.*

A tal proposito è da premettere che la



*Il diritto di [redacted] viene definitivamente concesso e ceduto per un tempo pari [redacted]*



*Il precisato*

## **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Spese straordinarie di gestione immobile:** *non dichiarate.*

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

Al momento del sopralluogo **l'unità immobiliare era** custodita dall'esecutato.

## **8 ) CONSISTENZA**

Nel caso di stima comparativa di un bene immobile si considera ai fini valutativi la superficie commerciale.

Detta superficie è costituita dalla superficie lorda coperta dell'unità immobiliare di che trattasi intesa convenzionalmente comprensiva anche della superficie occupata dalle tramezzature e dalle murature di tompagno ( entro lo spessore pari a cm 25 ).

Il bene immobile in esame ha la seguente consistenza.

1) superficie totale lorda

2) superficie netta fruibile

La **superficie commerciale** sarà pari a

## **9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **9.1 Criterio di stima**

Il metodo classico utilizzato più frequentemente è quello **comparativo**, [ *simile al metodo di confronto di mercato (market comparison approach)*] che, nel rispetto assoluto del principio dell'ordinarietà, si fonda sulla identificazione del più probabile prezzo unitario di superficie mediante l'esplorazione del mercato dei valori immobiliari (*già noto allo stimatore per*

*esperienze dirette, attraverso i dati forniti dall'Amministrazione Comunale, da compravendite di superfici residenziali con eguali caratteristiche a quelle della zona in esame o localizzate anche in aree contermini, da mediatori immobiliari questi ultimi analogamente molto attendibili, ancorché non titolari di fonti ufficiali di banche dati), dalla pubblicità legale - sito del Tribunale di Bari, dall'Agenzia delle Entrate e comunque temporalmente riferite al momento in cui occorre il giudizio di stima del bene in esame ).*

Il giudizio di valore è determinato applicando alla superficie commerciale dell'unità oggetto di stima il prezzo individuato nell'intervallo costituito dai prezzi noti dei beni più simili a quello da valutare.

**Un'altra metodologia di stima** è quella analitica (metodo finanziario) ed è costituita dalla capitalizzazione del reddito prodotto dalla locazione del bene immobile in esame ovvero la capacità di generare benefici monetari e la possibilità di convertire tali benefici nel valore capitale.

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

Il momento della valutazione è riferito all'attualità.

La superficie commerciale che si assume nella libera compravendita per il bene oggetto di stima è complessivamente pari a XXXXXXXXXX

L'immobile è sito in ampia zona munita di servizi di prima necessità ed anche di quelli a più ampio raggio di offerta, unitamente ad una completa dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Fatte queste precisazioni, il mercato immobiliare pone la tipologia dell'unità immobiliare in esame tra quelle normali, di tipo popolare e in discrete condizioni d'uso e manutenzione.

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



I due più probabili valori di mercato stimati per il bene immobile in oggetto, il primo pari a € 16.000,00 ed il secondo pari a € 14.000,00 sono molto vicini tra di loro; l'intervallo entro il quale è possibile identificare la media dei due valori è molto stretto, per cui è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare risulta essere pari a:

$$€ ( 16.000,00 + 14.000,00 )/2 = \underline{\underline{€ 15.000,00}}$$

Quanto sopra rappresenta il valore attuale della piena proprietà del bene in esame.

Ai fini della vendita immobiliare è necessario [redacted] del precisato bene, il cui [redacted] per novantanove [redacted] - come è già stato precisato - alla convenzione inerente il diritto di superficie più ampio del suolo da edificare [redacted]

La concessione del diritto di superficie scadrà il [redacted], con diritto al rinnovo.

Allo stato attuale sono decorsi [redacted] anni ed il diritto di superficie permane per altri [redacted] ( [redacted] ) anni (durata definita).

Il più probabile valore di mercato della [redacted] dell'immobile è determinato considerando che il detto bene sia capace di produrre una annualità costante posticipata pari a € [redacted]<sup>1</sup> per [redacted] anni, con il saggio costante pari al 4% all'attualità, equivalente [redacted]

<sup>1</sup> L'annualità è determinata sulla base del reddito netto che consente di identificare quale valore attuale della piena proprietà del bene in esame il valore pari a € 15.000,00.

