

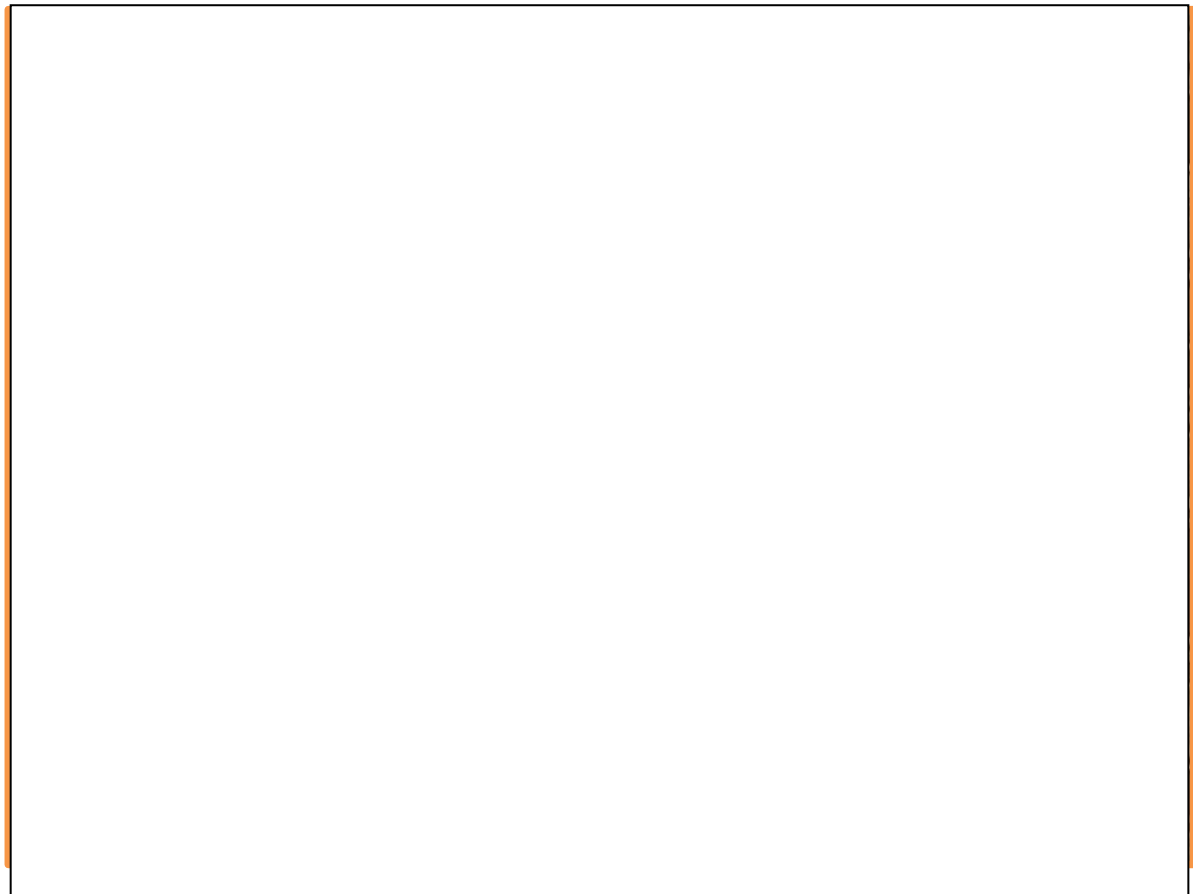
**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

Ill.mo Sig. GE **Dr.ssa Chiara Cutolo**

**LOTTO N° 3**

**Relazione dell'Esperto**



Unità immobiliare destinata ad uso deposito sita al piano seminterrato dell'edificio pluripiano di via Orvieto 39 in Gravina e con accessi dalla nuova strada di p.r.g. e dalla via IV Novembre.

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</b>	<b>4</b>
<b>LOTTO N° 3</b>	<b>5</b>
<b>1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE</b>	<b>5</b>
<b>1.1. DATI CATASTALI</b>	<b>5</b>
<b>1.2 CONFINI</b>	<b>5</b>
<b>2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO-LOTTO N° 3</b>	<b>6</b>
<b>2.1. DESCRIZIONE</b>	<b>6</b>
<b>2.2. OPZIONE I.V.A.</b>	<b>12</b>
<b>3 ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>12</b>
<b>4 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI</b>	<b>12</b>
<b>5 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI</b>	<b>14</b>
<b>5.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-</b>	<b>14</b>
<b>6 CERTIFICAZIONE A.P.E.</b>	<b>14</b>
<b>7. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO</b>	<b>15</b>
<b>7.1 STORIA CATASTALE</b>	<b>15</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>16</b>
<b>7.2.1. PREMESSA</b>	<b>16</b>
<b>7.2.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO</b>	<b>17</b>
<b>7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>32</b>
<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	<b>33</b>
<b>8. CONSISTENZA</b>	<b>33</b>
<b>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	<b>34</b>
<b>9.1 CRITERIO DI STIMA</b>	<b>34</b>

<b>9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA COMPARATIVO</b>	<b>34</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>39</b>
<b>9.1.3 IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>	<b>39</b>
<b>9.1.4 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	<b>39</b>
<b>9.1.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N° 3</b>	<b>39</b>
<b>10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE</b>	<b>39</b>
<b>11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA LOTTO N° 3</b>	<b>40</b>
<b>SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'</b>	<b>43</b>
<b>FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO</b>	<b>44</b>
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	<b>48</b>

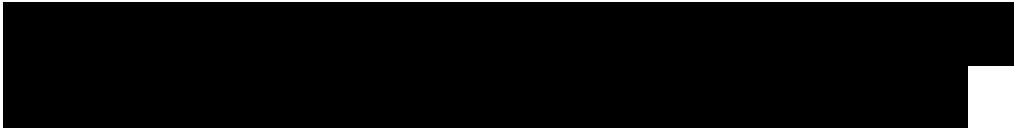
## PREMESSA

L'atto di pignoramento afferisce a molteplici beni immobili.

La separata relazione peritale redatta dall'Esperto ed intitolata **“Relazione generale di sintesi”** enumera progressivamente ciascun lotto che sarà oggetto di vendita e identifica i territori comunali in cui ricadono.

La detta relazione a cui si rimanda per i contenuti è caratterizzata dai seguenti paragrafi intitolati : **“PREMESSA GENERALE; PREMESSA; CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° COMMA C.P.C.; PRECISAZIONE DELL'ESPERTO”**, intendendosi detti paragrafi parti integranti e sostanziali di questa perizia immobiliare afferente il **LOTTO N° 3**.

Il LOTTO di che trattasi è identificato nell'atto di pignoramento e nell'atto di vendita nel seguente modo: -omissis-



- omissis.

### LOTTO N° 3

Unità immobiliare destinata ad uso deposito sita al piano seminterrato dell'edificio pluripiano di via Orvieto 39 in Gravina e con accessi dalla nuova strada di p.r.g. e dalla via IV Novembre.

#### 1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO

### LOTTO N° 3

Si tratta di una unità sita al piano seminterrato di un edificio residenziale pluripiano facente parte di un contesto di completamento urbano conformato da fabbricati simili nelle caratteristiche di altezza, superficie e volumetria.

Percorrendo



L'unità staggita ha accesso da due parti: uno carrabile, dalla strada di p.r.g. da intitolare e un altro pedonale dalla

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

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

#### Intestazione:



E' identificata come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
■	■	■			■	■	■	■	■

VIA ORVIETO n. 35 Piano S1

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

**1.2 Confini.**

L'unità immobiliare sopra identificata nei Servizi Catastali, confina come segue:



**2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO - LOTTO N° 3**

*(All. n° 1 raccolta di nn° 14 fotografie - nn° 5 elaborati grafici).*

**2.1** Le generalità sulla descrizione dello stato dei luoghi e sulla localizzazione del bene staggito trattate nella separata relazione peritale intitolata “**Relazione generale di sintesi**“ costituiscono premessa al presente paragrafo e pertanto si intendono pedissequamente riportate e integralmente trascritte.

L'edificio in cui è sito il bene in descrizione è parte di una zona semiperiferica [redacted], edificata di recente ed in espansione a sud del centro storico e delle preesistenze suburbane che costituivano la cintura di confine negli anni '50 del secolo passato, [redacted].

Il rapido sviluppo edilizio determinava già nei primi anni 70' l'avvio del completamento della zona, fino all'attualità.

L'edificio in cui è sito il bene staggito è parte di questo tessuto urbano, in corrispondenza [redacted], in un'area ad alta densità abitativa.

La zona è completa nelle urbanizzazioni primarie e non anche nelle urbanizzazioni secondarie, con particolare riguardo al verde di quartiere; sono presenti in un ampio raggio di influenza talune attività commerciali cd. di prossimità e di vicinato e mancano i servizi di tipo terziario-direzionali.

Percorrendo [REDACTED] verso la direzione nord ovest, dopo circa 100 ml a mano sinistra ed in corrispondenza dell'incrocio con [REDACTED], caratterizzato da un porticato di invito e portone di ingresso in arretramento rispetto al fronte stradale (All. n° 1, foto n° 1).

L'edificio residenziale condominiale è costituito da un piano terra e due piani soprastanti con un piano sottotetto ed oltre al piano seminterrato ed al primo piano interrato ( All. n° 1, foto nn° 1 ).

L'accesso all'unità staggita avviene sia [REDACTED] che è una [REDACTED] e su cui l'edificio prospetta a sud-est ( All. n° 1, foto n° 2 ) [REDACTED] (All. n° 1, foto nn° 3-4 ).

Il primo accesso è carrabile ed è preceduto da un'area condominiale che funge da disimpegno comune.

E' un distributore che frontalmente consente [REDACTED] [REDACTED] per il trasferimento delle auto ai posti auto siti nel primo piano interrato [REDACTED] che collega con il detto primo piano interrato.

L'accesso carrabile all'unità staggita avviene a destra di chi entra nel disimpegno comune condominiale ed è preceduto da una rampa di modesta pendenza ( All. n° 1, foto n° 5).

Il secondo accesso all'unità staggita è pedonale ed esclusivo.

E' sito lungo [REDACTED] ed avviene da un portoncino a livello seminterrato accessibile da un'area scoperta ritagliata nel marciapiede della strada.

A quest'ultima si scende mediante una scala a due rampe, scoperta (All. n° 1, foto nn° 3-4 ).



L'immobile è libero da persone e da cose e si sviluppa con una superficie delimitata dai muri di contenimento che confinano con la nuova



[REDACTED] ( All. n° 1, foto nn° 6-7-8-9-10-11-12-13-14 ).

La superficie dell'unità per la quasi totalità ricalca la superficie di sedime del fabbricato, è irregolare ed è impegnata lungo la zona ovest dai pilastri dell'intelaiatura strutturale dell'edificio e nella zona centrale dal volume che racchiude il vano corsa dell'ascensore, di superficie pari a mq  $(2,02 \times 2,15) = \text{mq } 4,34$ .

L'immobile non è dotato di intercapedini ed è illuminato dall'apertura carrabile e dal portoncino pedonale, unitamente a due finestre sopra luce vasistas poste lungo la muratura che delimita [REDACTED] un'altra finestra sopra luce posta lungo la muratura che [REDACTED] ed un'altra posta sulla muratura di compagno di [REDACTED], in prossimità dell'altro ingresso, pedonale.

L'altezza utile netta interna è pari a m 2,77.

La zona interna in cui è delineata una parte del muro di contenimento e di confine [REDACTED] è caratterizzata da una superficie trapezia coperta che costituisce la proiezione del sovrastante marciapiede stradale.

L'ambito avrebbe dovuto avere la conformazione di un'intercapedine di separazione dal muro di contenimento e confine [REDACTED] trattandosi peraltro di uno spazio sottostante il marciapiede stradale con altezza interna utile netta variabile nelle estremità da m 2,48 a m 1,55.

Sull'allineamento del detto muro di contenimento e confine è innestata la muratura di compagno che separa dalla pertinenza scoperta in cui è posto l'accesso pedonale conformato da due rampe di scala.

