

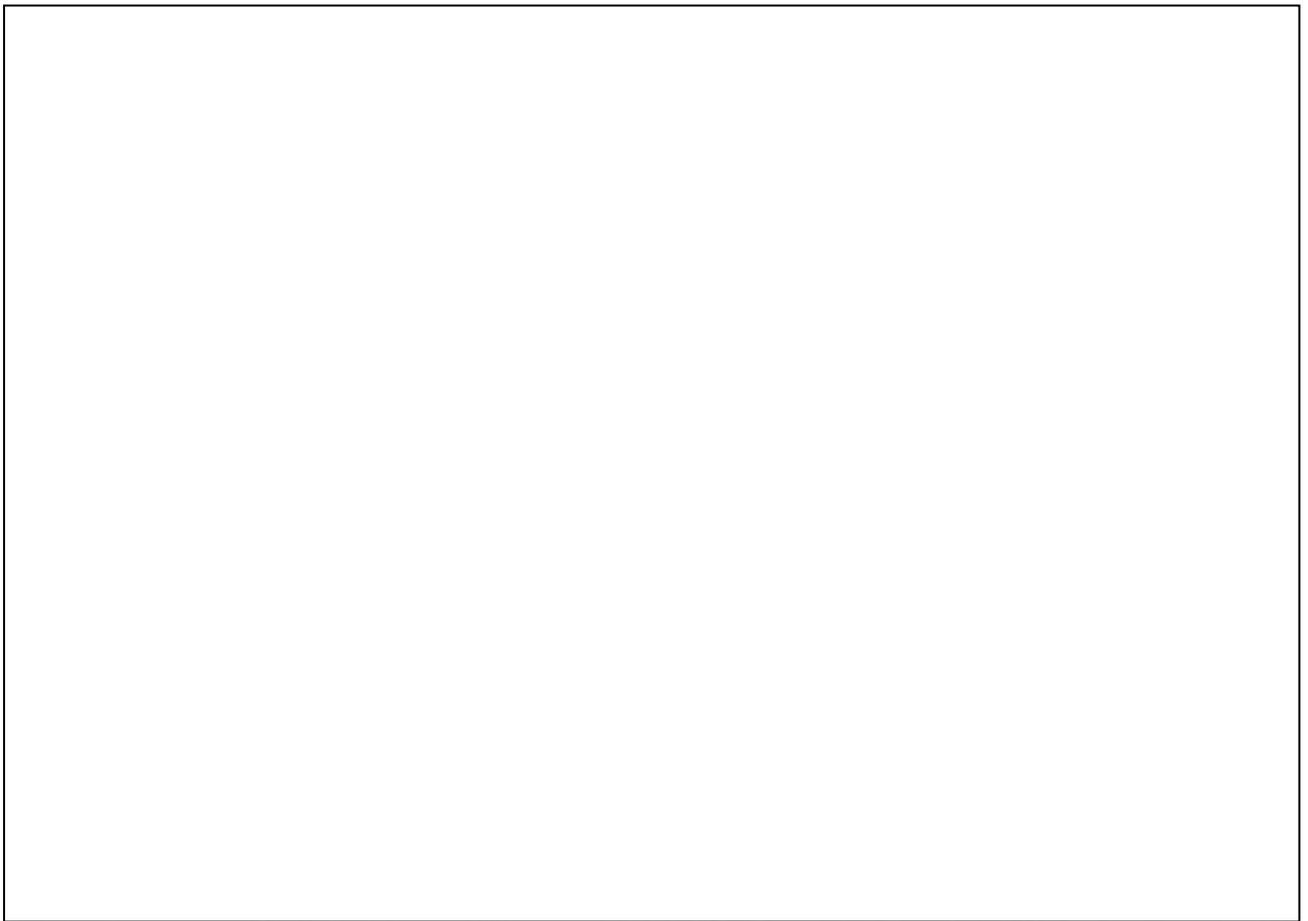
TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

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

LOTTO N° 1

Relazione dell'Esperto



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

**Unità immobiliare residenziale sita in Gravina in Puglia al piano terra
dell'edificio pluripiano con portone di accesso al civico 39 di via Orvieto.**

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° 1	5
1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE	5
1.1. DATI CATASTALI	5
1.2 CONFINI	5
2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO-LOTTO N° 1	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° 1	39
10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE	39
11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA LOTTO N° 1	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° 1**.

