

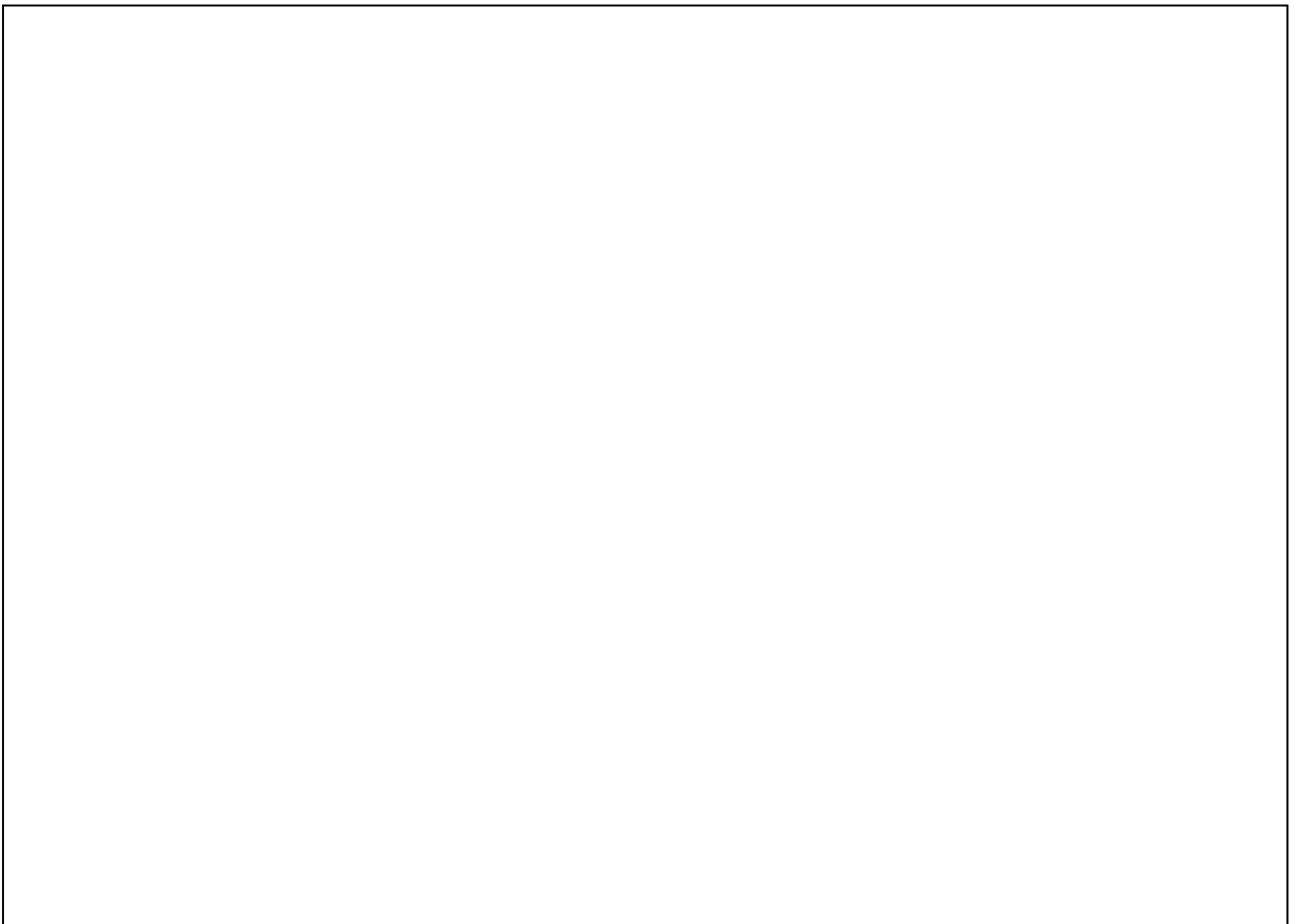
TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

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

LOTTO N° 2

Relazione dell'Esperto



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

Unità immobiliare destinata ad uso deposito sita al piano sottotetto dell'edificio pluripiano con accesso dal civico 39 di via Orvieto in Gravina e pertinenziale cantina al primo piano interrato.

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

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

9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA COMPARATIVO	34
9.1.2 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA ANALITICO (FINANZIARIO)	39
9.1.3 IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	39
9.1.4 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA	39
9.1.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N° 2	39
10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE	39
11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA LOTTO N° 2	40
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'	43
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO	44
ELENCO ALLEGATI	48

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° 2**.

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



- omissis.

LOTTO N° 2

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO

LOTTO N° 2

Si tratta di una unità distinta in due superfici, la seconda quale superficie pertinenziale della prima, quanto a consistenza.

Il cespite principale dell'asset [REDACTED] di un edificio residenziale pluripiano facente parte di un contesto di completamento urbano conformato da fabbricati simili nelle caratteristiche di altezza, superficie e volumetria [REDACTED]. Il secondo cespite [REDACTED]

1.1 Dati Catastali.

L'unità pignorata è identificata in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto Fabbricati [REDACTED] 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. 39 piano 3 - S2

Il bene immobile sopra identificato non è divisibile.

1.2 Confini.

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

il sottotetto confina



■ confina con i seguenti beni facenti parte del medesimo

interrato:



2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO - LOTTO N° 2

(All. n° 1 raccolta di nn° 29 fotografie - nn° 3 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 [redacted] edificata di recente ed [redacted] ed alle preesistenze suburbane che costituivano la cintura di confine a sud negli anni ’50 del secolo passato, in prossimità dell’area cimiteriale.

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].

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.

[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 [redacted]

Dopo aver percorso il porticato [REDACTED]

L'unità immobiliare che si [REDACTED]

[REDACTED] con accesso attraverso un portoncino blindato, nella porzione nord-est, sud-est e sud-ovest dell'edificio e con terrazze a livello poste in arretramento rispetto alla verticale dei prospetti, rivolte [REDACTED]

E' da osservare che l'unità è:

1) tramezzata ed è conformata da un ingresso - open space con cucina in alcova, un corridoio che distribuisce a due camere e al bagno;

2) è arredata ed è utilizzata quale abitazione [REDACTED] 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17)

[REDACTED] che ricopre l'edificio e pertanto l'unità [REDACTED]

L'ingresso è raccolto in una piccola superficie rettangolare che si apre verso nord in open space con un'altra più ampia superficie che funge da soggiorno-pranzo.

Frontalmente a chi entra, sul fondo, è posizionato un finestrone che immette ad una terrazza a livello [REDACTED]

corrispondenza del finestrone è pari a m 2,58 per poi divenire pari a m 1,10 e m 1,02 lungo il perimetro interno delle pareti di compagno del vano.

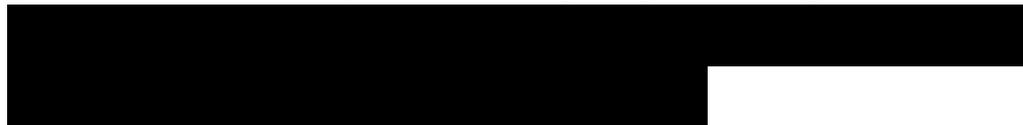


Frontalmente al finestrone il vano contiene uno spazio in alcova con altezza variabile da m 2,80 a m 2,57 ed ove è posizionata la cucina



La superficie complessiva di quanto descritto è pari a mq (35,30 + 3,25) = **mq 38,55**.

Proseguendo dall'ingresso verso la direzione sud si percorre il corridoio (All. n° 1, foto n° 12 - 13) conformato da più superfici rettangolari successive,



L'altezza utile netta del corridoio è in parte pari a m 2,85 ed in parte variabile fino a m 2,80.

 è articolata a baionetta e prospetta a sud-est verso la nuova strada di p.r.g. con un finestrone che immette ad una terrazza a livello coperta.

L'altezza utile netta del vano è variabile e riduce il volume utile fruibile: in corrispondenza del tramezzo ove è sita la porta di accesso si rilevano due altezze, una è pari a m 2,79 e scende a m 2,56 in corrispondenza del finestrone; l'altra è pari a m 2,57 e scende a m 1,60 per divenire pari a m 1,01 in corrispondenza della muratura di tompagno (All. n° 1, foto nn° 14 - 15).

La superficie complessiva del vano è pari a **mq 14,15**.