La detta area scoperta che funge da disimpegno per l'accesso all'immobile ha un calpestio con una quota media pari a m 1,54 rispetto alla quota di calpestio del marciapiede [REDACTED]

La superficie lorda totale dell'unità è pari a **mq 259,06**; la superficie della pertinenza scoperta è pari a **mq 8,55**; la superficie utile netta fruibile è pari a **mq 228,05**; la superficie trapezia con altezza variabile è pari a mq 11,45 e la superficie non pertinenziale del blocco ascensore è pari a **mq 4,34**.

L'edificio ha una struttura portante intelaiata costituita da pilastri e travi con orizzontamenti che definiscono i vari piani; la muratura che separa [REDACTED] ha spessore complessivo pari a cm 22.

In generale, a vista, l'unità immobiliare è in discrete condizioni di manutenzione.

Richiede la tinteggiatura delle pareti in conglomerato cementizio.

Le rifiniture sono le seguenti.

La pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica gres quadrate di lato pari a cm 33, di colore grigio chiaro e non sono idonee al parcheggio di autoveicoli.

Gli infissi esterni delle finestre sopraelevate sono conformati da un telaio in anticorodal e vetri del tipo a vasistas, rettangolare di dimensioni pari a m 1,20 x m 0,53.

Il portoncino di ingresso pedonale è in alluminio anticorodal colorato con vetri di dimensioni pari a m 1,15 x m 2,20; la saracinesca dell'accesso carrabile è larga m 4,69 ed è a movimento elettromeccanico (*mediante motoriduttore*).

L'impianto elettrico è posizionato in canaline passacavi di pvc a vista, completo di pulsantiere temporizzate; è presente l'interruttore magnetotermico salvavita.

La certificazione di legge risulta già depositata in allegato alla richiesta di agibilità [REDACTED] (come si preciserà di seguito) ma afferisce all'unità con differente superficie utile.

Pertanto gli impianti presenti allo stato attuale necessitano della certificazione attestante la conformità a norme e regolarità.

## **2.2 Opzione IVA**

La vendita immobiliare è assoggettata a I.V.A. in quanto trattasi di immobile realizzato dall'esecutata e posseduto in piena proprietà della stessa fino al momento del pignoramento.

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

La costruzione è stata realizzata [REDACTED]

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

E' stata eseguita una puntuale ricerca presso [REDACTED], per quel che è stato possibile consultare dagli archivi cartacei delle pratiche edilizie.

L'edificio ove è allocata l'unità staggita venne costruito [REDACTED]

Infine in data [REDACTED]

L'unità immobiliare differisce dalla planimetria di progetto facente [REDACTED] in quanto il deposito autorizzato è limitato a una superficie che si attesta nella zona nord, a ridosso del confine con la [REDACTED].



L'immagine mostra che l'unità destinata a deposito si estende in larghezza per ml 5,90 ed in lunghezza per ml 16,35, con accesso dalla nuova strada di p.r.g. in prossimità [REDACTED].

La restante area del piano seminterrato è destinata a “ [REDACTED] [REDACTED] che immette al primo piano interrato.

La rilevata difformità afferisce anche alla planimetria di accatastamento esistente agli atti del [REDACTED]

Non risulta rilasciata l'agibilità.

Dalla consultazione degli atti è emerso che venne effettuata da parte dell'Amministratore della società la richiesta [REDACTED]

L'istanza venne corredata di tutti gli allegati.

Tuttavia non ebbe alcun esito.

Successivamente l'A.U. della Società [REDACTED]

L'istanza non ha avuto alcun esito e l'agibilità non risulta concessa per silenzio assenso in quanto [REDACTED]

Agli atti e nel fascicolo pertinenziale esaminato presso la struttura tecnica comunale [REDACTED] non è stato reperito alcun esito alla precisata

richiesta e pertanto l'autocertificazione di agibilità per formazione di silenzio assenso non si è formata.

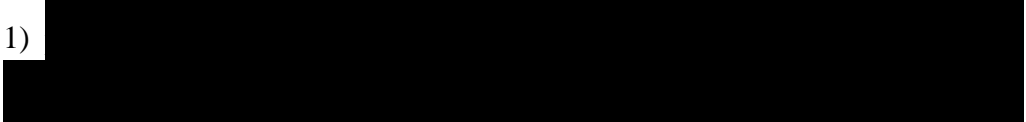



L'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova **non è sanabile**.

Non è utilizzabile l'accertamento di conformità mediante l'applicazione della L.R. n° 33/2007 e successive mm. e ii. in quanto l'unità **non era e non è stata** destinata alla residenza.

L'accertamento di conformità sarebbe stato possibile laddove l'unità staggita, ancorché deposito seminterrato, fosse stata mutata di fatto nell'uso residenziale.

L'unità ripristinata secondo la planimetria di progetto allegata al titolo edilizio avrà una superficie lorda pari a mq 111,27 e una superficie utile netta fruibile pari a mq 98,52.

Per procedere al rilascio dell'agibilità o alla segnalazione certificata sarà necessario preliminarmente procedere a quanto segue.

- 1)   
 in cui viene prevista la modifica da attuare all'unità immobiliare per il ripristino dello stato luoghi a quello del progetto approvato, completa degli elaborati grafici, della documentazione fotografica, della relazione sismica e del progetto sugli impianti.
- 2) Realizzare il paramento murario che separi fisicamente - come da progetto - la zona deposito che costituisce l'unità staggita dal portico di uso pubblico, comprese le aperture , previa comunicazione di inizio lavori.
- 3) Depositare  la certificazione di ultimazione dei lavori.
- 4) Accatastare l'unità immobiliare sulla base delle previsioni progettuali, .

5) Depositare [REDACTED] la segnalazione certificata per l'agibilità parziale relativa alla singola porzione dell'edificio staggita, così come ripristinata nello stato di progetto approvato (come sopra descritto) e per la destinazione a deposito, richiamando tutti gli atti allegati [REDACTED]

Unitamente alla S.C.AGI sarà necessario versare l'importo di € 50,00 per diritti di segreteria.

La planimetria che si riporta di seguito rappresenta l'unità nella effettiva consistenza autorizzata con il titolo edilizio (*vedi elab. grafico n° 4*).



## **Preventivo sommario del costo delle opere edili per la realizzazione**

1) Realizzazione di muratura in blocchi di termo-laterizio alveolato con malta cementizia a 4,00 q, spessore cm 25, compresi i ponteggi e ogni onere e magistero per dare il lavoro compiuto a regola d'arte; a corpo € 900,00

2) Sezionamento dell'impianto elettrico con fornitura e posa in opera di quadro elettrico di distribuzione, sezionamento e protezione del tipo da incasso in lamiera verniciata, completo di portello con serratura a chiave, morsetteria, targhette, lampade spia ed accessori vari di montaggio; con fondo chiuso munito di profilati portamorsetti; delle dimensioni atte a contenere le apparecchiature connesse e cablate e di adeguate portate nominali: n. 1 interruttore differenziale tetrapolare ritardato per protezione quadro, (fuori quadro); n. 1 interruttore automatico magnetotermico bipolare (generale luce); n. 1 temporizzatore per luce; n 1 relè per luce; n 1 trasformatore 230/24 V; compresi gli oneri per l'assistenza muraria e ogni altro onere e magistero ( *la descrizione sopra riportata è sintetica* ); a corpo, € 1.000,00

3) Fornitura e posa in opere di nn° 4 serrande in elementi di lamiera agganciate in acciaio dolce spessore 12/10 mm, complete di accessori, meccanismi e serrature con manovre a molle; compresi gli oneri per la pitturazione e compreso ogni altro onere e magistero; tot. mq 26,37; a corpo € 2.000,00

4) Realizzazione di intonaco civile formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm, per interni su pareti verticali, compreso l'onere degli occorrenti ponteggi fino a 4,00 m di altezza dei locali; compreso ogni altro onere e magistero; a corpo € 800,00





accesso dall'area

Tuttavia la planimetria è difforme dalle previsioni progettuali approvate dal

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

**Intestazione:**


via Orvieto n. 35 piano S 1

**6) Certificazione A.P.E.**

L'immobile, destinato a deposito, non necessita dell'attestazione di prestazione energetica.

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

**7.1 Storia catastale.**

L'immobile costituente il LOTTO N° 3 è identificato in

**Intestazione proprietà a partire dalla costituzione e fino all'attualità**

Il bene risulta essere di proprietà per la quota di [REDACTED]

E' stato realizzato dalla Società esecutata quale soprelevazione di edificio costruito su suolo acquistato per atto di compravendita [REDACTED]

Alla parte venditrice il suolo pervenne con atto a rogito 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 – LOTTO N° 3.**

**7.2.1 Premessa.**

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

Creditrice pignorante: [REDACTED]

Immobilie costituente il LOTTO N° 3, in piena proprietà di

Il suolo pervenne ai venditori con atto notarile pubblico a rogito del

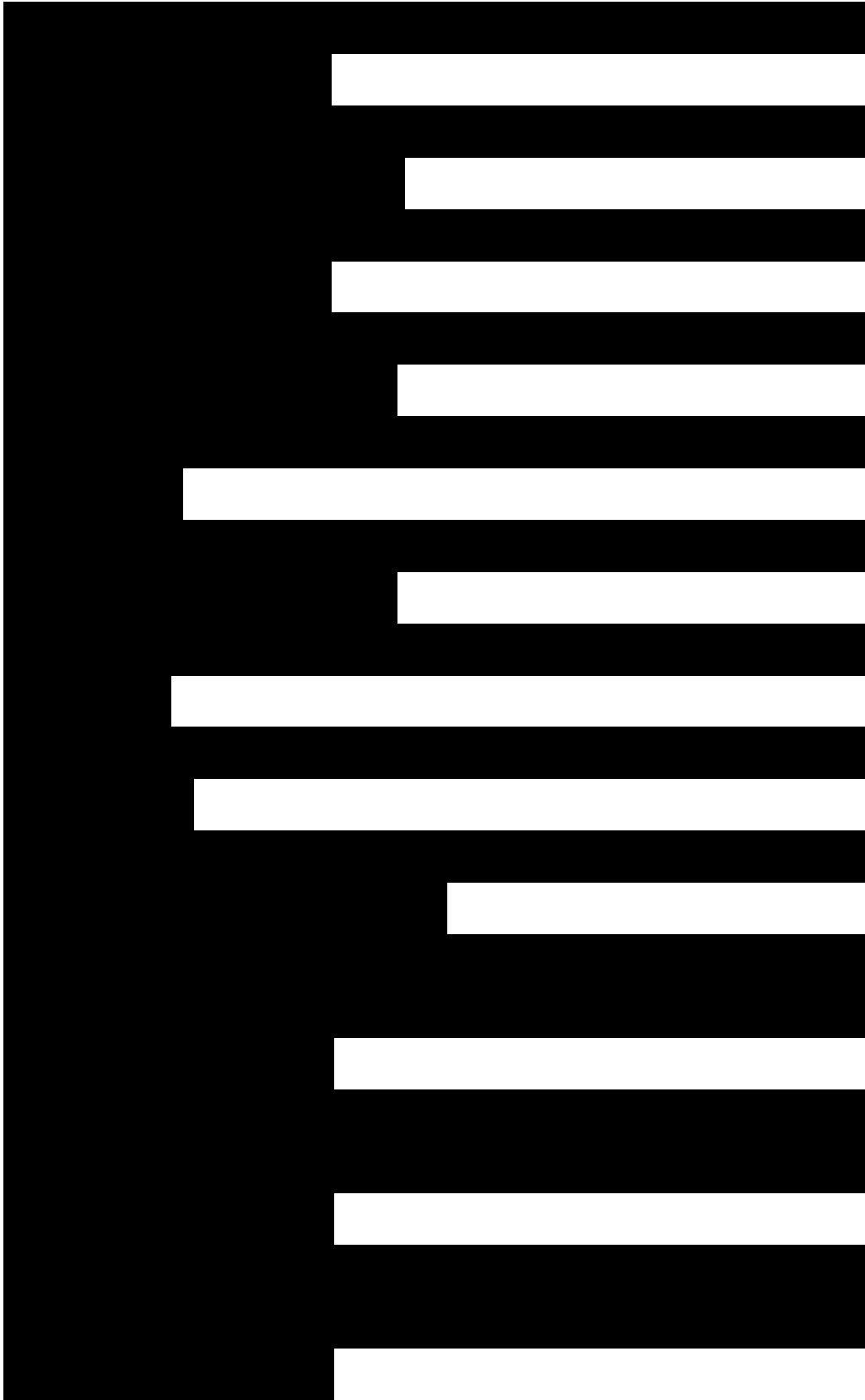
L'unità staggita è identificata in Agenzia delle Entrate - Servizi  
Catastali – Catasto Fabbricati