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



LOTTO N° 1

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO LOTTO UNICO

E' un appartamento sito al piano terra 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

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	Superficie Catastale	Rendita
[redacted]	[redacted]	[redacted]			[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

via Orvieto n. 39 piano T

Il bene immobile sopra identificato non è divisibile.

1.2 Confini.

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



2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO - LOTTO N° 1

(All. n° 1 raccolta di nn° 16 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 zona semiperiferica [redacted], edificata di recente ed in espansione a sud del centro storico ed alle preesistenze suburbane che costituivano la cintura di confine a sud 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 [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.

Percorrendo [REDACTED]

[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 [REDACTED]

[REDACTED] (All. n° 1, foto nn° 1-2-3-4).

Dopo aver percorso il porticato si accede all'androne che è stretto e lungo, quindi frontalmente è posto il portoncino di ingresso all'appartamento (All. n° 1, foto n° 5).

Quest'ultimo si articola impegnando la porzione nord ovest del sedime dell'edificio con un ambiente in open space che funge da ingresso e soggiorno pranzo (All. n° 1, foto nn° 6-7).

Il vano è conformato a lettera "L" e prospetta con due finestroni sull'unico esteso balcone che [REDACTED].

Quest'ultimo è ricavato in arretramento sul prospetto ed è determinato dalla conformazione piano altimetrica della zona [REDACTED], per cui l'edificio e l'unità in

descrizione hanno piano [redacted] ed il livello di piano rialzato

La superficie utile netta fruibile del vano ingresso-soggiorno-pranzo è pari a **mq 21,67**.

Il vano distribuisce da una parte alla cucina e dall'altra alla zona notte.



planimetria dell'unità immobiliare

Il vano cucina è di forma rettangolare e prospetta a ovest con una finestra a due ante sul balcone di cui si è già detto (All. n° 1, foto nn° 8-9).

La superficie è pari a **mq 8,08**.

La zona notte è distribuita da un disimpegno di forma in pianta simile alla lettera “ L” e di superficie pari a **mq 6,50** (All. n° 1, foto nn° 10-11); in verso antiorario immette a due camere e al bagno.

La prima camera ha una forma a lettera “L” determinata da una piccola rientranza della muratura di tompagno, ove vi è un finestrone a due ante che immette al balcone (All. n° 1, foto n° 12).

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 10,73**.

Quindi si accede verso sud alla camera da letto (camera 1) che è impostata planimetricamente come un trapezio con diagonale sul confine con altra proprietà.

Il vano è dotato di un finestrone a due ante che si apre sull’unico balcone (All. n° 1, foto n° 13).

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 16,45**.

Il vano bagno è di forma rettangolare e impegna una superficie utile netta fruibile pari a **mq 5,53** (All. n° 1, foto n° 14).

Il balcone ha una superficie utile netta fruibile pari a **mq 26,82** (All. n° 1, foto nn° 15-16).

L’altezza utile netta interna dell’appartamento è pari a m 2,70.

La superficie totale utile netta fruibile interna è pari a **mq 69,96** e la superficie totale lorda coperta è pari a **mq 82,18**.

L’edificio ha una struttura portante intelaiata costituita da pilastri e travi con orizzontamenti che definiscono i vari piani; le murature di tompagno sono di spessore complessivo pari a cm 30, distinto in cm 24 di laterizio e in cm 6 di

spessore del pannello coibentante; i tramezzi dell'appartamento sono in muratura di mattoni e tufelle di spessore complessivo pari a cm 10.

La muratura che separa dall'androne e dal corpo scala ha spessore complessivo pari a cm 22.

In generale, a vista, l'appartamento è in buone condizioni strutturali e non presenta segni o lesioni.

Le condizioni di manutenzione generali sono buone.

Le rifiniture sono le seguenti.

La pavimentazione della quasi totalità dell'appartamento è costituita da listelli rettangolari cm 1 x cm 90, fatta eccezione per il bagno.

Il battiscopa è unico ed è conformato da listelli chiari di gres porcellanato, di altezza pari a cm 7,5.