Il bagno è rettangolare ed ha una superficie pari a **mq 4,70**.

L'altezza utile netta varia da m 2,46 a m 1,61 per una parte; per una residua minor parte che afferisce al tompagno ed alla finestra, in detta corrispondenza l'altezza è pari a m 2,58 (All. n° 1, foto nn° 16 - 17).

Il vano è dotato di tutti i sanitari, lavabo, bidet, tazza a sedere e doccia, unitamente allo scarica per la lavatrice, di 

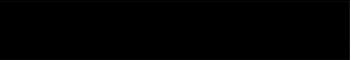
La camera per letto matrimoniale è articolata su una superficie assimilabile alla lettera "L", complessivamente pari a **mq 18,05**.

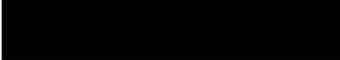
Il vano è illuminato da un ampio finestrone a due ante posizionato a mano sinistra e che immette ad una terrazza a livello.

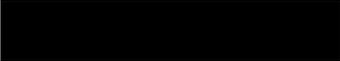
In questa parte del vano l'altezza utile netta varia da m 2,85 a m 2,58.

La residua parte del vano ha un'altezza variabile da m 2,85 a m 1,00 (All. n° 1, foto nn° 18).

Le terrazze a livello sono rientranti rispetto l'allineamento verticale dei prospetti dell'edificio e sono delimitate sui prospetti principali dai parapetti.

La terrazza a livello accessibile dall'open space (All. n° 1, foto n° 19 - 20) è di forma rettangolare ed ha una superficie utile netta fruibile pari a **mq 6,25**, prospetta .

La terrazza a livello accessibile dalla camera per letto singolo (All. n° 1, foto n° 21 - 22), è coperta ed ha una superficie utile netta fruibile pari a **mq 6,90**, prospetta sud-est .

La terrazza a livello accessibile dalla camera per letto matrimoniale (All. n° 1, foto n° 23 - 24) ha una superficie utile netta fruibile pari a **mq 6,80** e prospetta sud-est .

La superficie totale utile netta fruibile interna del sottotetto è pari a **mq 81,80** e la superficie totale lorda coperta è pari a **mq 101,63**; la superficie delle terrazze a livello è complessivamente pari a **mq 19,95**.

L'edificio ha una struttura portante intelaiata costituita da pilastri e travi con orizzontamenti che definiscono i vari piani; le murature di tomagno dei piani sottostanti sono di spessore complessivo pari a cm 30, distinto in cm 24 di laterizio e in cm 6 di spessore del pannello coibentante; le murature di tomagno del sottotetto hanno spessore pari a cm 95; i tramezzi sono in muratura di mattoni e tufelle di spessore complessivo pari a cm 10.

La muratura che separa dal corpo scala ha spessore complessivo pari a cm 22.

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

Le rifiniture sono le seguenti.

La pavimentazione della quasi totalità dell'appartamento è costituita da listoni rettangolari cm 15 x cm 90 di colore grigio chiaro, fatta eccezione per il bagno.

Il battiscopa è unico ed è conformato da listelli dello stesso colore.

La cucina ha il rivestimento posto soltanto sulla parete sud-ovest per un'altezza pari a m 2,20 ed è costituito da piastrelle rettangolari cm 20 x cm 40 di gres ceramico di colore bianco.

Il vano bagno è pavimentato con piastrelle di gres ceramico di colore chiaro, di forma rettangolare e di lati pari a cm 25 x cm 40; le pareti sono rivestite con piastrelle di gres ceramico rettangolari cm 20 x cm 60 di colore chiaro per un'altezza variabile da m 2,20 a m 1,60.

La tazza a sedere è dotata di zaino di scarico incassato nella muratura; i precisati sanitari sono in ottime condizioni; la rubinetteria è funzionante. Tutti i complementi sono di buona marca, come già detto.

La pavimentazione delle terrazze a livello è costituita da piastrelle di gres ceramico per esterni di colore grigio, rettangolari di lati pari a cm 15 x cm 30; il battiscopa è dello stesso materiale ed è alto cm 30.

Gli infissi esterni sono conformati dal telaio in pvc e cornici in legno di colore bianco laccato, di spessore complessivo pari a cm 6 con vetri camera di spessore complessivo pari a cm 3 e sono completi di scuri a due ante in pvc di colore verde.

La bussola che separa la zona giorno dalla zona notte è in legno preverniciato di colore simile all'abete chiaro; le altre porte sono scorrevoli all'interno dello spessore dei tramezzi.

La porta di ingresso è di tipo blindata, di spessore pari a cm 7.

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è autonomo ed è costituito da una caldaia per esterni a condensazione di marca [REDACTED] (potenza termica nominale utile) litri 35 posta a sbalzo sulla parete di compagno sud-est, la distribuzione dell'acqua avviene con tubazioni sotto traccia che alimentano i radiatori in alluminio di colore chiaro, sospesi del tipo a elementi modulari composti da 4 moduli fino a 20 moduli; il vano bagno è dotato di termoarredo.

L'impianto elettrico è posizionato sotto traccia, completo di pulsantiere e prese di collegamento in vista, non è stato possibile visionare il quadro elettrico.

La certificazione di legge è quella già depositata [REDACTED] [REDACTED] all'atto della richiesta dell'agibilità (come si preciserà di seguito) ed afferisce al vano deposito privo di tramezzature.

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

Il vano cantina è ubicato nel primo piano seminterrato dell'edificio ed a questo livello di piano è possibile accedere sia con l'ascensore e sia mediante una scala posta a ridosso del confine sud-ovest con l'edificio contiguo (All. n° 1, foto nn° 25-26).

L'accesso alla detta scala avviene dal piano seminterrato/interrato, attraverso il varco carrabile aperto lungo [REDACTED]

Uscendo dall'ascensore [REDACTED] nell'ambito dello stesso blocco di cui è parte l'ascensore; per chi scende dalle scale [REDACTED], terza porta in ferro (tagliafuoco) a destra (All. n° 1, foto n° 26).

Osservando l'insieme delle tre cantine contigue che fanno parte del blocco ascensore, la cantina staggita è la prima a sinistra di chi guarda (All. n° 1, foto n° 27).

Il vano ha una superficie rettangolare utile netta fruibile pari a **mq 2,43** ed una superficie lorda pari a **mq 3,10**; contiene, in particolare, un serbatoio dell'acqua in polietilene (PE) cilindrico verticale di capacità pari a l 1000 oltre ad un impianto per il sollevamento dell'acqua (All. n° 1, foto nn° 28 - 29).

Le pareti non sono intonacate; la pavimentazione è costituita da calcestruzzo liscio in microcemento per le attività industriali e l'impianto elettrico è canalizzato a vista.

2.2 Opzione IVA

La vendita immobiliare [REDACTED] in quanto trattasi di immobile [REDACTED] fino al momento del pignoramento.

3) ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

La costruzione è stata realizzata tra [REDACTED], data acquisita dalla comunicazione resa dal legale rappresentante [REDACTED]

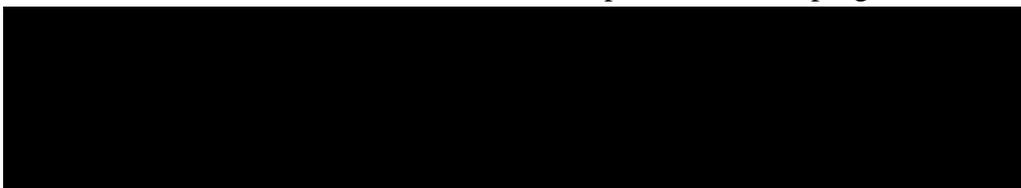
4) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI

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

L'edificio ove è allocata l'unità staggita venne costruito con permesso



L'unità immobiliare differisce dalla planimetria di progetto facente



che configurano una distribuzione per vani, unitamente alla localizzazione di un vano bagno e di uno zona cucina.

Non risulta rilasciata l'agibilità.

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



L'istanza venne corredata di tutti gli allegati.

Tuttavia non ebbe alcun esito.

silenzio assenso in quanto

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 e l'edificio necessita del rilascio del certificato.

Allo stato degli atti esaminati, la detta certificazione di agibilità è rilasciabile da parte dell'Amministrazione Comunale anche limitatamente alla singola unità immobiliare staggita di che trattasi adempiendo a quanto segue.