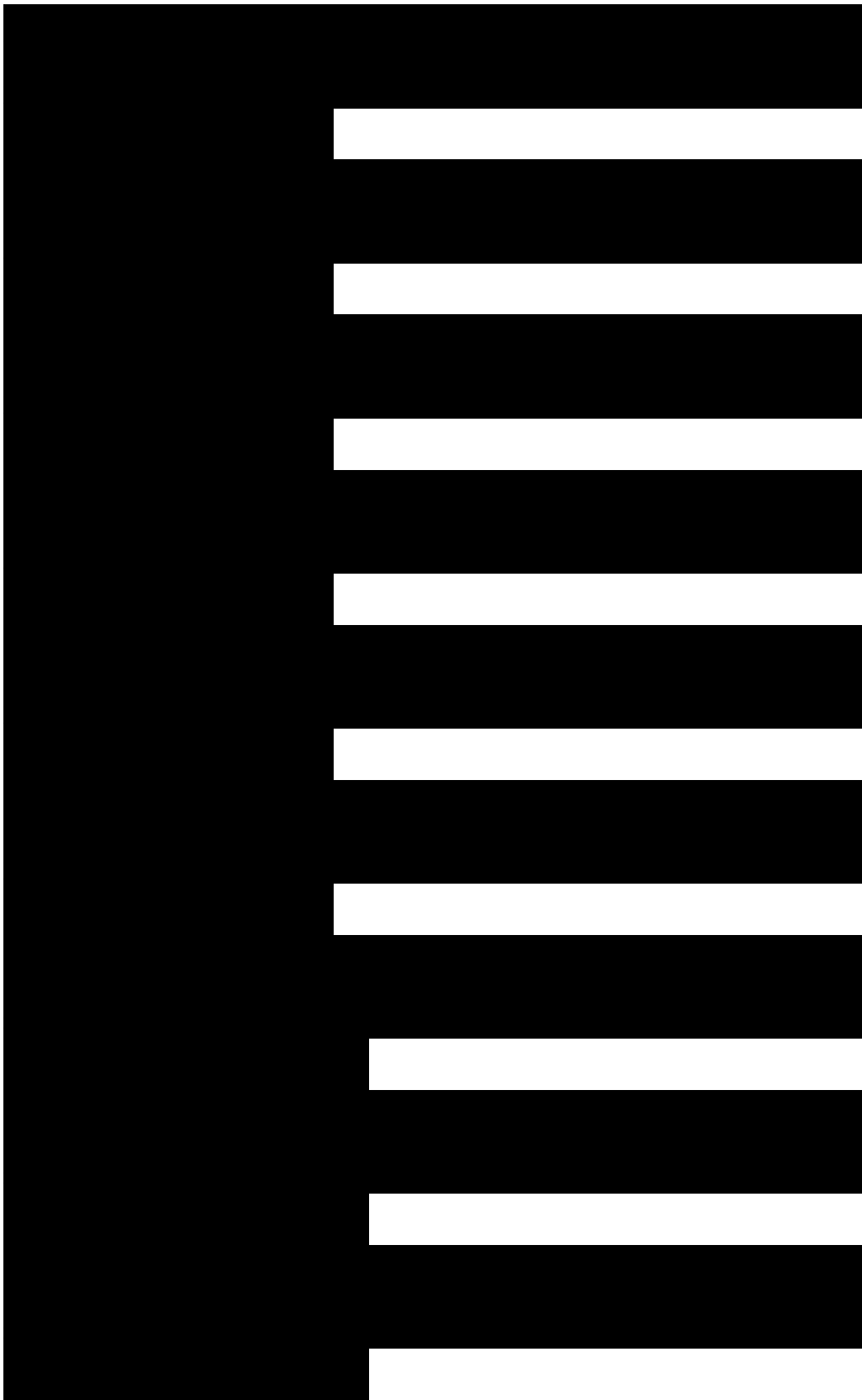
### **7.2.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento.**

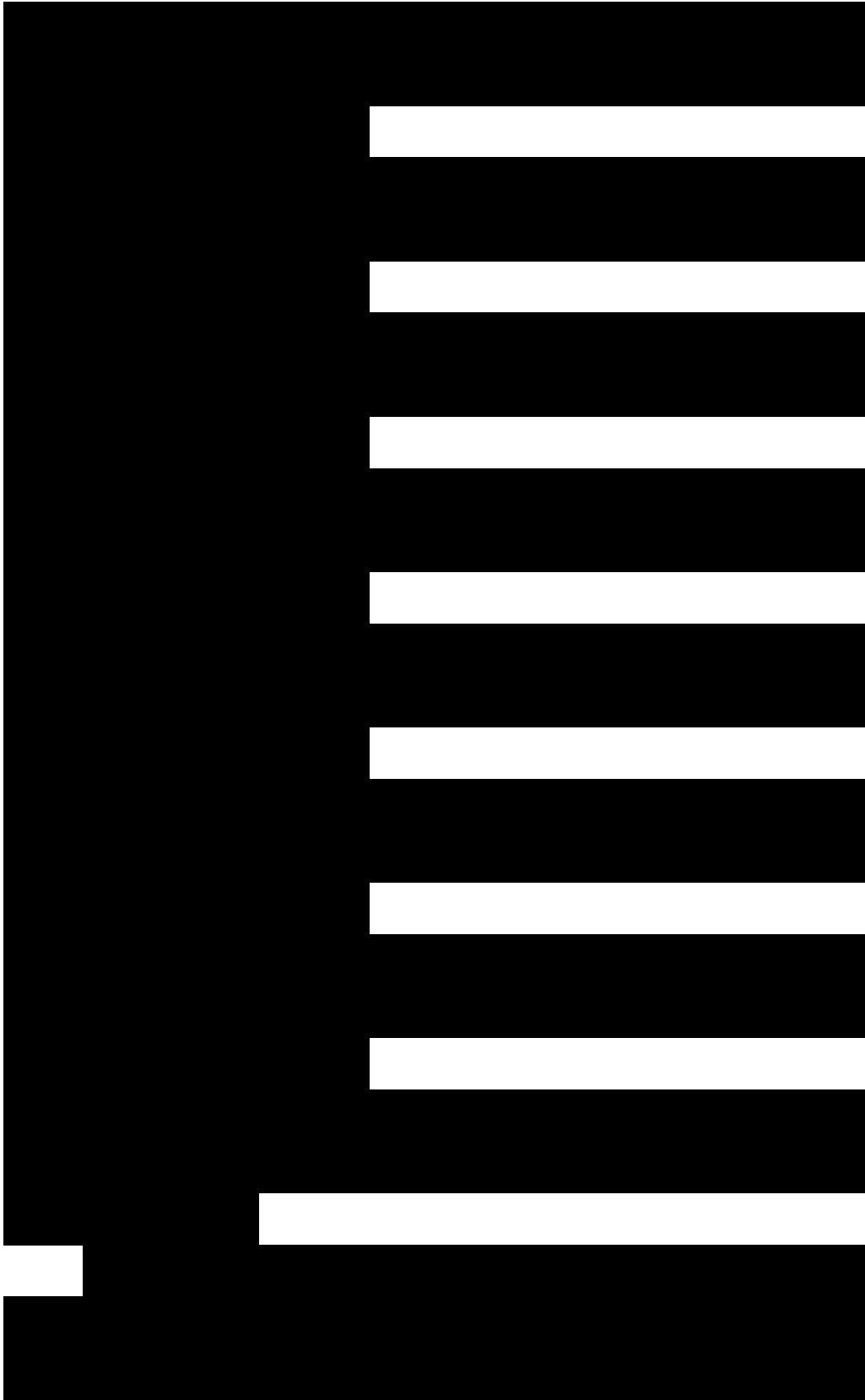
Il sottoscritto C.T.U. attesta che dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta e sottoscritta il 23 agosto 2022 dal [REDACTED] ed integrata con altra certificazioni in data 12 gennaio 2023 nonché in base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, a tutto il dì 22 dicembre 2022 e per il ventennio antecedente la data del pignoramento ed oltre, fino al 22 dicembre 1996, risultano pubblicate le seguenti formalità per l'immobile sopra identificato, nonché per l'esecutata.