La cucina ha il rivestimento posto soltanto sulla parete nord per un'altezza pari a m 2,20 ed è costituito da piastrelle rettangolari cm 20 x cm 30 di gres ceramico conformate a tasselli che simulano la composizione a mosaico con interposte talune piastrelle con disegni a fantasia.

Il vano bagno è pavimentato con piastrelle di gres ceramico di colore chiaro, di forma quadrata e di lato pari a cm 33; la zona doccia le piastrelle sono di colore più scuro.

Le pareti sono rivestite con piastrelle di gres ceramico rettangolari cm 25 x cm 40 fino all'altezza di m 2,50 e sono di colore chiaro sulle pareti ove è collegato lo scarico del lavandino ed ove è posizionato il piatto doccia e di colore celeste sulla parete ove sono collegati gli scarichi del bidet e della tazza a sedere.

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.

La pavimentazione del balcone 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 7 con vetri camera di spessore complessivo pari a cm 3 e sono completi di scuri a due ante in pvc di colore verde.

Le bussole sono in legno preverniciato di colore simile all'abete chiaro.

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] da 23,3 Kw (potenza termica nominale utile) mod. Senia F 24 posta sospesa sulla parete di tompagno ovest, 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 15 moduli; il vano bagno è dotato di termoarredo.

Nel vano ingresso-soggiorno-pranzo e nella camera da letto matrimoniale sono posizionati i climatizzatori di marca [REDACTED].

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 in allegato [REDACTED] [REDACTED] all'atto della richiesta dell'agibilità (come si preciserà di seguito).

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

4) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI

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

[REDACTED] per la parziale demolizione di un piano seminterrato e successiva realizzazione di [REDACTED]

Successivamente in data [REDACTED]

[REDACTED] realizzazione di lavori interni.

Infine in data [REDACTED]

L'unità immobiliare è conforme alla planimetria di progetto [REDACTED]

[REDACTED]

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.

Successivamente [REDACTED]

L'istanza non ha avuto alcun esito e l'agibilità non risulta concessa [REDACTED]

Agli atti e nel fascicolo pertinenziale esaminato presso la struttura tecnica comunale di [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, mediante la presentazione da parte dell'acquirente della *segnalazione certificata per l'agibilità parziale relativa a singola porzione dell'edificio* richiamando tutti gli atti allegati all'istanza di autocertificazione di agibilità [REDACTED]

Unitamente alla S.C.AGI sarà necessario [REDACTED]

5) ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO N° 1.

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-

Proprietà: - [REDACTED]

Il tutto corrisponde agli attuali dati catastali.

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

Intestazione:

E' identificata come segue:

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

VIA ORVIETO n. 39 Piano T

6) Certificazione A.P.E.

L'immobile non è dotato di certificazione A.P.E. e pertanto l'Esperto ha provveduto alla redazione della certificazione, sottoscritta [REDACTED]

**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**

[REDACTED]

La classe energetica che deriva dalla verifica di prestazione energetica dell'unità è risultata essere [REDACTED] “.

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

7.1 Storia catastale.

L'immobile costituente il LOTTO N° 1 è identificato in Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali - Catasto Urbano [REDACTED]

Segue la vicenda storica catastale.

Intestazione proprietà a partire dalla costituzione e fino all'attualità

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

L'immobile attuale è identificato in Catasto Urbano [REDACTED]

E' stato realizzato dalla Società eseguita su suolo acquistato [REDACTED]

[REDACTED]

Alla parte venditrice pervenne con atto a rogito [REDACTED]

[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° 1.**

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]

[REDACTED]

Immobile costituente il LOTTO N° 1, in piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il suolo pervenne ai venditori con atto notarile pubblico [REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