Consegue il più probabile valore di mercato della proprietà superficiaria  
sarà pari a:

[REDACTED]

### Riepilogo

Immobile	S commerciale	Val. di Mercato	V Diritto	e Quota
[REDACTED]	Mq 17,61	€ 15.000,00	[REDACTED]	€ 13.000,00 (1/1)

Pertanto il valore commerciale unitario per metro quadrato del

[REDACTED] o del bene in esame è pari a [REDACTED]

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 1.950,00
--	------------

### 9.1.5 Prezzo base d'asta del lotto unico.

Il prezzo base del "LOTTO N°2" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni ed in c.t., è pari a € 11.000,00.

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.000,00
Corrispondente Quota dell'esecutato	€ 11.000,00

## 10) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.

10.1 Alla data della notifica del pignoramento, il bene immobile oggetto di pignoramento risulta essere di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**10.2 STATO DI LOCAZIONE.**

Non vi è alcuna locazione in corso, come dichiarato.

Il certificato storico di residenza (allegato) certifica che l'esecutato risiede fin dal [REDACTED]

Non sono note formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

L'unità pignorata non è gravata da vincoli storico-artistici; non è gravata da censo, livello o uso civico.

**10.3 Il bene pignorato non è assoggettato a procedura di espropriazione per pubblica utilità.**

**11) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA**

**LOTTO N° 2**

Cantinola sita al primo piano [REDACTED]  
[REDACTED]; ha accesso dal primo corridoio a destra di chi scende per le scale e corrisponde alla seconda porta a destra del citato corridoio.

E' identificato dall'Ufficio Provinciale di Bari-Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Urbano- [REDACTED] nel seguente modo:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

L'unità immobiliare di che trattasi confina come segue:



*Prezzo a base d'asta € 11.000,00.*

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'**  
**Esecuzione Immobiliare n° 86/2018 del r.g.e.**

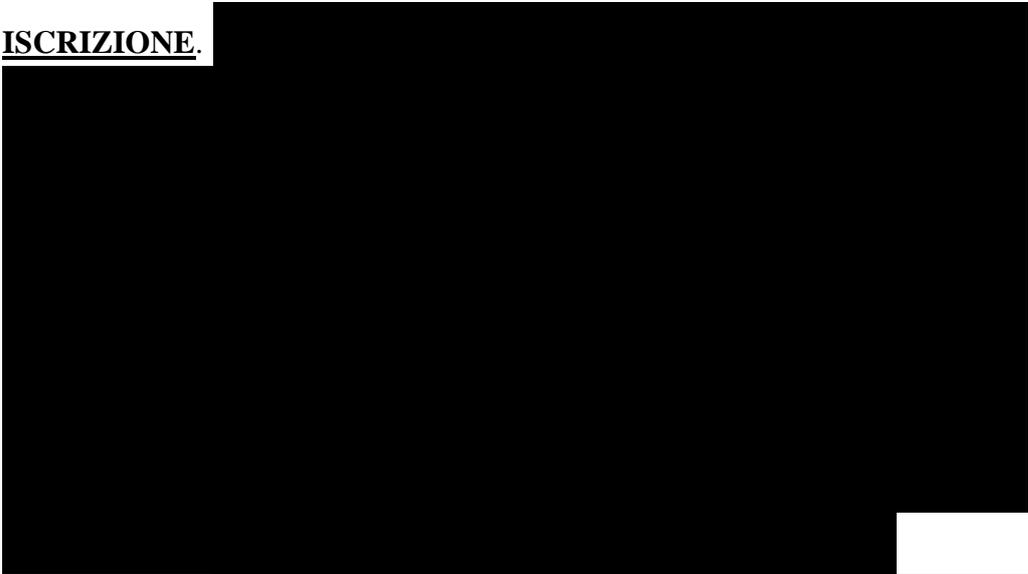
**LOTTO N° 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.000,00.**

<i>Ubicazione</i>			
<i>Diritto reale</i>	Proprietà superficiaria	<i>Quota</i>	
<i>Tipologia immobile</i>		<i>Superficie netta fruibile(utile netta)</i>	
<i>Stato conservativo</i>	Buono		
<i>Descrizione</i>			
<i>Vendita soggetta a IVA</i>	No		