#### **ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI L'IMMOBILE** [REDACTED]









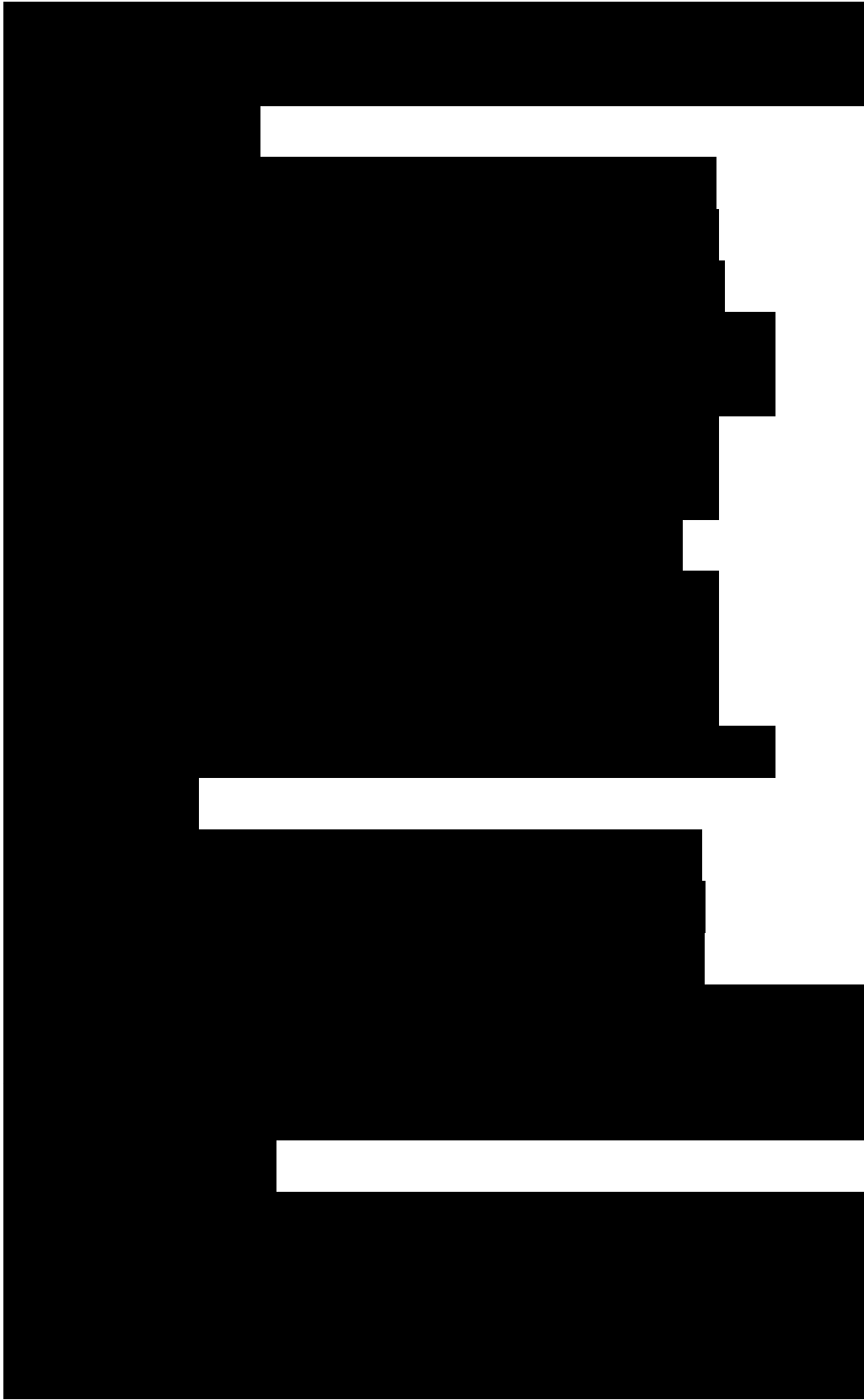




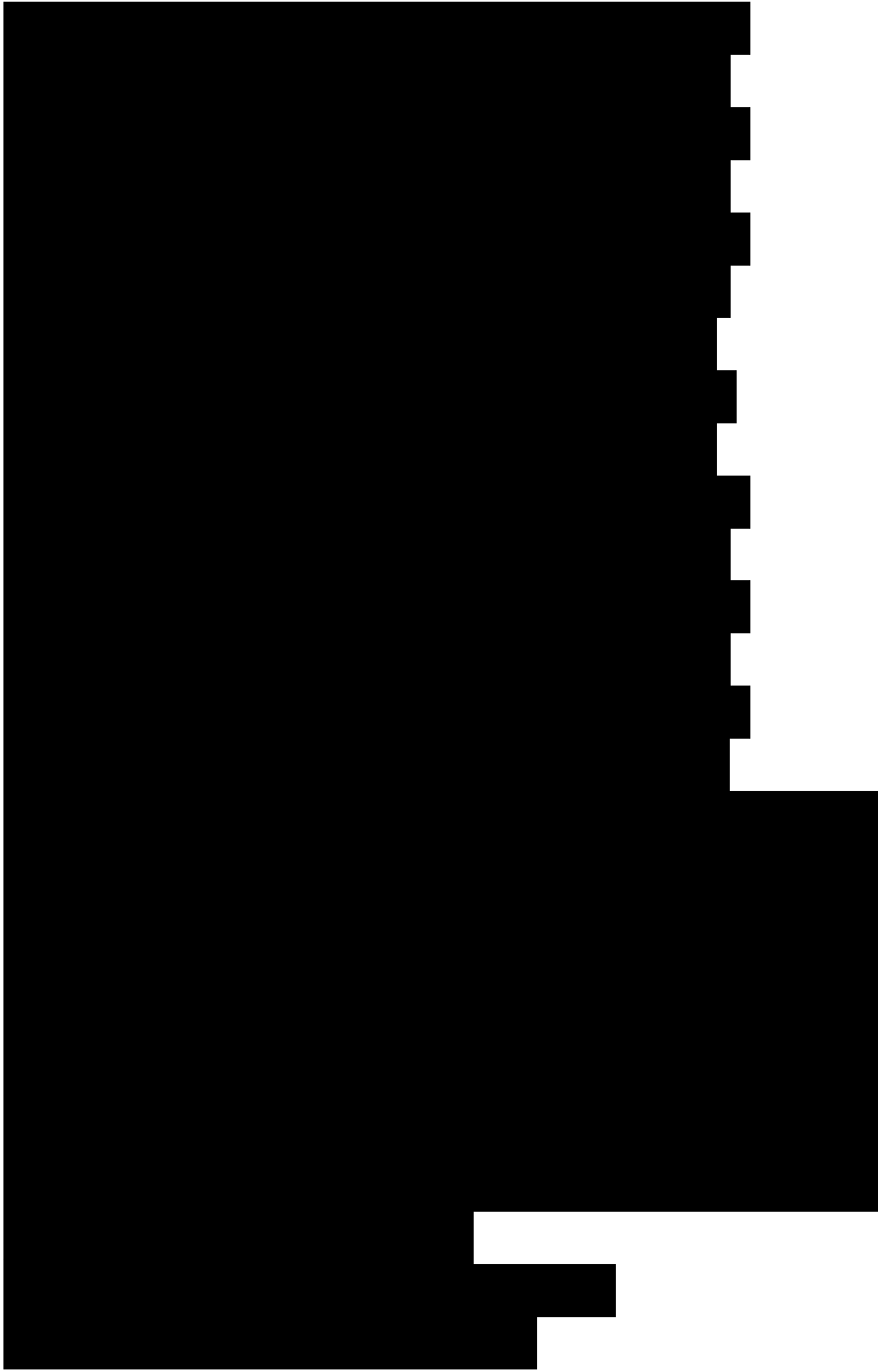


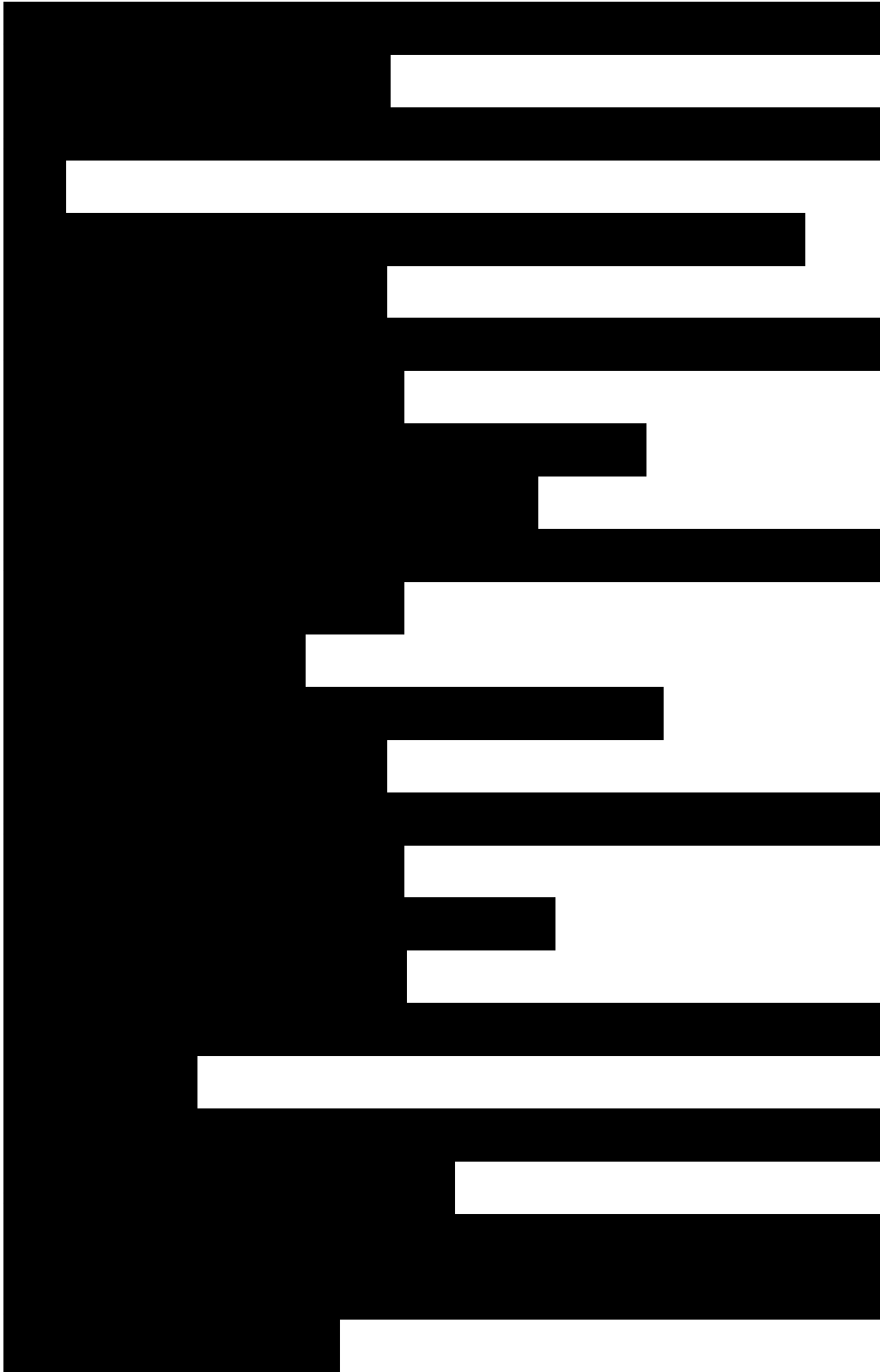
**ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI**