- 1) Accatastamento dell'unità immobiliare in base all'attuale stato dei luoghi, mediante un D.O.C.F.A da depositare in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali.
- 2) Presentazione di una C.I.L.A. tardiva (*cd. in sanatoria*) ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01 così come mod. dal D.Lgs. 222/2016 [REDACTED] in cui viene illustrata la modifica attuata con le opere divisionali interne, unitamente alla sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

Infine l'acquirente potrà presentare [REDACTED]

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

Riepilogando i costi, risulta quanto segue.

[REDACTED]

ALLO STATO ATTUALE È POSSIBILE UN ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ CHE CAMBIA [REDACTED]

In tal caso il DOCFA da presentare al Catasto per il riaccatastamento dell'unità immobiliare dovrà essere riferito alla [REDACTED] con conseguenziale variazione della rendita.

Quindi sarà necessario procedere con il deposito di un accertamento di conformità [REDACTED], richiamando a tal fine la legge regionale n° [REDACTED] e successive mm. e ii.

Per il caso specifico è possibile procedere all'accertamento di conformità, [REDACTED]

cui dovrà seguire il rilascio del **permesso di costruire** previa corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Per il caso di specie, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Integrano le dette condizioni le seguenti monetizzazioni dovute per l'impossibilità di reperire le aree idonee a soddisfare il requisito di legge.

Gli oneri sono i seguenti.

[REDACTED]

Infine tutti [REDACTED] di altezza inferiore a m 1,40, non computati ai fini del calcolo dell'altezza media interna, vanno utilizzati

come spazi destinati a guardaroba e a ripostiglio, ovvero vanno chiusi con opere murarie.

In ultimo il [REDACTED] deve assicurare l'esistenza di idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici.

Gli adempimenti sopra riportati [REDACTED]

All'esito di tanto andrà richiesta l'agibilità nelle modalità previste dal [REDACTED], in particolare mediante la segnalazione certificata, così come sopra riportato.

Sui costi sopra richiamati si aggiunge l'onere professionale per i citati ulteriori adempimenti.

5) ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO N° 2.

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

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

Il tutto corrisponde agli attuali dati catastali ma vi è difformità nella planimetria in quanto la rappresentazione planimetrica esistente agli atti del

Catasto afferente al piano terzo mostra un unico volume non tramezzato mentre in realtà il volume è diviso in vani con tramezzature interne.

Il bene immobile è identificato



■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
■	■	■			■	■	■	■	■

via Orvieto n. 39 piano 3 - S2

6) Certificazione A.P.E.

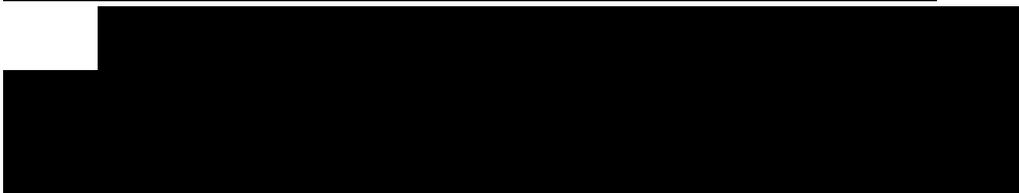
L'immobile, destinato a deposito, non necessita dell'attestazione di prestazione energetica.

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

7.1 Storia catastale.



Intestazione proprietà a partire dalla costituzione e fino all'attualità



[REDACTED]

Alla parte venditrice il suolo pervenne con atto a rogito

[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° 2.**

7.2.1 Premessa.

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

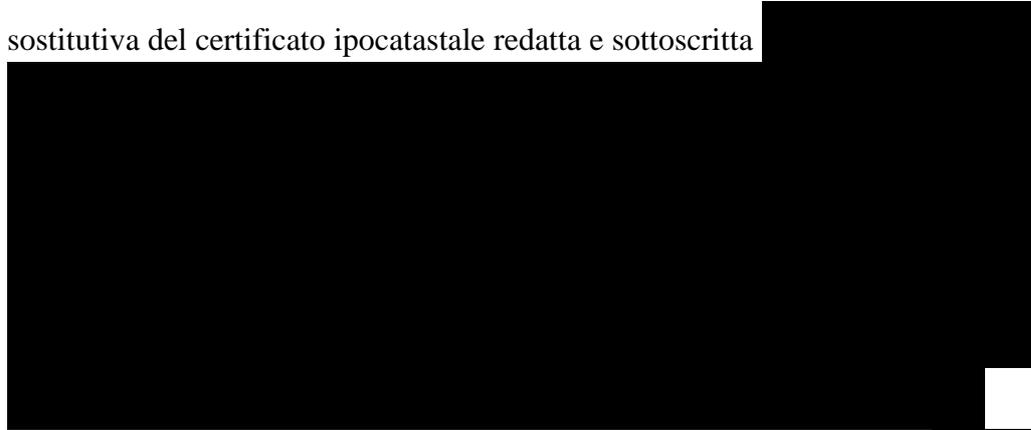
[REDACTED]



7.2.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento.

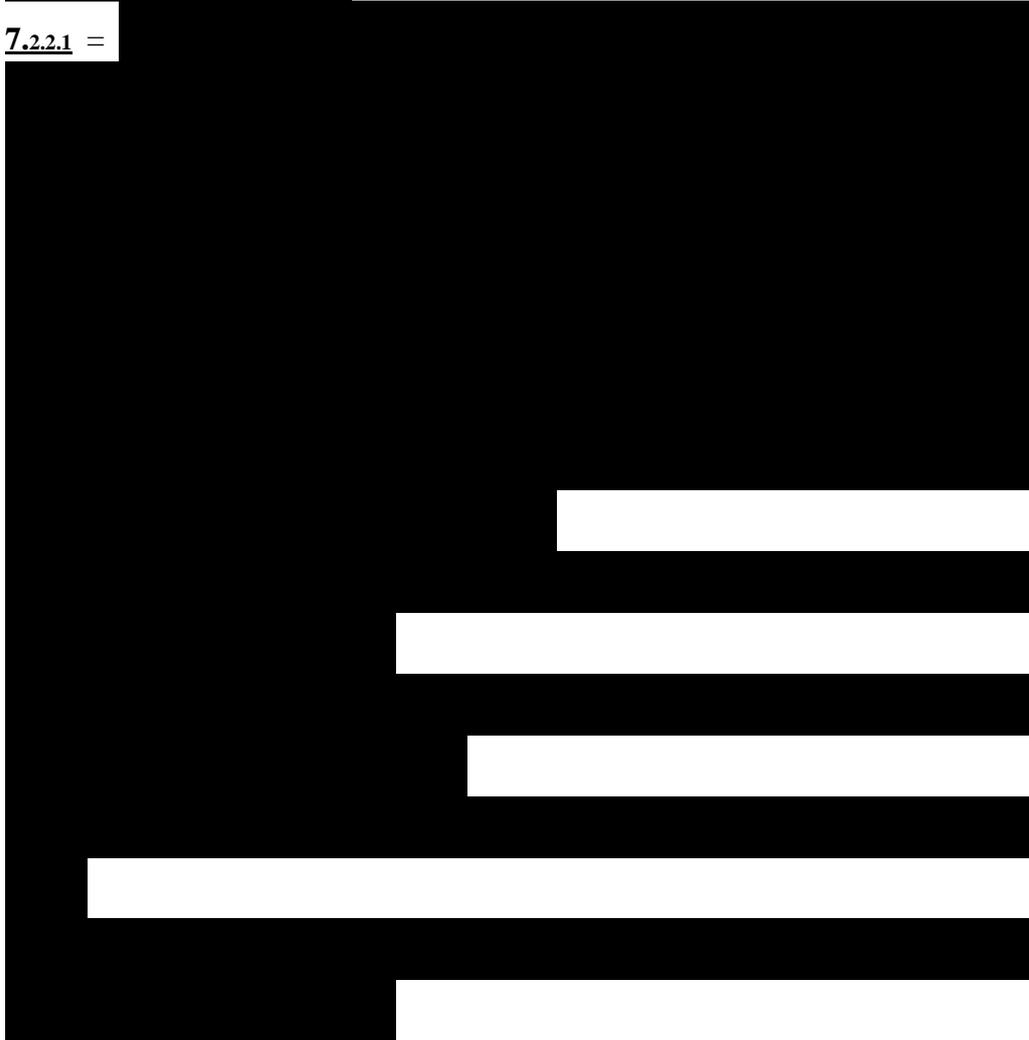
Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu

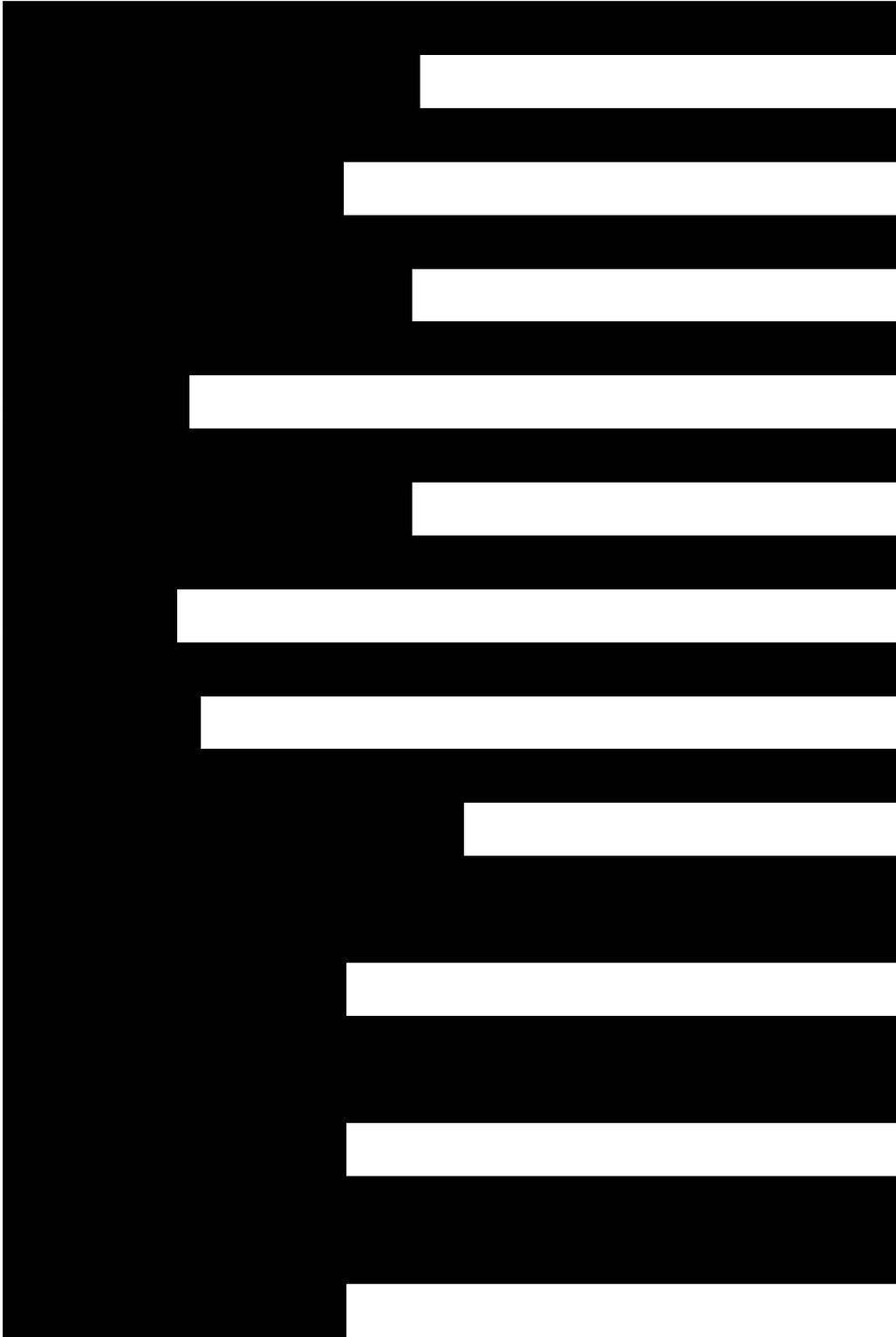
Il sottoscritto C.T.U. attesta che dall'esame della certificazione notarile
sostitutiva del certificato ipocatastale redatta e sottoscritta