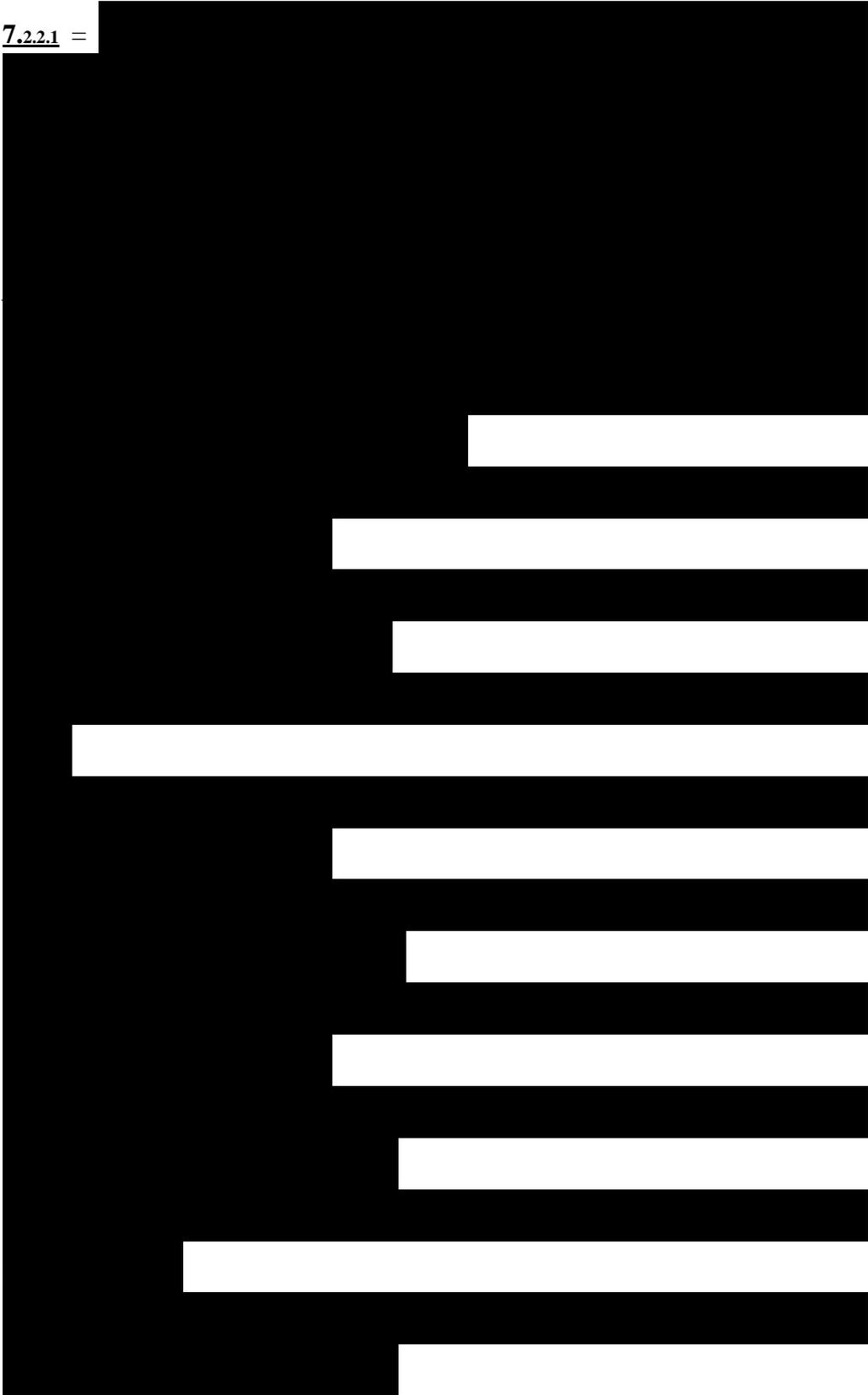
7.2.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento.