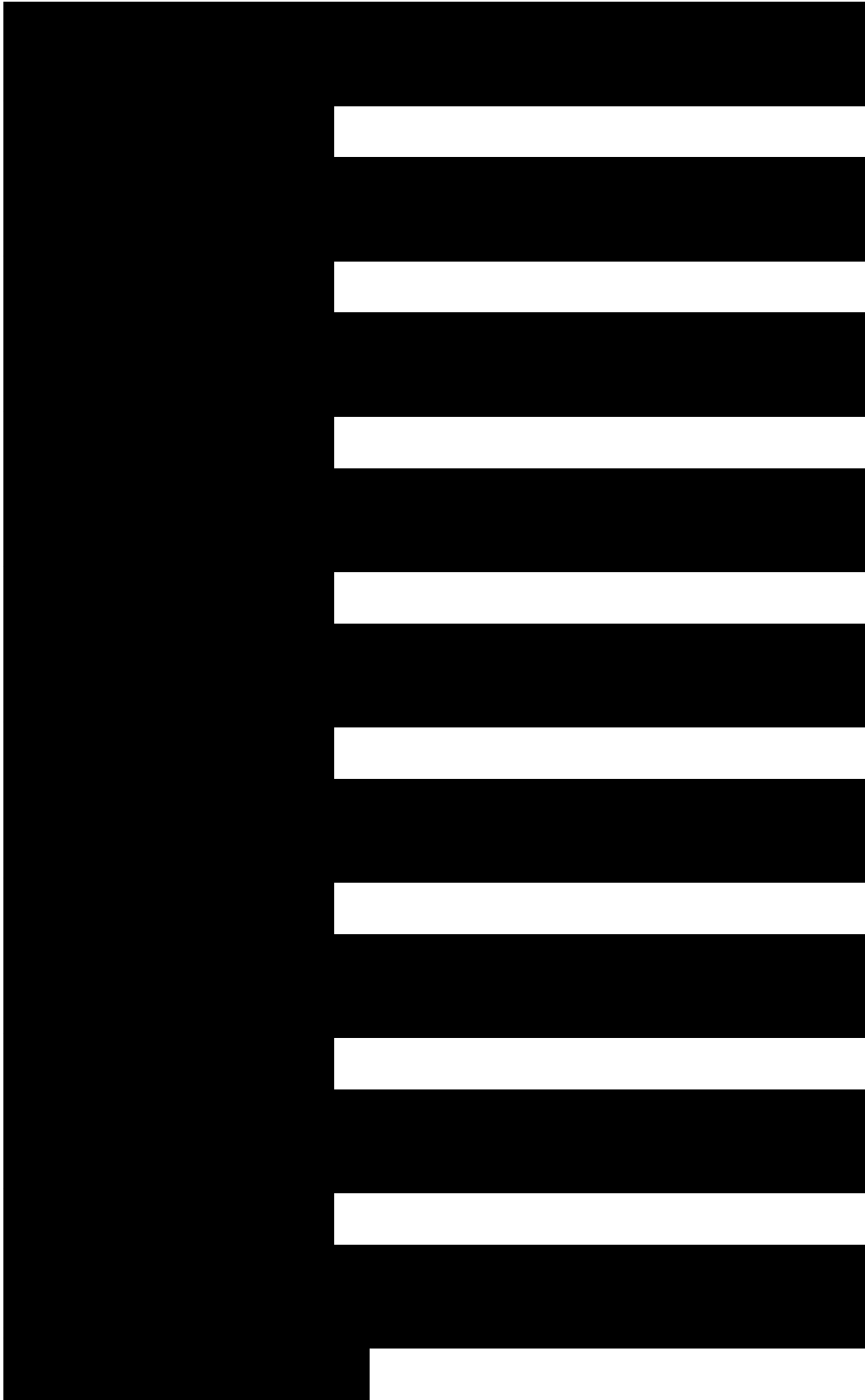


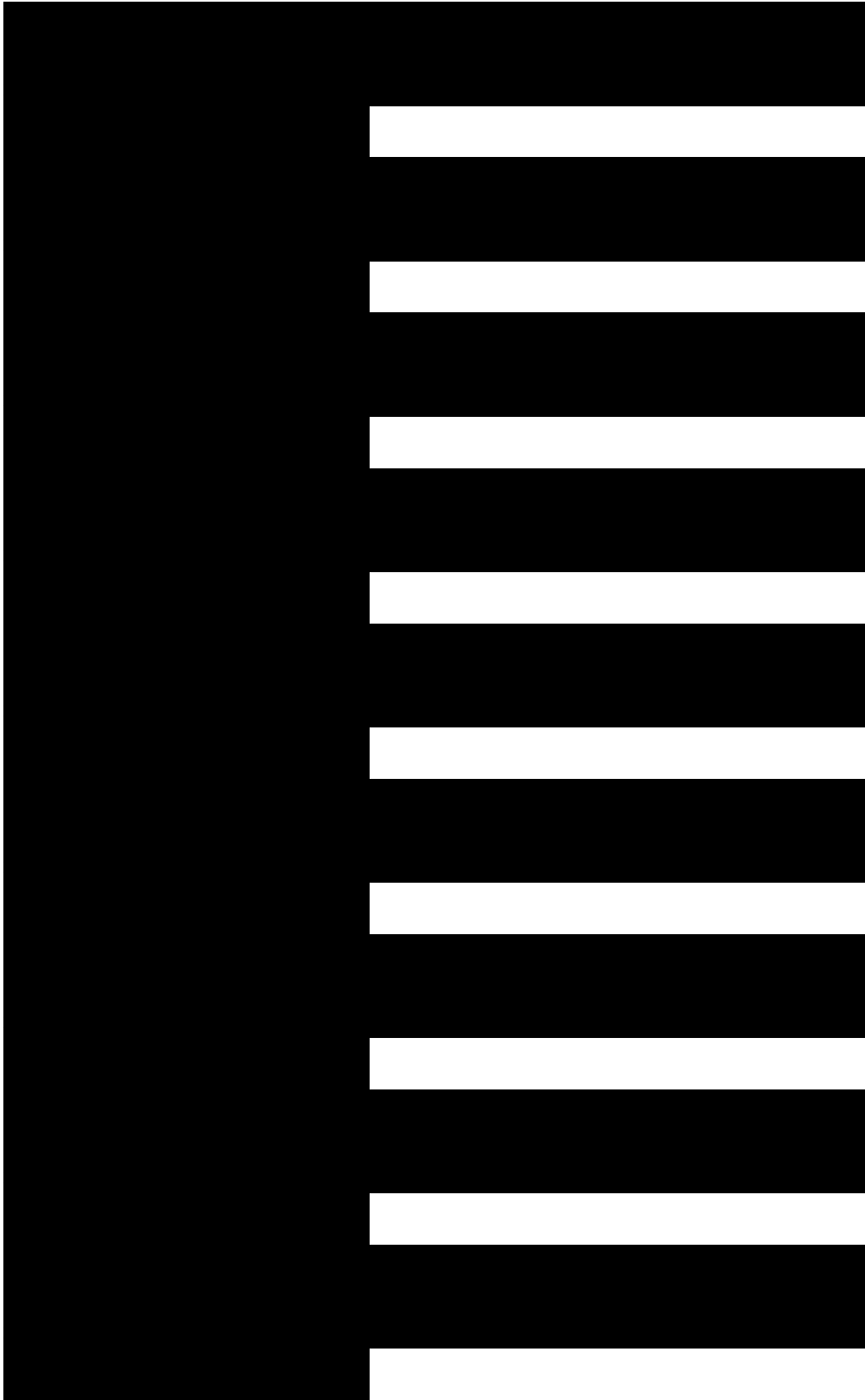




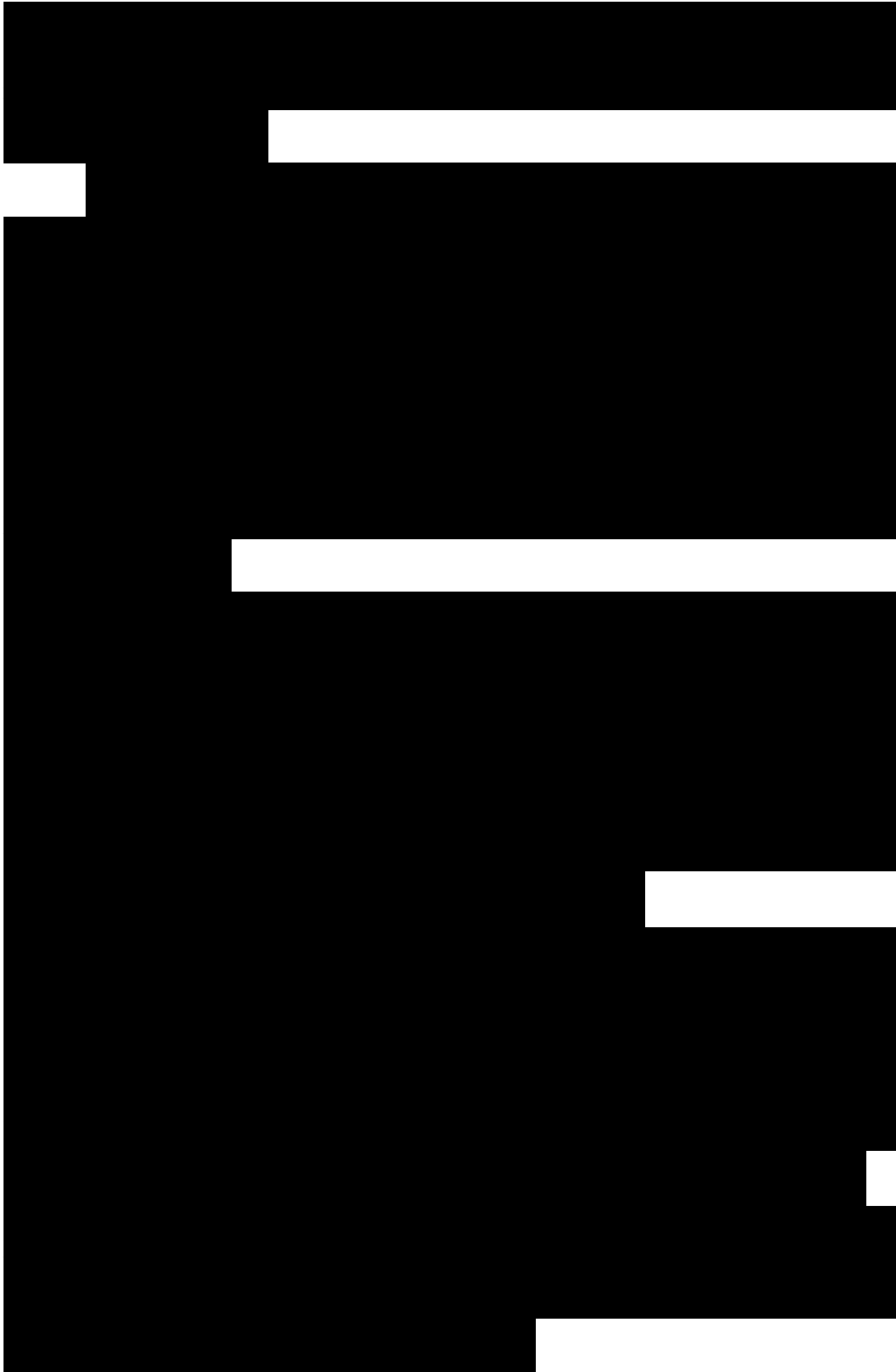


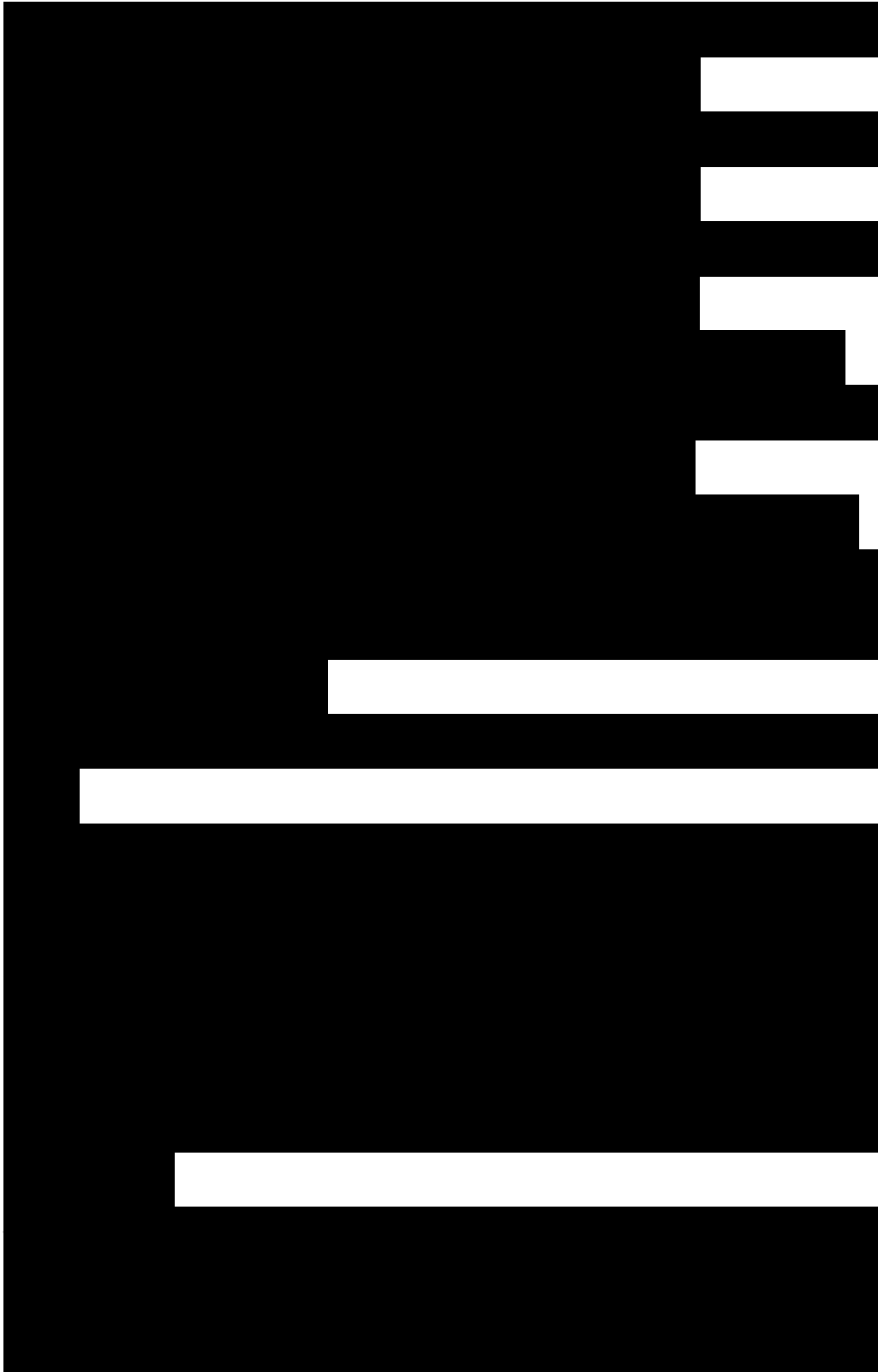
















### 7.3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: no.


Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione: no

Atti di asservimento urbanistico: no

Altre limitazioni d'uso: no.

### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, a carico della  limitatamente alle unità distinte al

[REDACTED] (dati forniti dall'Amministratore del Condominio [REDACTED] con foglio di bilancio preventivo individuale-esercizio ordinario 2022):

[REDACTED] : per saldo precedente; € 8.871,10  
[REDACTED] : per quote; € 269,33  
[REDACTED] : per quote; € **269,33**.

Saldo complessivo, € 9.140,43.

## **8 ) CONSISTENZA**

L'unità immobiliare ha la seguente consistenza.