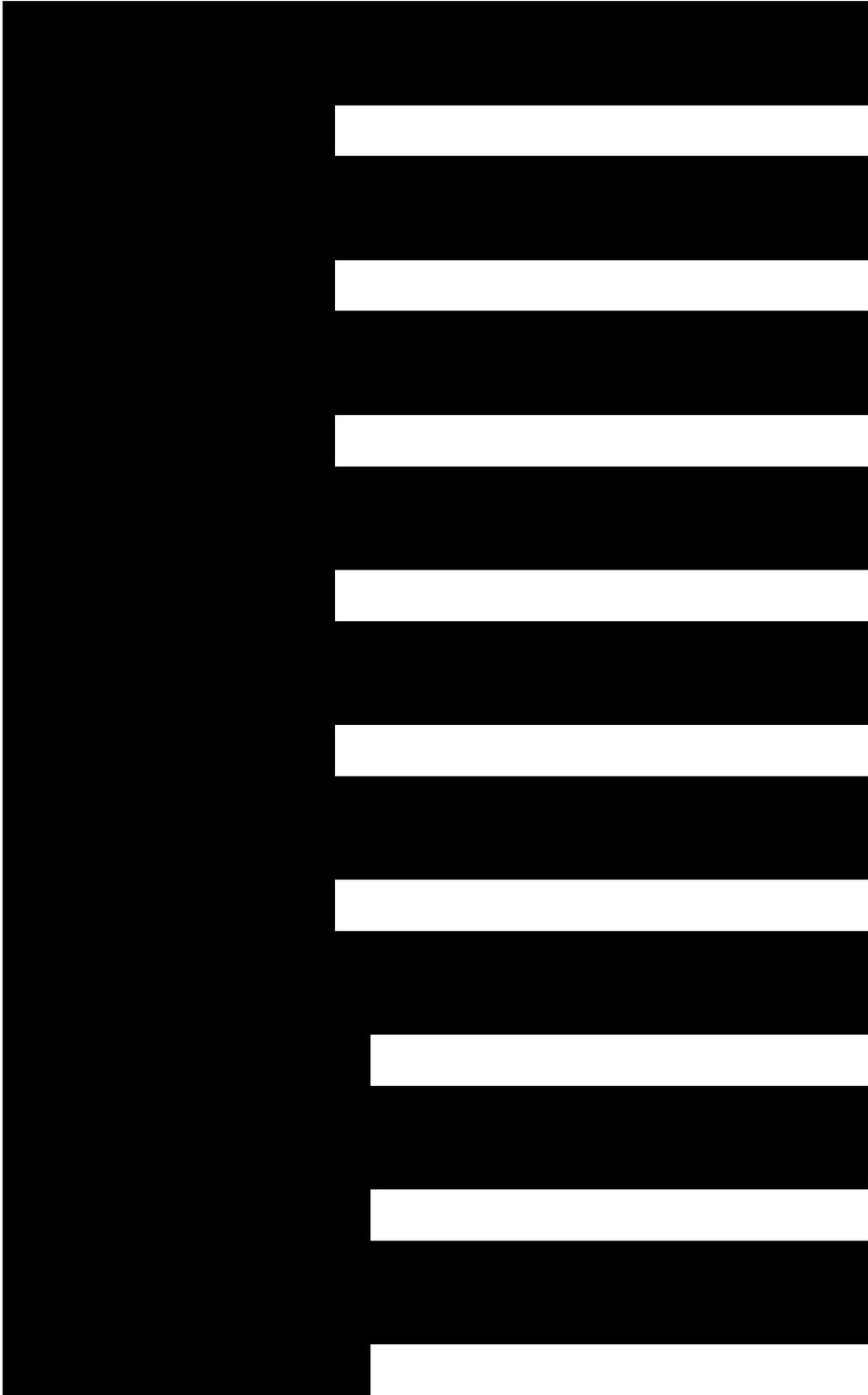


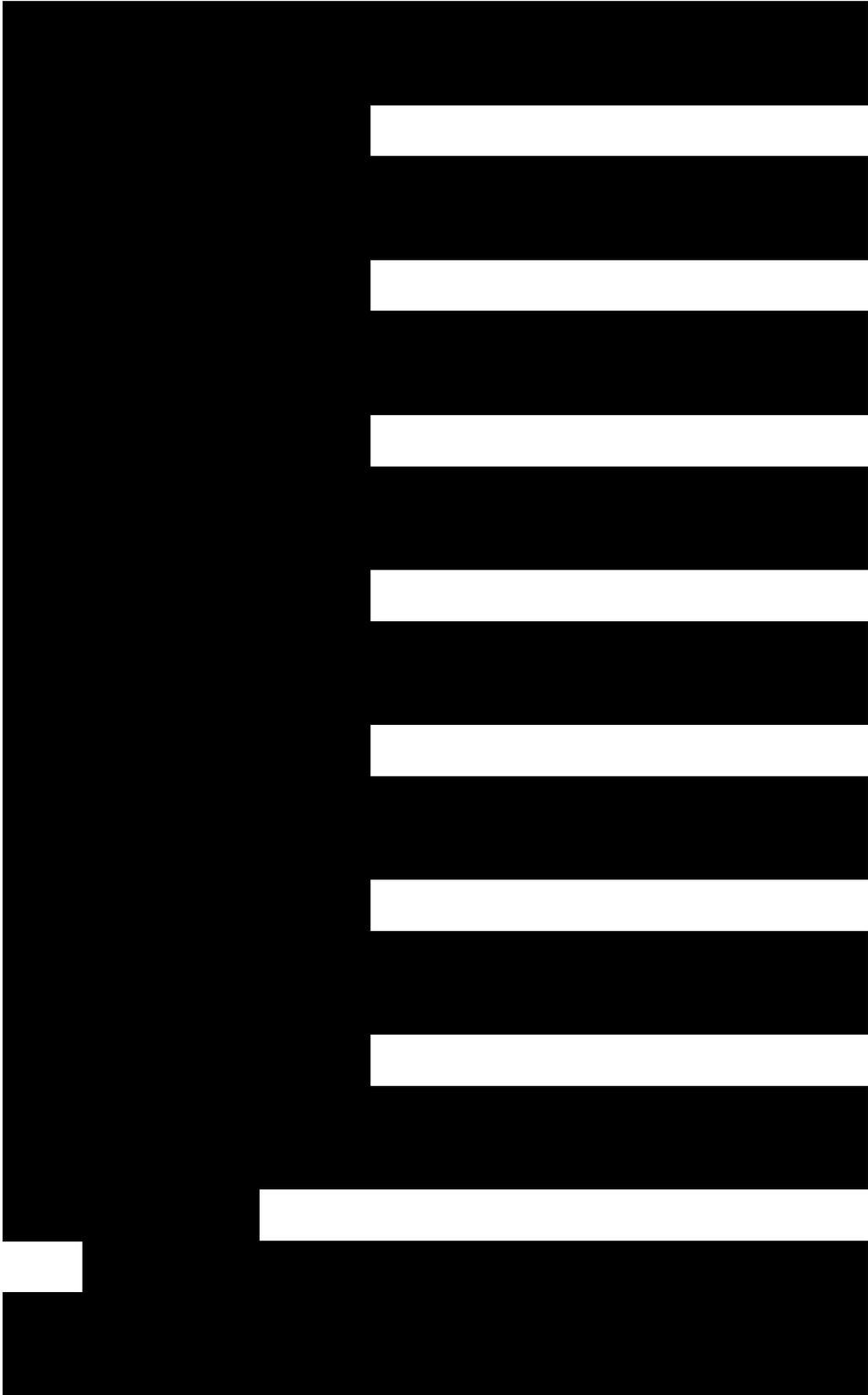
ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI L'IMMOBILE

7.2.2.1 =









7.2.2.2 =

7.2.2.4 =

7.2.2.5 =

ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI LA SOCIETA'