---

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

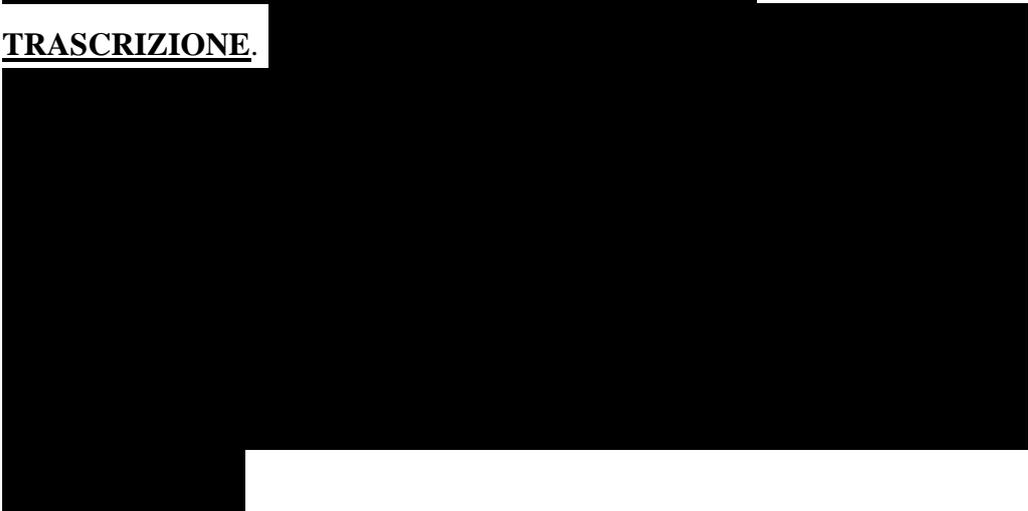
ISCRIZIONE.



ISCRIZIONE.



TRASCRIZIONE.



**TRASCRIZIONE.**



---

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

Bari, giugno 2019

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

**Allegati:**

- comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali;
- verbali di sopralluogo;

**LOTTO N° 1**

- Attestato di prestazione energetica 06\_06\_2019 ( APE )
- FOTO DEL LOTTO N° 1, raccolta di nn° 50 fotografie;
- LOTTO N° 1 planimetria, elaborato grafico n° 1;
- LOTTO N°1 planimetria, elaborato grafico n° 2;
- LOTTO N°1 planimetria, elaborato grafico n° 3;
- LOTTO N°1 planimetria, elaborato grafico n° 4;
- LOTTO N°1 planimetria, elaborato grafico n° 5;
- LOTTO N°1 planimetria, elaborato grafico n° 6;

- stralcio di mappa catastale [REDACTED];
- planimetria di accatastamento esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate; [REDACTED]
- visura storica [REDACTED];
- visura storica [REDACTED];
- istanza di accesso agli atti del [REDACTED];
- comunicazione di ultimazione dei lavori;
- concessione edilizia n. [REDACTED];
- certificato di agibilità;
- elenco sintetico delle formalità per immobile: Comune di [REDACTED];
- [REDACTED];
- elenco sintetico delle formalità a nome di [REDACTED];
- [REDACTED];
- atto di compravendita [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];
- estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio di [REDACTED];
- [REDACTED];
- certificato di residenza storico di [REDACTED];
- relazione: separata succinta descrizione del lotto n. 1 secondo lo schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare;
- foglio riassuntivo in formato word zip degli identificativi catastali del bene periziato;
- questa relazione peritale, priva dei nomi nel rispetto della Legge sulla privacy,
- checklist

## LOTTO N° 2

- FOTO DEL LOTTO N° 2, raccolta di nn° 5 fotografie;
- LOTTO N° 2 planimetria, elaborato grafico n° 1;
- LOTTO N°2 planimetria, elaborato grafico n° 2;
- LOTTO N°2 planimetria, elaborato grafico n° 3;
- stralcio di mappa catastale [REDACTED];
- planimetria di accatastamento esistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate; [REDACTED]
- [REDACTED] visura storica [REDACTED]
- [REDACTED] visura storica Catasto Terreni [REDACTED]
- certificato di agibilità del [REDACTED]
- [REDACTED] elenco sintetico delle formalità per immobile: Comune di Bari [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] elenco sintetico delle formalità a nome di [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] atto di compravendita scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio di [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] certificato di residenza storico di [REDACTED]
- relazione: separata succinta descrizione del lotto n. 2 secondo lo schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare;
- foglio riassuntivo in formato word zip degli identificativi catastali del bene periziato;

- questa relazione peritale, priva dei nomi nel rispetto della Legge sulla privacy;
- checklist.