- |   |            |
|---|------------|
| 1) superficie totale lorda                | =mq 259,06 |
| 2) superficie totale utile netta fruibile | =mq 228,05 |
| 3) superficie pertinenza scoperta         | =mq 8,55   |

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

- |   |            |
|---|------------|
| 1) superficie totale lorda del deposito, (100%) | =mq 259,06 |
| 2) superficie pertinenza scoperta 20%           | =mq 1,71   |

Pertanto sommando i dati omogeneizzati, si ottiene:

Destinazione	S lorda (mq)	Coeff.	S commerciale
Deposito	259,06	1	mq 259,06
superficie pertinenza scoperta	8,55	0,20	mq 1,71
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b><u>mq 260,77</u></b>

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

### **9.1 Criterio di stima**

Si richiama quanto già riportato nella “ RELAZIONE GENERALE DI SINTESI “ nel paragrafo intitolato “*generalità sul procedimento estimativo adottato per la ricerca del più probabile valore di mercato di ciascun bene staggito* “ ( pagg. 27-30 ), al fine di evitare una ridondante ripetizione.

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

Il momento della valutazione è riferito all'attualità.

La superficie commerciale che si assume nella libera compravendita per il bene oggetto di stima è complessivamente pari a **mq 260,77**.

L'edificio in cui è sito il bene in descrizione è piuttosto recente ed è stato ultimato nel 2009; si tratta di un edificio pluripiano che [REDACTED] complessivamente per tre piani oltre ad un piano sottotetto, un piano seminterrato ed un piano interrato.

La zona urbana è la parte periferica di sud-ovest della città [REDACTED] in prossimità del [REDACTED], costituita da un insediamento residenziale ad elevata densità territoriale, parzialmente completo di urbanizzazioni primarie e secondarie e poco servita dalle attività commerciali di prossimità e di vicinato, unitamente ad alcuni servizi di tipo terziario-direzionali.

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 nonché la corrispondente microzona catastale; limitatamente all'ambito ristretto ed in prossimità dell'edificio in cui ricade il bene staggito, così come distinto nei due depositi.

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, hanno un valore che si stabilizza intorno ad un prezzo unitario variabile da €/mq 550 a €/mq 900,00.

La forbice è determinata dalla tipologia edilizia in cui è sito il bene oggetto di valutazione, dalla posizione all'interno della zona che interessa e da altri fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in esame.

Nel comprensorio edificato in cui è ubicato il bene staggito è stato possibile accertare su 412 trascrizioni, ai fini della ricerca dell'indicatore del prezzo unitario di mercato, quanto segue.



Il basso valore del prezzo di vendita è determinato dall'epoca delle costruzioni, dalla superficie dell'unità immobiliare, dalle condizioni d'uso in cui il bene si trova e dal sito in cui è localizzato.

Il mercato attuale è molto orientato verso le unità piuttosto datate, con superfici nella categoria catastale C 2 inferiori a mq 100 e collocate sia a livello interrato e sia a livello di piani superiori al p.t.

Vendite di unità immobiliari similari di recente costruzione (ultimi dieci anni) non sono state riscontrate nel trimestre interessato.

La Banca Dati dell'Agazia delle Entrate fornisce per il I° semestre 2022 e per [REDACTED] - entro cui ricade l'unità staggita - per la tipologia magazzini, con uno stato conservativo normale, i valori di mercato variabili nell'intervallo compreso tra €/mq 485,00 e €/mq 710,00.

La stessa Banca Dati dell'Agazia delle Entrate fornisce per il I° semestre 2022 e per la microzona catastale n° 1, per la tipologia negozi, con uno stato conservativo normale, i valori di mercato variabili nell'intervallo compreso tra €/mq 830,00 e €/mq 1.400,00.

L'immobile oggetto di stima è in buone condizioni d'uso, con uno stato conservativo buono, pertanto è possibile affinare il valore unitario di mercato dell'unità staggita all'interno della forbice di valori che si indica pari a €/mq 650,00 - €/mq 700,00, comportandone un valore unitario di mercato pari a €/mq 700,00.

Questo prezzo rappresenta **il più probabile valore unitario per metro quadrato** del bene in esame determinato comparativamente ed a cui consegue il più probabile valore di mercato, pari a:

mq 260,77 x €/mq 700,00 = € 182.539,00 ed in c.t pari a € **182.000,00**.

**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, sulla base del mercato dei canoni medi di locazione



per unità immobiliari simili a quella staggita, è valutabile nella zona in €/mq \* mese 3,50 risultando tale prezzo unitario di locazione compreso tra un minimo pari a €/mq 2,80 ed un massimo pari a €/mq 4,50 adottato per il segmento di mercato in esame ed altresì sulla base delle condizioni d'uso del bene immobile.

La consistenza riferita alla superficie utile netta è la seguente:

- 1) superficie totale utile netta fruibile =mq 228,05
- 2) superficie pertinenza scoperta =mq 8,55

La **superficie in locazione**, ai fini estimativi è pari a:

- 1) superficie utile netta fruibile (100%) =mq 228,05
- 2) superficie pertinenza scoperta (20%) =mq 1,71

Destinazione	S netta (mq)	Coeff.	S in locazione
deposito	228,05	1	Mq 228,05
superficie pertinenza scoperta	8,55	0,20	mq 1,71
<b>Superficie netta fruibile totale per la locazione</b>			<b><u>mq 229,76</u></b>

Il canone mensile medio risulta essere pari a:

€/mq\*mese 3,50 x mq 229,76 = €/mese 804,16 e in c.t. pari a €/mese 800,00; il canone annuo è pari a € 9.600,00.

L'ammontare delle deduzioni, a conti fatti, può essere contenuto nella misura annua complessiva del 21,00 % del precisato reddito lordo, pertanto le deduzioni ammontano a: €/anno ( 0.21 x 9.600,00 ) = € 2.016,00 per anno.

Il reddito netto da capitalizzare, al tasso di capitalizzazione assunto pari al 4,00 %, risulta essere: RN = €/anno ( 9.600,00 - 2.016,00 ) = €/anno 7.584,00.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare di che trattasi è pertanto pari a:

VM = 7.584,00 x 100/4,00 = € 189.600,00 ed in c.t. pari a € **189.000,00**.

### **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 sono separati da un intervallo di valori molto stretto, inferiore al 5% dei valori stimati, per cui è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare risulta essere pari a: € **186.000,00**.

<b>Immobile</b>	<b>S commerciale</b>	<b>Val. di Mercato</b>	<b>V Diritto e Quota</b>
<b>Uso deposito</b>	<b>Mq 260,77</b>	<b>€ 186.000,00</b>	<b>€ 186.000,00</b>

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

<b>-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>	<b>€ 27.900,00</b>
██	████████████████
████████████████	████████████████
<b>-Oneri per agibilità (S.C.AGI)</b>	<b>€ 50,00</b>
<b>-Oneri professionali complessivi</b>	<b>€ 1.000,00</b>
<b>Totale decurtazioni</b>	<b>€ 34.450,00</b>

### **9.1.5 Prezzo a base d'asta del lotto n° 3.**

Il prezzo base del "LOTTO N° 3" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **al netto delle decurtazioni ed in c.t.**, è pari a € **151.500,00**.

<b>Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 151.500,00</b>
<b>Quota dell'esecutata ██████████</b>	<b>€ 151.500,00</b>

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

**10.1** Alla data della notifica del pignoramento, il bene immobile conformante il LOTTO N° 3 è di piena proprietà per la quota ██████████

[REDACTED]

E' stato realizzato dalla [REDACTED] acquistato per atto di  
compravendita rogato dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED]

**10.2 STATO DI LOCAZIONE.**

L'unità immobiliare non è condotta in locazione.

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

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

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

**LOTTO N° 3**

Unità ad uso deposito sita al piano seminterrato di un edificio residenziale pluripiano facente parte di un contesto di completamento urbano conformato da fabbricati similari nelle caratteristiche di altezza, superficie e volumetria.

Percorrendo [REDACTED]

[REDACTED]

L'edificio residenziale condominiale è costituito da un piano terra e due piani soprastanti con un piano sottotetto ed oltre al piano seminterrato ed al primo piano interrato.

L'accesso all'unità staggita avviene

Il primo accesso è carrabile ed è preceduto da un'area condominiale che funge da disimpegno distributore a destra di chi entra e da una rampa di modesta pendenza.

Il secondo accesso all'unità staggita è sito lungo ed è pedonale e esclusivo.

L'immobile è libero da persone e da cose e si sviluppa con una superficie delimitata dai muri di contenimento che confinano con

L'immobile non è dotato di intercapedini ed è illuminato dall'apertura carrabile e dal portoncino pedonale, unitamente a due finestre sopra luce vasistas poste lungo la muratura che delimita dalla un'altra finestra sopra luce posta lungo la muratura che separa dalla ed un'altra posta sulla muratura di compagno di via, in prossimità dell'altro ingresso, pedonale.

L'altezza utile netta interna è pari a m 2,77.

La superficie lorda totale dell'unità è pari a mq 259,06; la superficie della pertinenza scoperta è pari a mq 8,55; la superficie utile netta fruibile è pari a mq 228,05.

In generale, a vista, è in buone condizioni di manutenzione.

Richiede la tinteggiatura delle pareti in conglomerato cementizio.

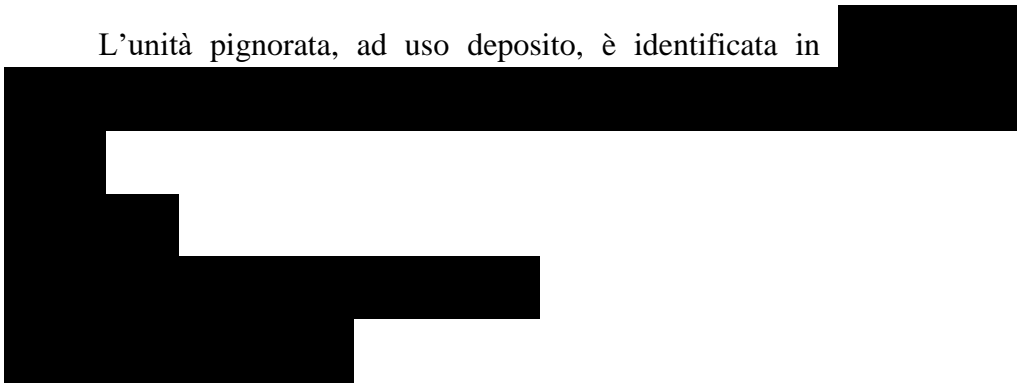
La pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica gres quadrate di lato pari a cm 33, di colore grigio chiaro e non sono idonee al parcheggio di autoveicoli; gli infissi esterni delle finestre sopraelevate sono conformati da un telaio in anticorodal e vetri del tipo a vasistas, rettangolare di dimensioni pari a m 1,20 x m 0,53.

Il portoncino di ingresso pedonale è in alluminio anticorodal colorato con vetri di dimensioni pari a m 1,15 x m 2,20; la saracinesca dell'accesso carrabile è larga m 4,69 ed è a movimento elettromeccanico mediante motoriduttore.

L'impianto elettrico è posizionato in canaline passacavi di pvc a vista, completo di pulsantiere temporizzate; è presente l'interruttore magnetotermico salvavita.

Gli impianti presenti allo stato attuale necessitano della certificazione attestante la conformità a norme e regolarità.