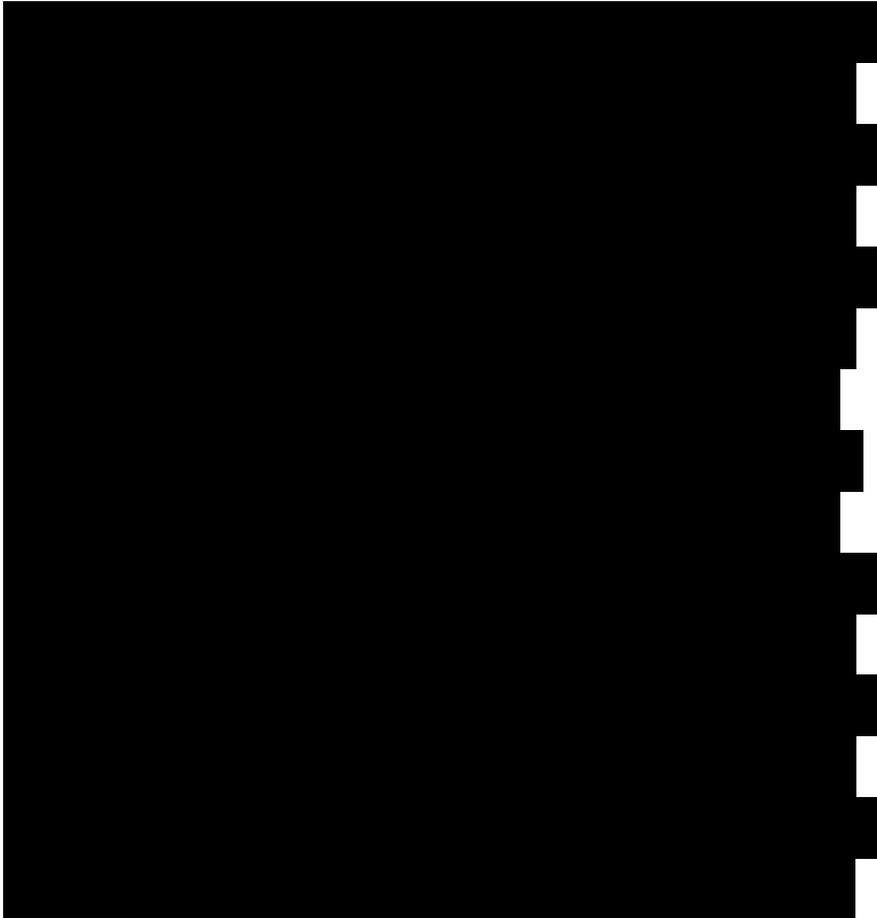
7.2.2.6 =



7.2.2.7 = -

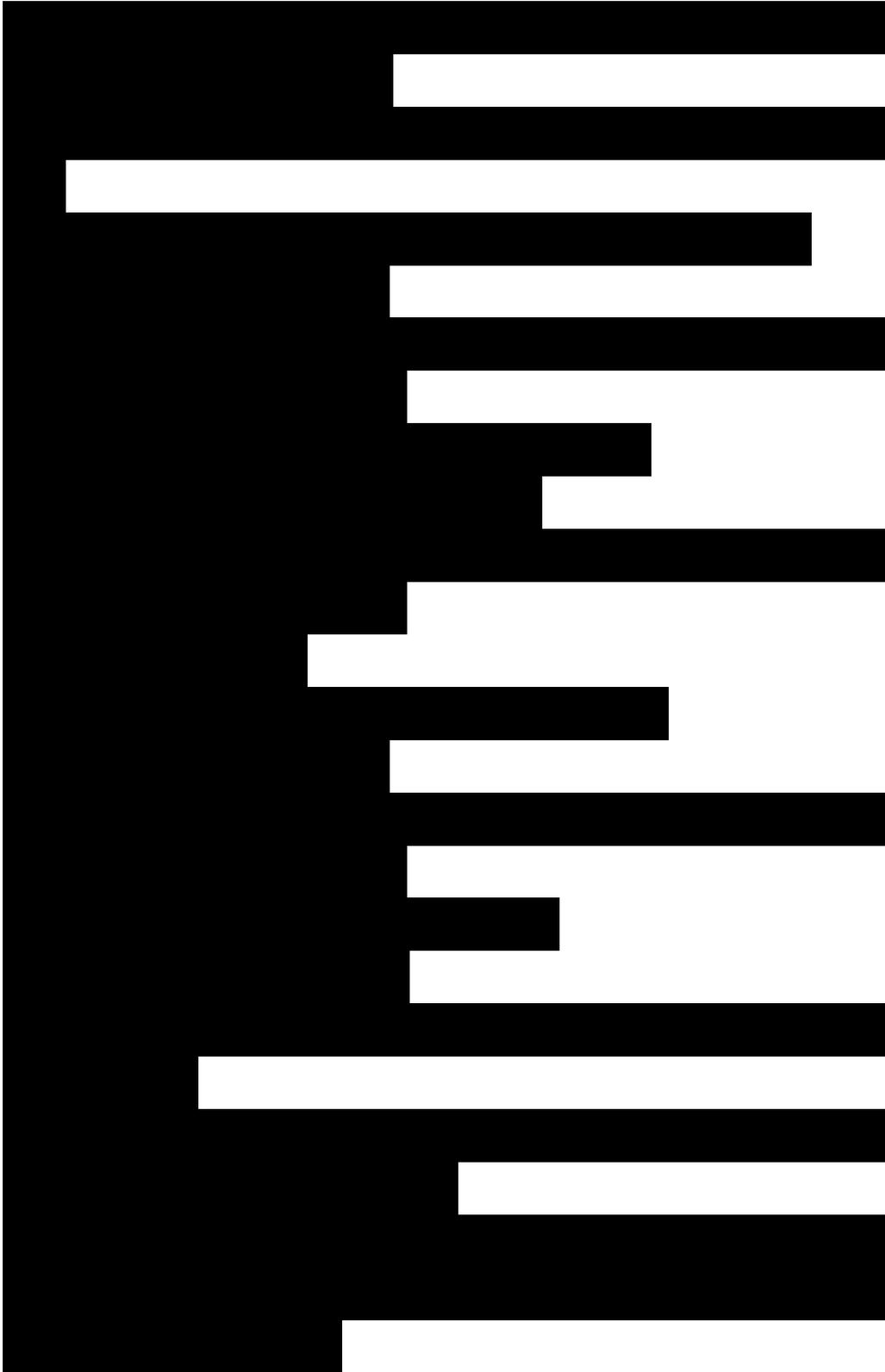
7.2.2.8 = -

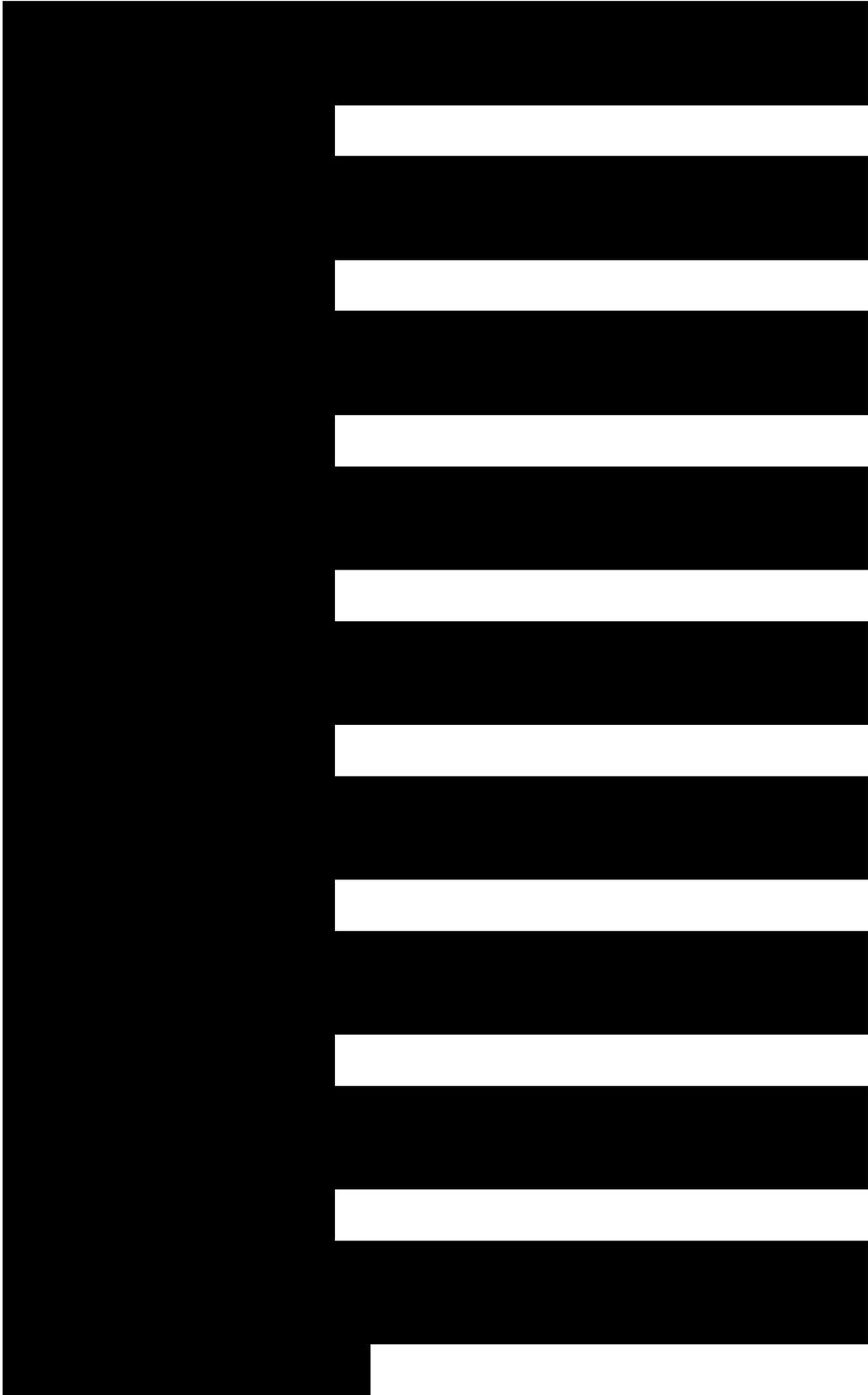
7.2.2.9 = -

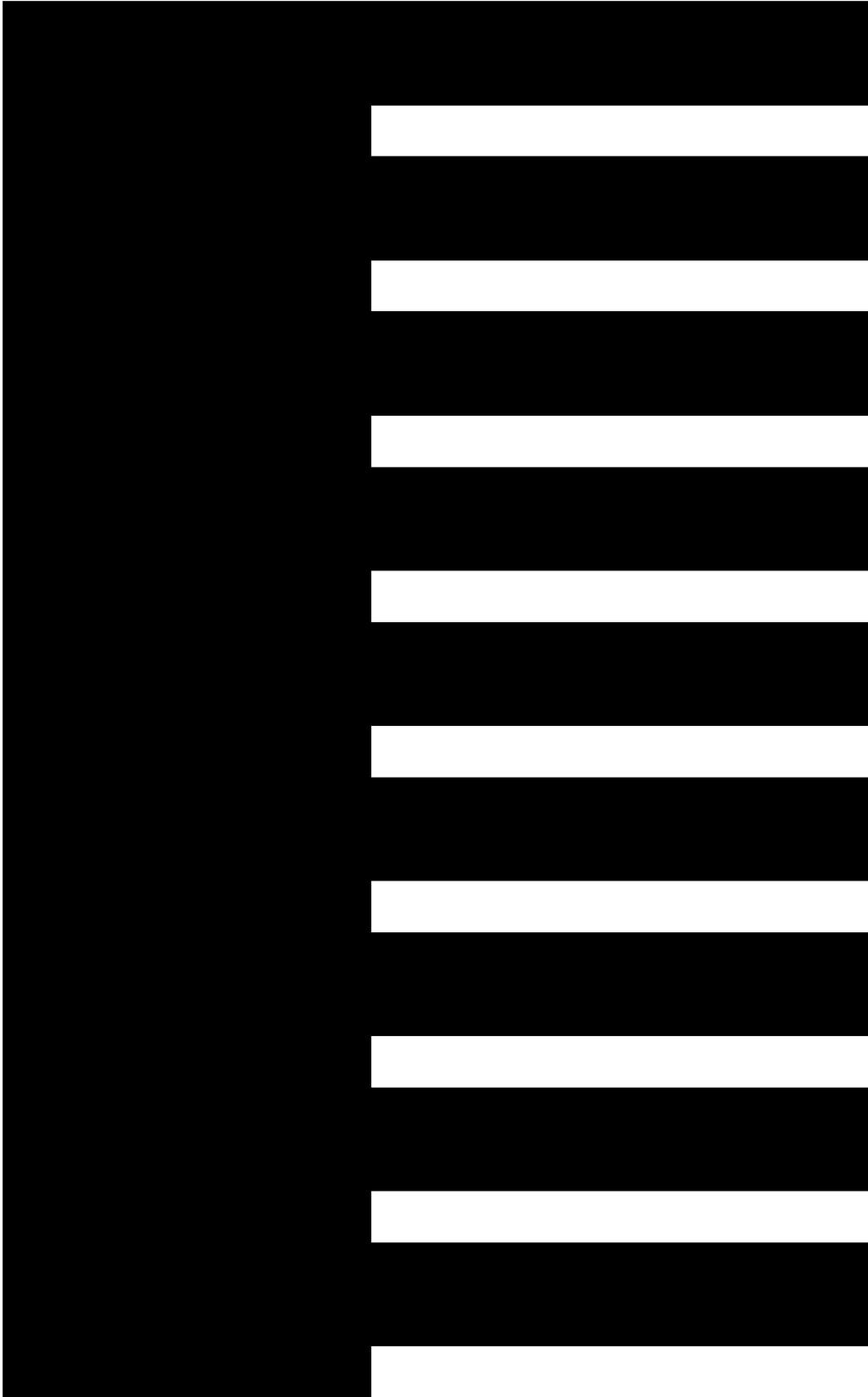


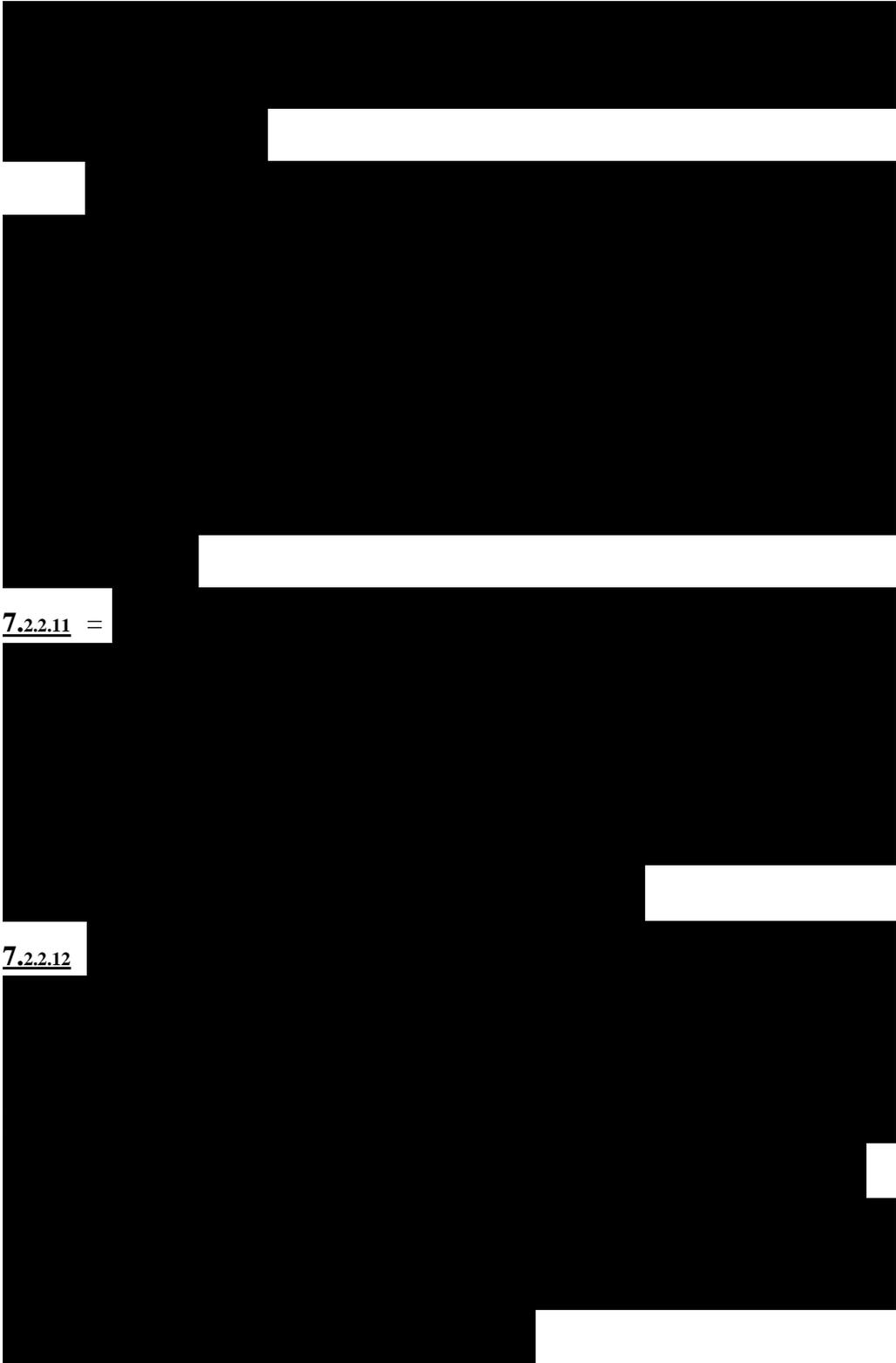
7.2.2.10 =











7.2.2.11 =

7.2.2.12

7.2.2.13 =

7.2.2.14 =

7.2.2.15 =

7.2.2.16 =

7.2.2.17 =

7.2.2.18

7.2.2.19 =

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

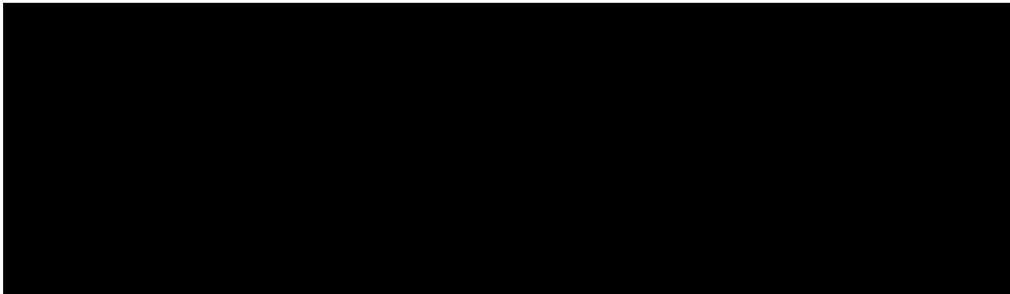
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, a carico della [redacted] srl limitatamente alle unità distinte al

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

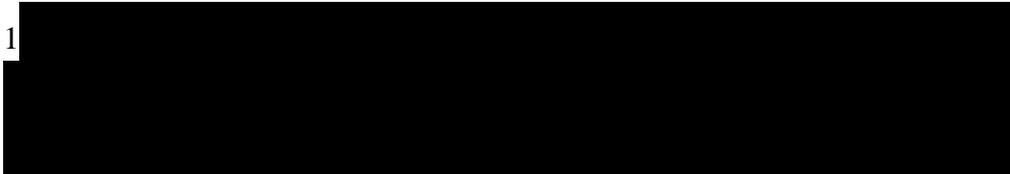


8) CONSISTENZA

L'unità immobiliare ha la seguente consistenza.



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



Pertanto sommando i dati omogeneizzati, si ottiene:

Destinazione	S lorda (mq)	Coeff.	S commerciale
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Superficie commerciale totale			<u>mq 108,38</u>

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 108,38**.

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 si erge con un prospetto [REDACTED], complessivamente per tre piani oltre ad un piano sottotetto, un piano seminterrato ed un piano interrato.

La zona urbana è la parte periferica [REDACTED] in prossimità [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 [REDACTED]

I beni simili a quello oggetto di stima, con ubicazione all'interno del segmento di mercato sopra identificato, con caratteristiche costruttive e con livello di rifiniture e manutenzione inferiori rispetto a quello staggito, hanno un valore che si stabilizza intorno ad un prezzo unitario variabile [REDACTED]

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.