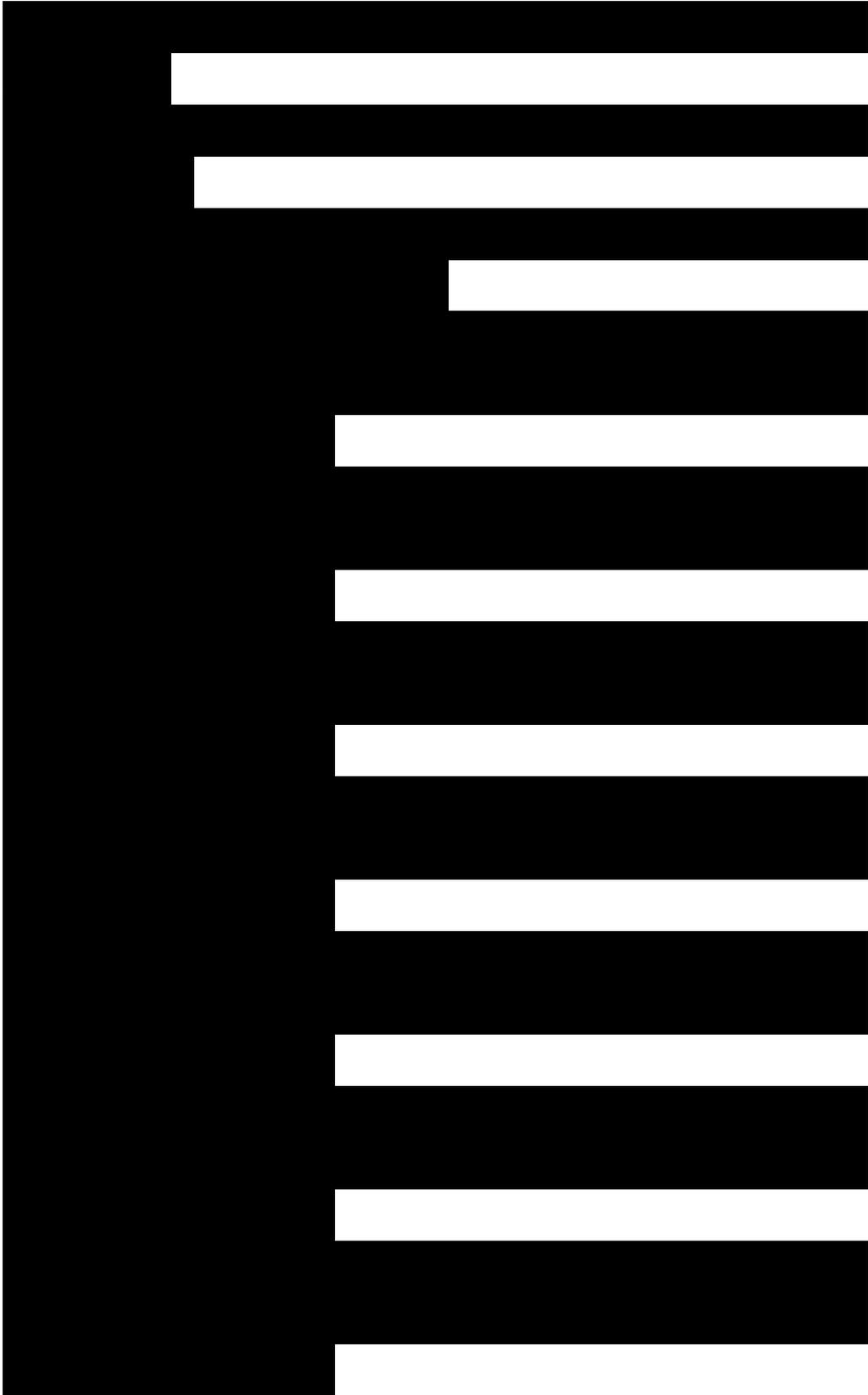
Il sottoscritto C.T.U. attesta che dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta e [REDACTED] [REDACTED] nonché in base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, [REDACTED] e per il ventennio antecedente la data del pignoramento ed oltre, fino al 21 dicembre 1996, risultano pubblicate le seguenti formalità per l'immobile sopra identificato, nonché per l'esecutata.