L'unità pignorata, ad uso deposito, è identificata in



■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
■	■	■			■	■	■	■	■

VIA ORVIETO n. 35 Piano S1

Confina:





*Superficie commerciale mq 260,77*

*Prezzo a base d'asta del LOTTO N° 3 € 151.500,00.*

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'**  
**Esecuzione Immobiliare n° [REDACTED] del r.g.e.**

**LOTTO N° 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.500,00.**

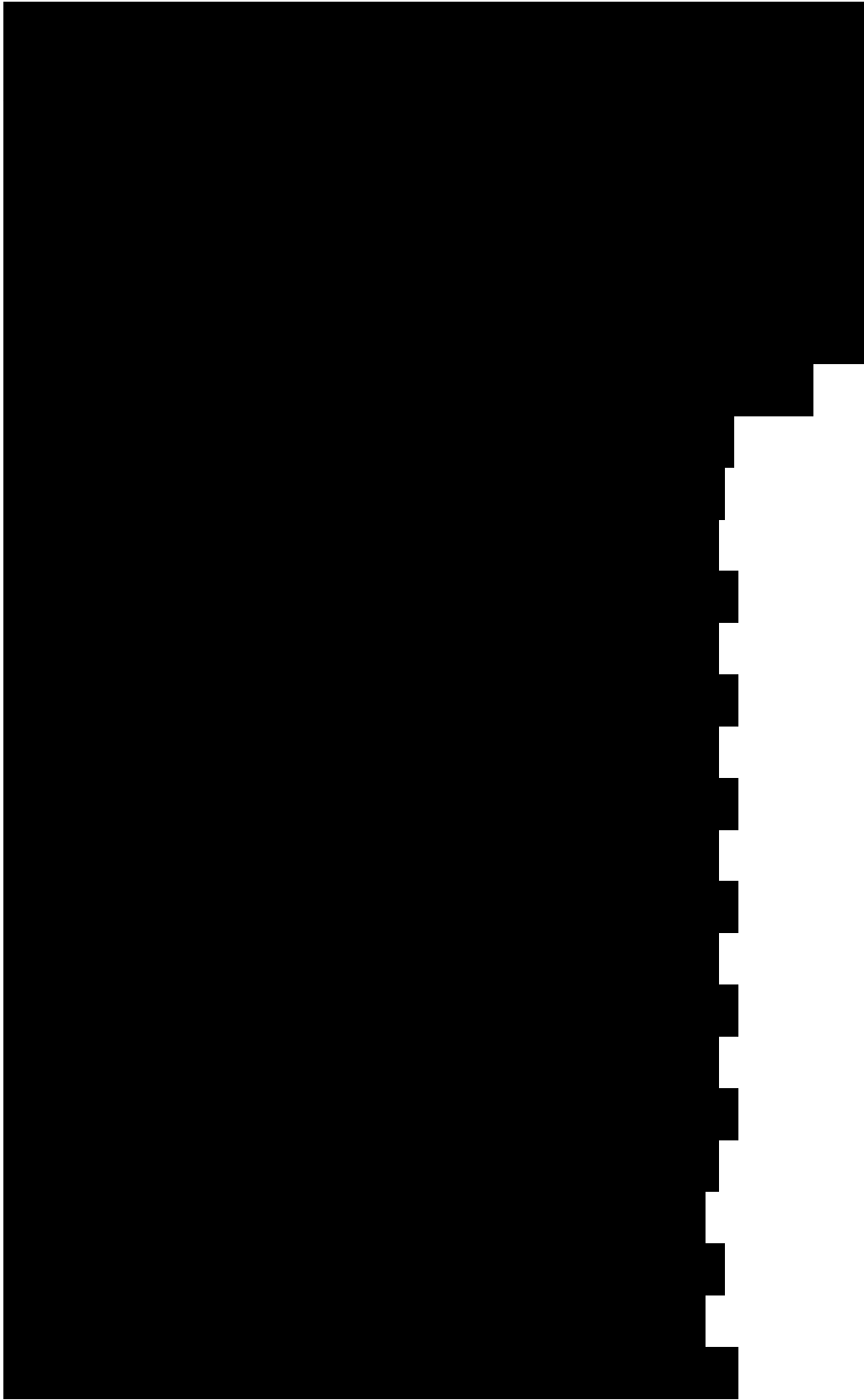
LOTTO N° 3			
[REDACTED]			
<i>Ubicazione</i>	[REDACTED]		
<i>Diritto reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	[REDACTED]
<i>Tipologia immobile</i>	[REDACTED]	<i>Superficie non residenziale</i>	<i>Superficie commerciale mq 260,77</i>
<i>Stato conservativo</i>	Buono		
<i>Descrizione</i>	[REDACTED]		
<i>Vendita soggetta a IVA</i>	Si		

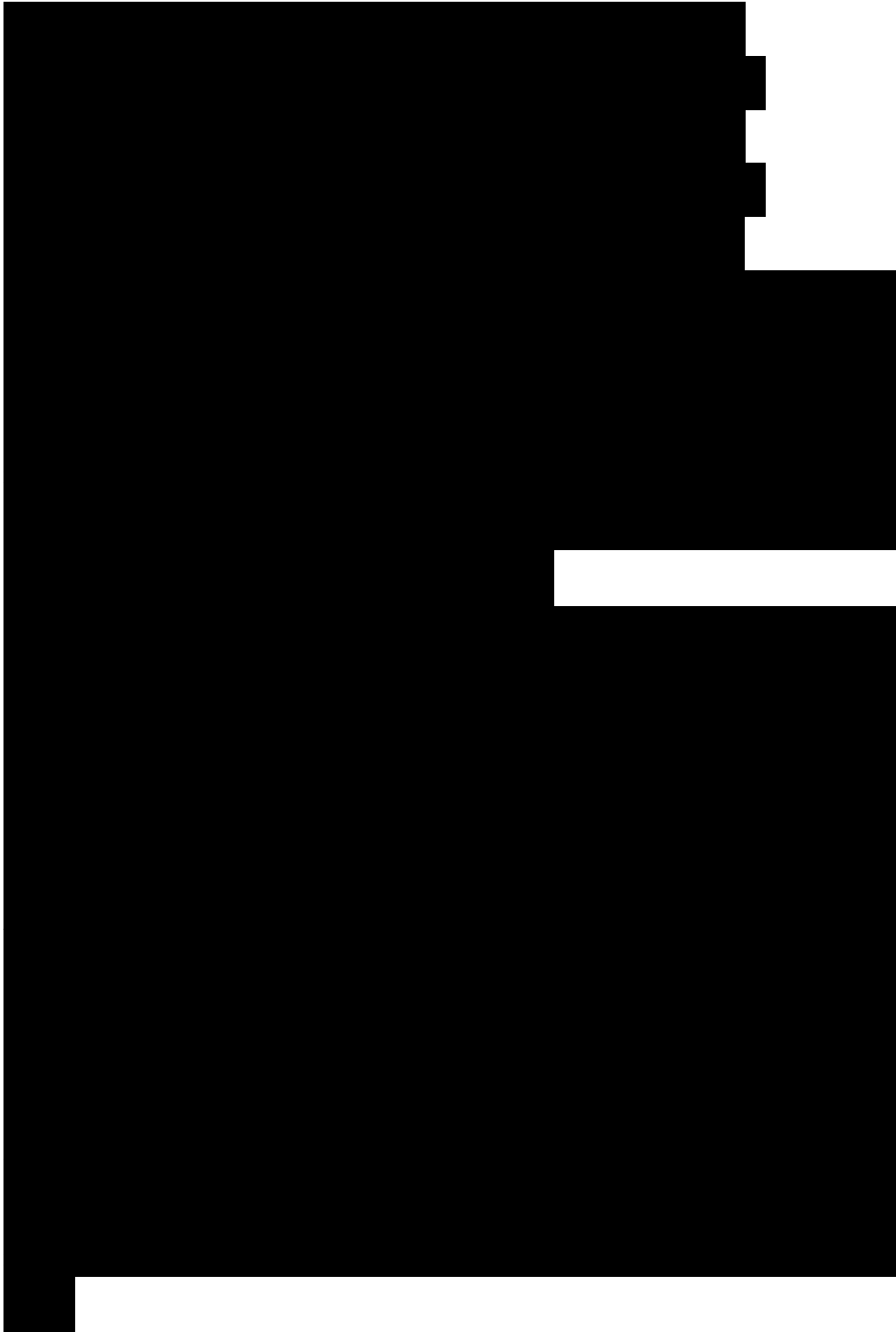
Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500  
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu

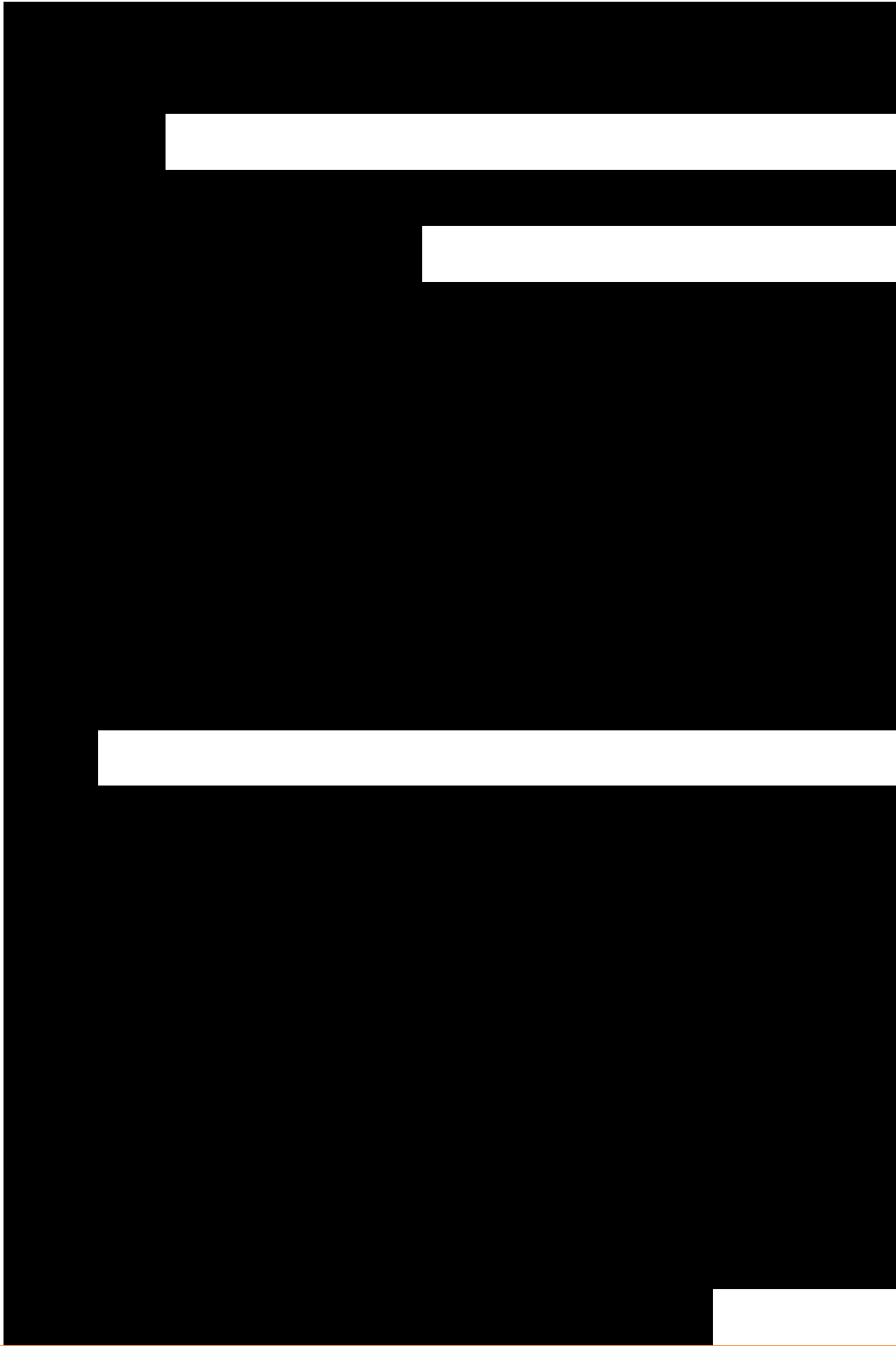
**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI  
TRASFERIMENTO**











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

---

**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**

---

fedelmente adempiuto.