[REDACTED]

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 [REDACTED] 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'Agenzia delle Entrate fornisce per il I° semestre 2022 e per la microzona catastale n° 1 - entro cui ricade l'unità staggita - [REDACTED] con uno stato conservativo normale, i valori di mercato variabili nell'intervallo compreso tra [REDACTED]

La stessa Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate fornisce per il I° semestre 2022 e per la microzona catastale n° 1, [REDACTED], con uno stato conservativo normale, i valori di mercato variabili nell'intervallo compreso tra [REDACTED]

L'immobile oggetto di stima ha caratteristiche molto similari [REDACTED] (per fattori intrinseci), 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 [REDACTED] comportandone un valore unitario di mercato [REDACTED]

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 108,38 x €/mq 900,00 = € 97.542,00 ed in c.t pari a € **97.500,00**.

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 similari a quella staggita, è valutabile nella zona [redacted] risultando tale prezzo unitario di locazione compreso tra un minimo pari [redacted] adottato per il segmento di mercato in esame ed altresì sulla base delle condizioni d'uso del bene immobile.

[redacted]

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

[redacted]

Destinazione	S netta (mq)	Coeff.	S in locazione
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Superficie netta fruibile totale per la locazione			<u>mq 88,39</u>

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 € [REDACTED]

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 81.250,00
[REDACTED]	[REDACTED]

10) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.

10.1 Alla data della notifica del pignoramento, il bene immobile conformante il LOTTO N ° 2 [REDACTED]

E' stato realizzato dalla Società esecutata su suolo acquistato per atto di compravendita rogato [REDACTED]

10.2 STATO DI LOCAZIONE.

L'unità immobiliare è condotta in locazione dalla famiglia della sig.ra [REDACTED]

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° 2

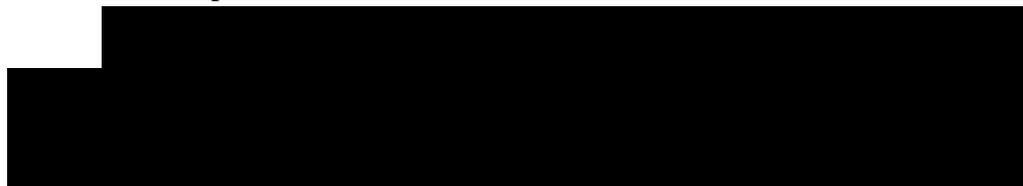
Unità [REDACTED], la seconda quale superficie pertinenziale della prima, quanto a consistenza.



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.

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.

Si accede da un portico di invito e dal successivo portone di ingresso in arretramento rispetto al fronte stradale



[REDACTED]

Il primo [REDACTED] ma è suddiviso come un appartamento per civile abitazione composto da tre vani, cucina e bagno; [REDACTED] con un tre terrazze a livello su cui sono aperti i finestroni e le finestre.

La consistenza è la seguente:

[REDACTED]

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

Intestazione:

- [REDACTED]

[REDACTED]									
[REDACTED]									

[REDACTED]

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

[REDACTED]



Superficie commerciale mq 108,38

Prezzo a base d'asta del LOTTO N° 2 € 81.250,00.

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'
Esecuzione Immobiliare n [REDACTED]

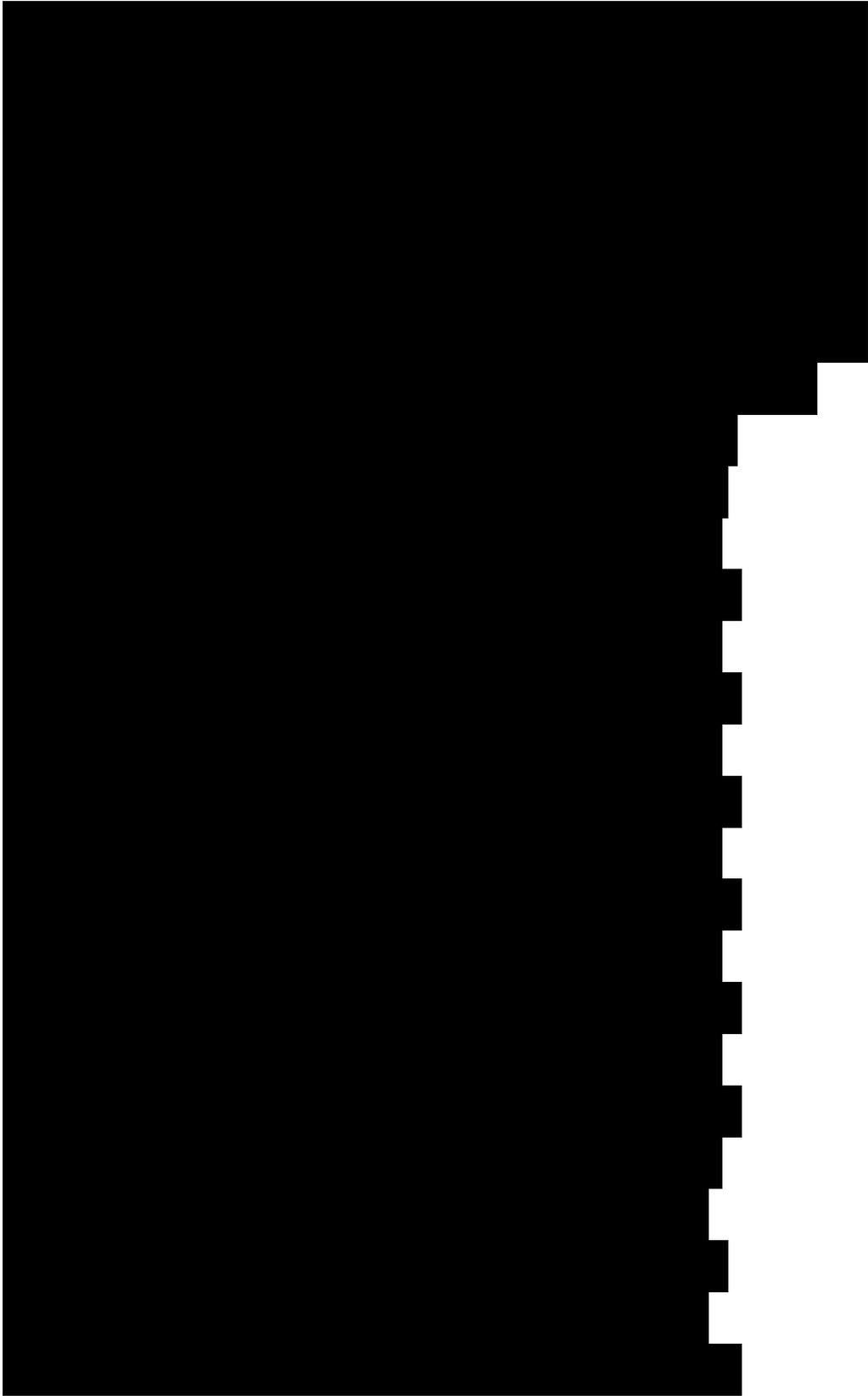
LOTTO N° 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.250,00,00.

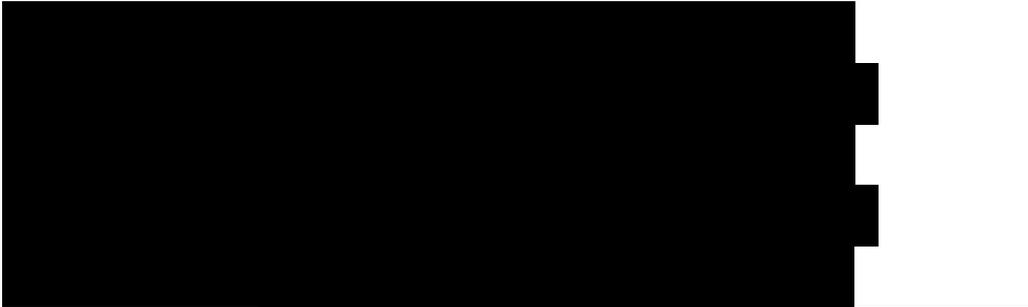
LOTTO N° 2			
<i>Ubicazione</i>	[REDACTED]		
<i>Diritto reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	[REDACTED]
<i>Tipologia immobile</i>	[REDACTED]	C	<i>Superficie commerciale mq 108,38</i>
<i>Stato conservativo</i>	Buono		
<i>Descrizione</i>	[REDACTED] d'uso sono buone così come lo sono le finiture interne e esterne e le condizioni degli intonaci.		
<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**







TRASCRIZIONE



ISCRIZIONE

ISCRIZIONE

7.2.2.19 =

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

- Checklist;
- 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 Lotto N° 2.

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.

estratto di mappa