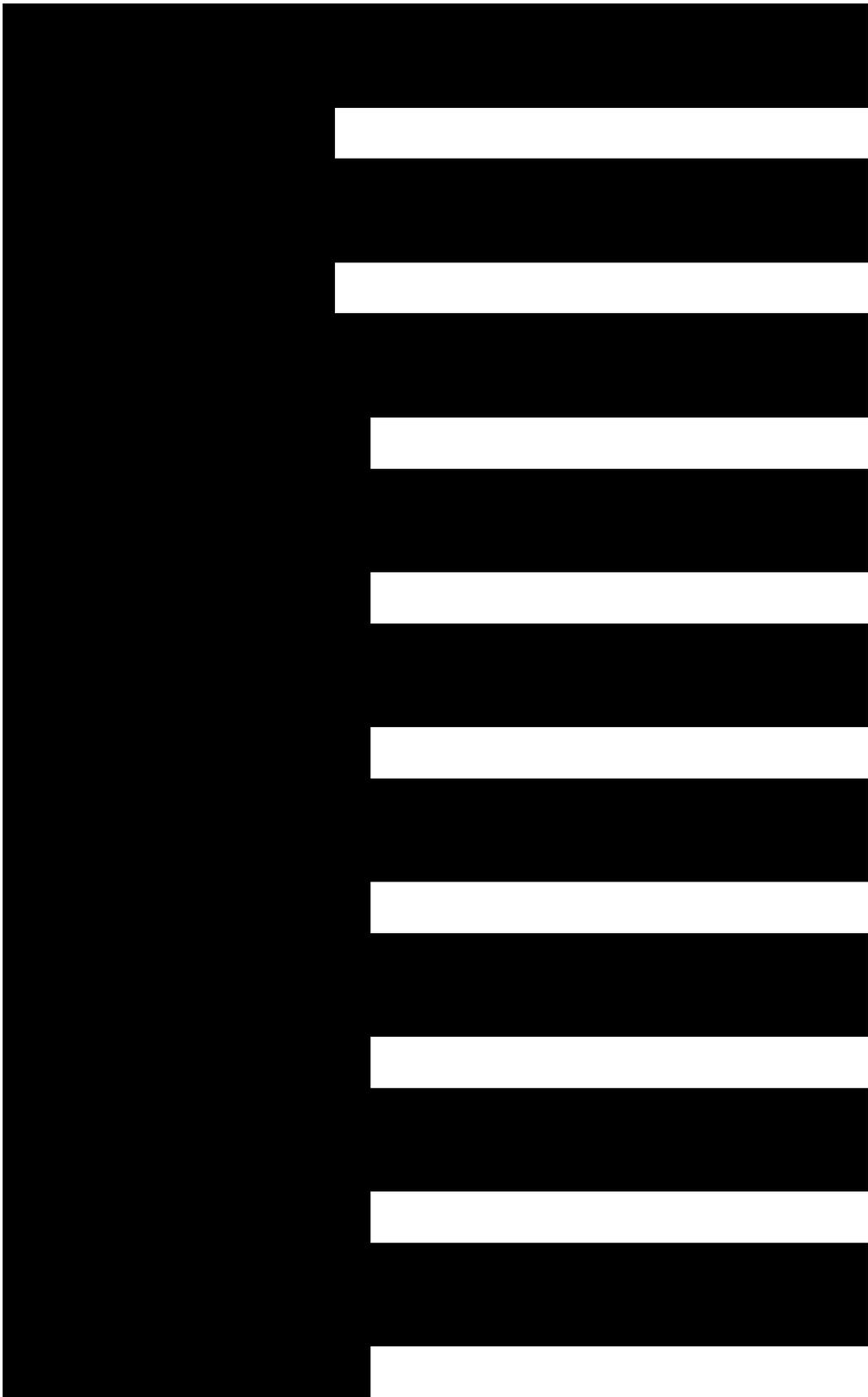
ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI L'IMMOBILE ([REDACTED]

[REDACTED]

7.2.2.1 =







[REDACTED]

Si osserva che l'annotazione registro generale [REDACTED]

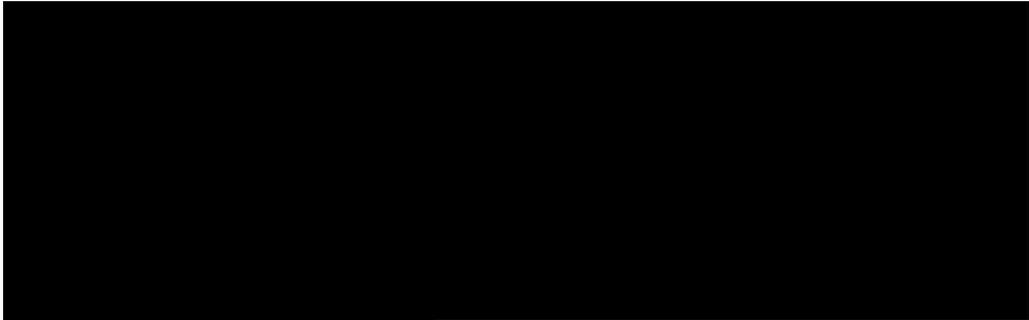
[REDACTED]