Bari, gennaio 2023

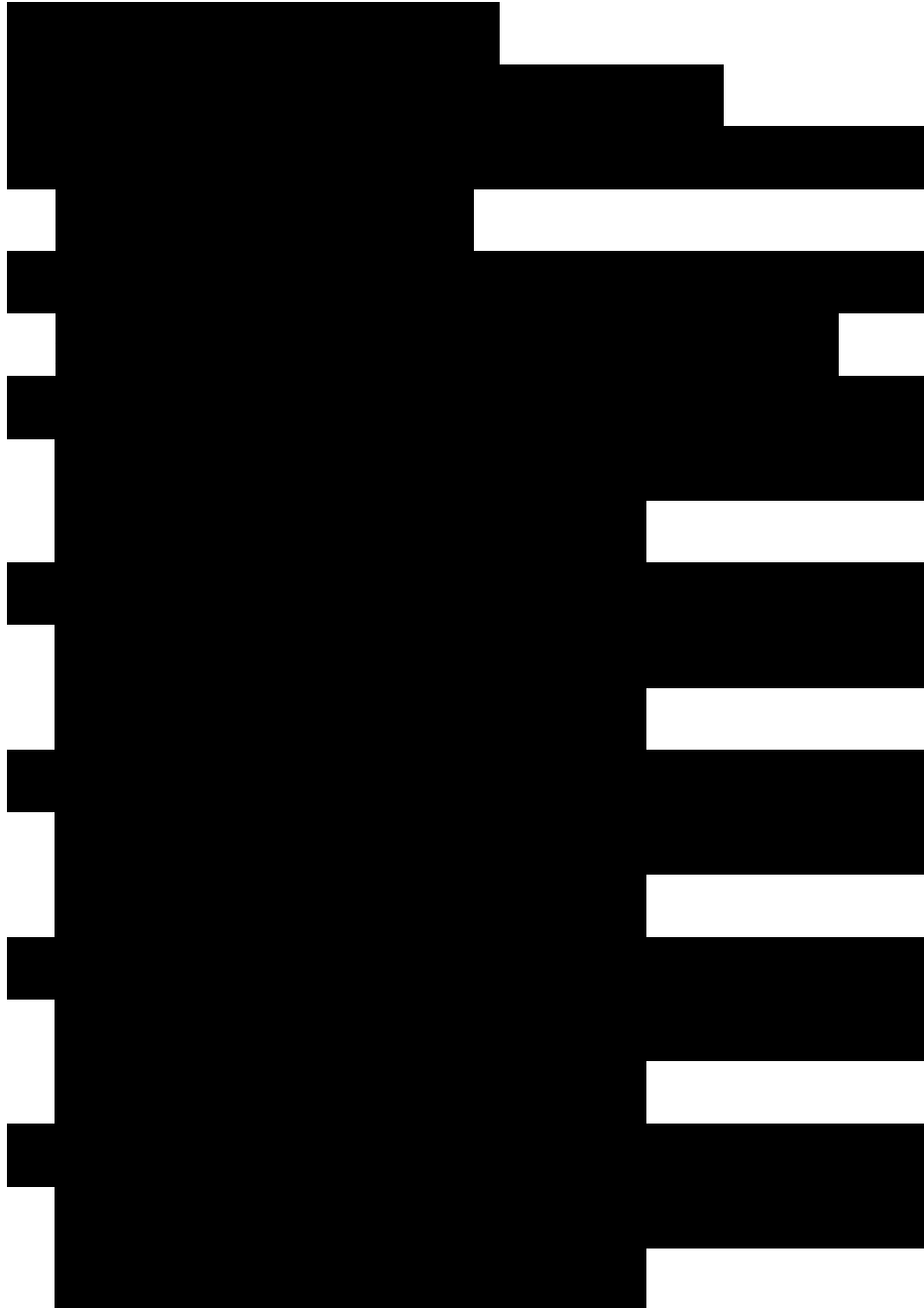
L'Esperto

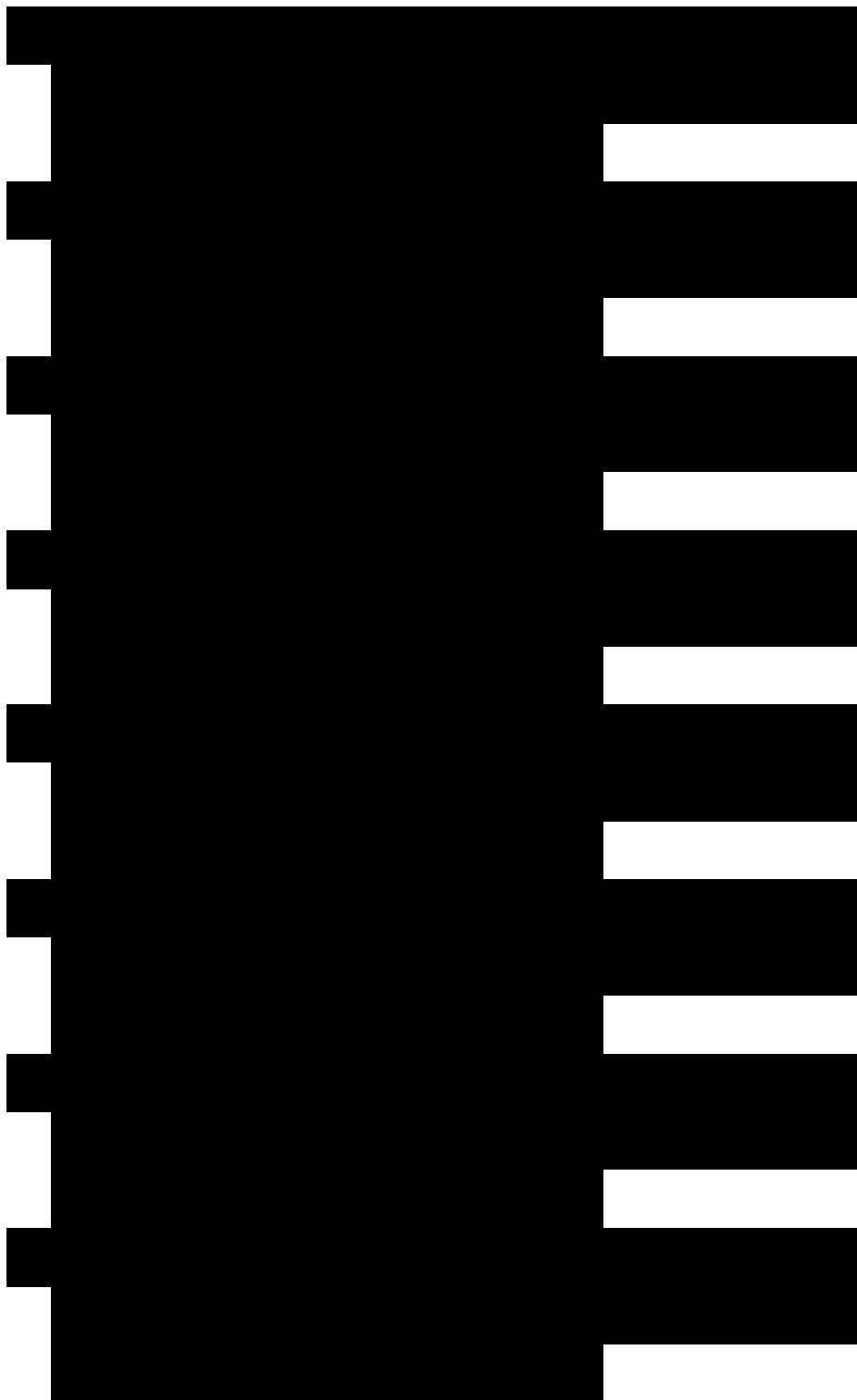
Ing. Luigi Cea

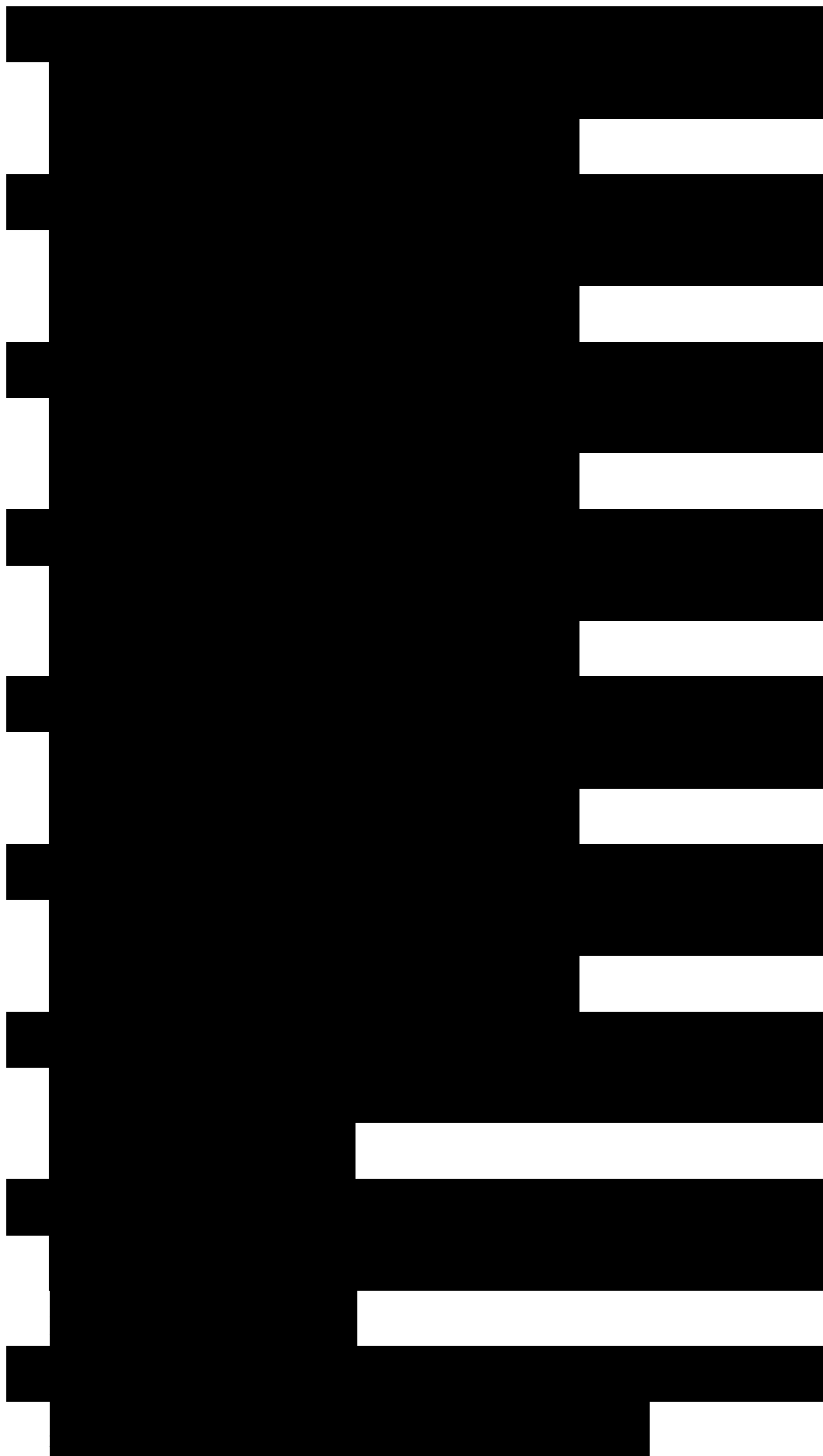
**Allegati.**

- ( i verbali di sopralluogo sono allegati nella cartella della relazione generale di sintesi );
- raccolta di nn° 14 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- Elaborato grafico n° 1;
- Elaborato grafico n° 2;
- Elaborato grafico n° 3;
- Elaborato grafico n° 4;
- Elaborato grafico n° 5;
- visura storica [redacted]
- planimetria di accatastamento [redacted]
- elenco sintetico delle formalità, [redacted]
- [redacted]
- questa relazione peritale, priva dei nomi nel rispetto della Legge sulla privacy,
- Checklist;
- relazione: separata succinta descrizione del lotto n° 3 secondo lo schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare;
- foglio riassuntivo in formato word zip degli identificativi catastali del bene periziato Lotto N° 3.

La seguente documentazione non viene allegata in quanto è già presente nel fascicolo peritale con l'avvenuto deposito degli atti afferenti al LOTTO n° 1.







[REDACTED]

- La seguente documentazione non viene allegata in quanto è già presente nel fascicolo peritale con l'avvenuto deposito degli atti afferenti al LOTTO n° 2.

[REDACTED]