[REDACTED] di cui alla presente relazione ed indicato nella nota di trascrizione quale immobile [REDACTED]

[REDACTED]

7.2.2.2

[REDACTED]



[Redacted]

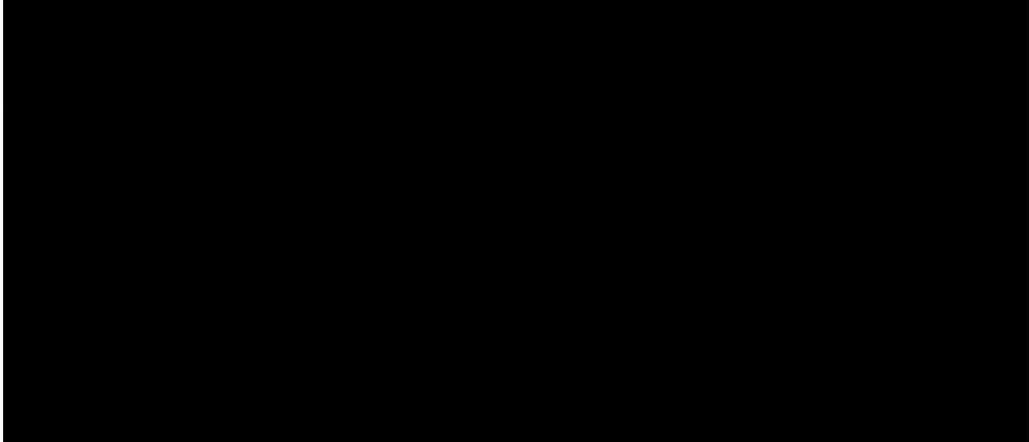
[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

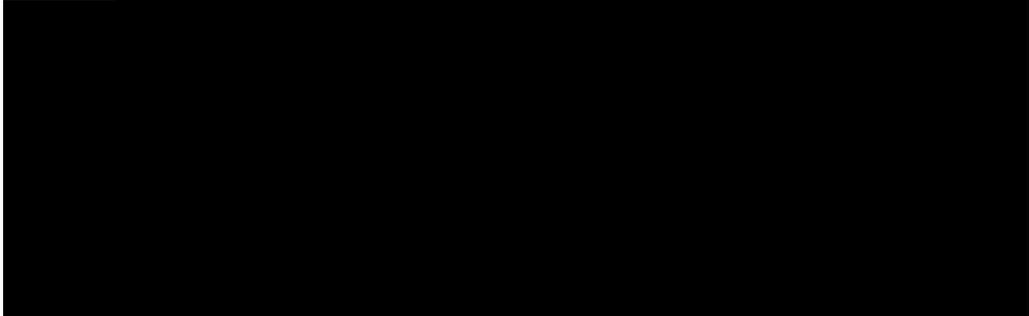
[Redacted]

7.2.2.4 =



[Redacted]

7.2.2.5 =



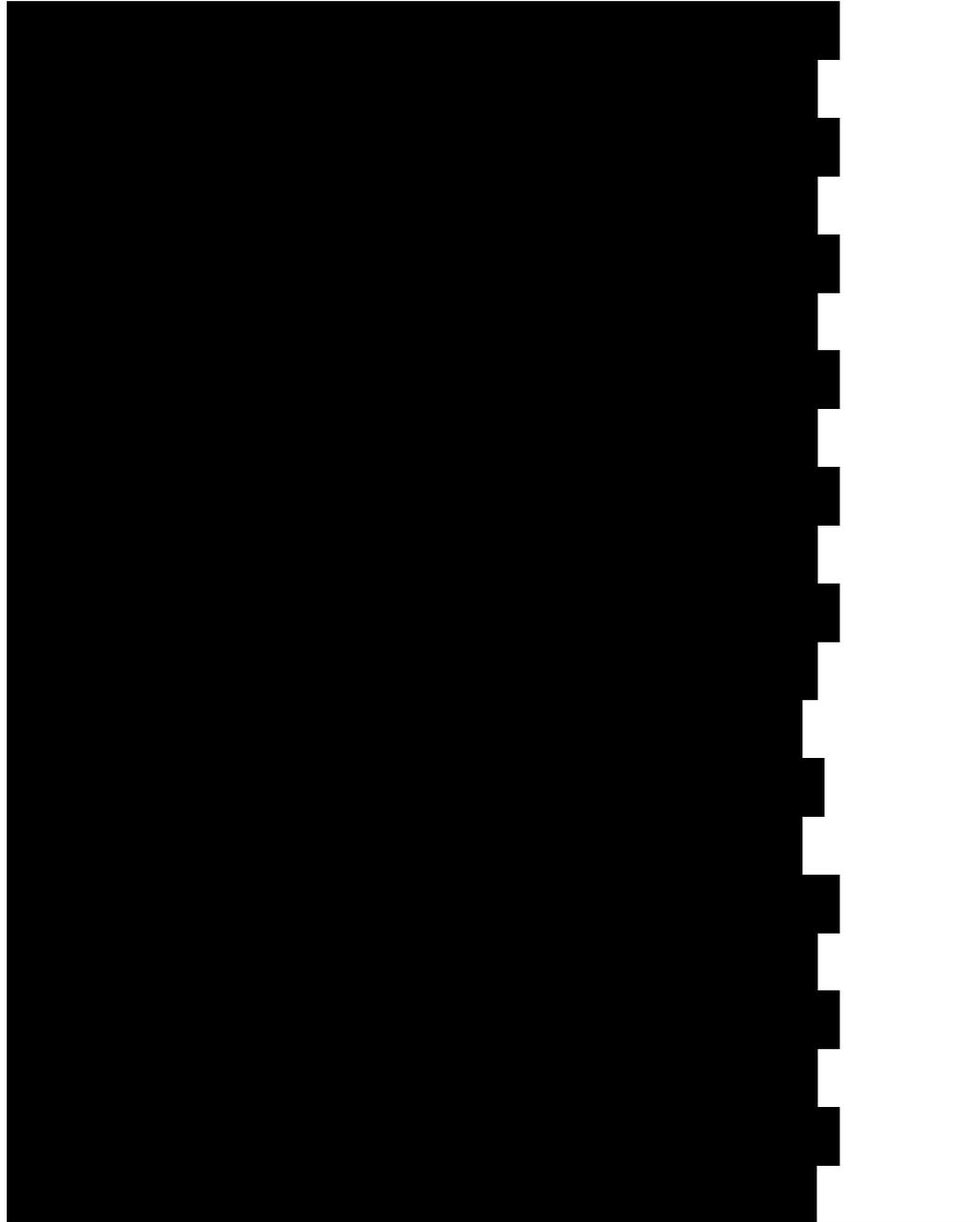
ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI

7.2.2.6 = -

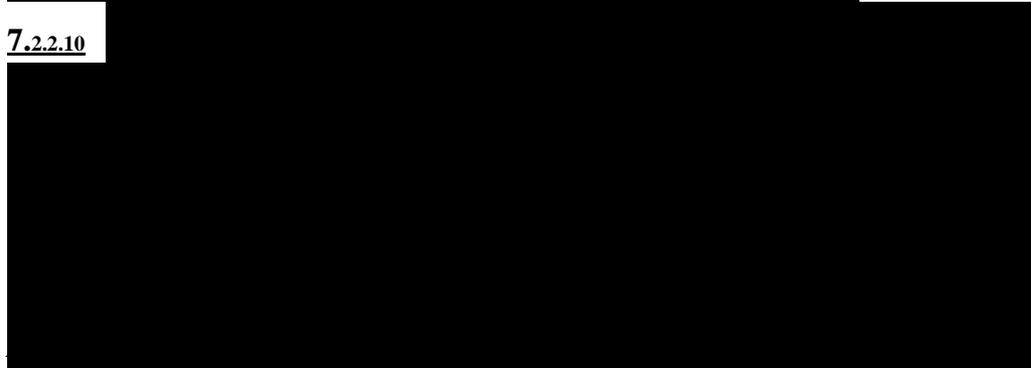
7.2.2.7 = -

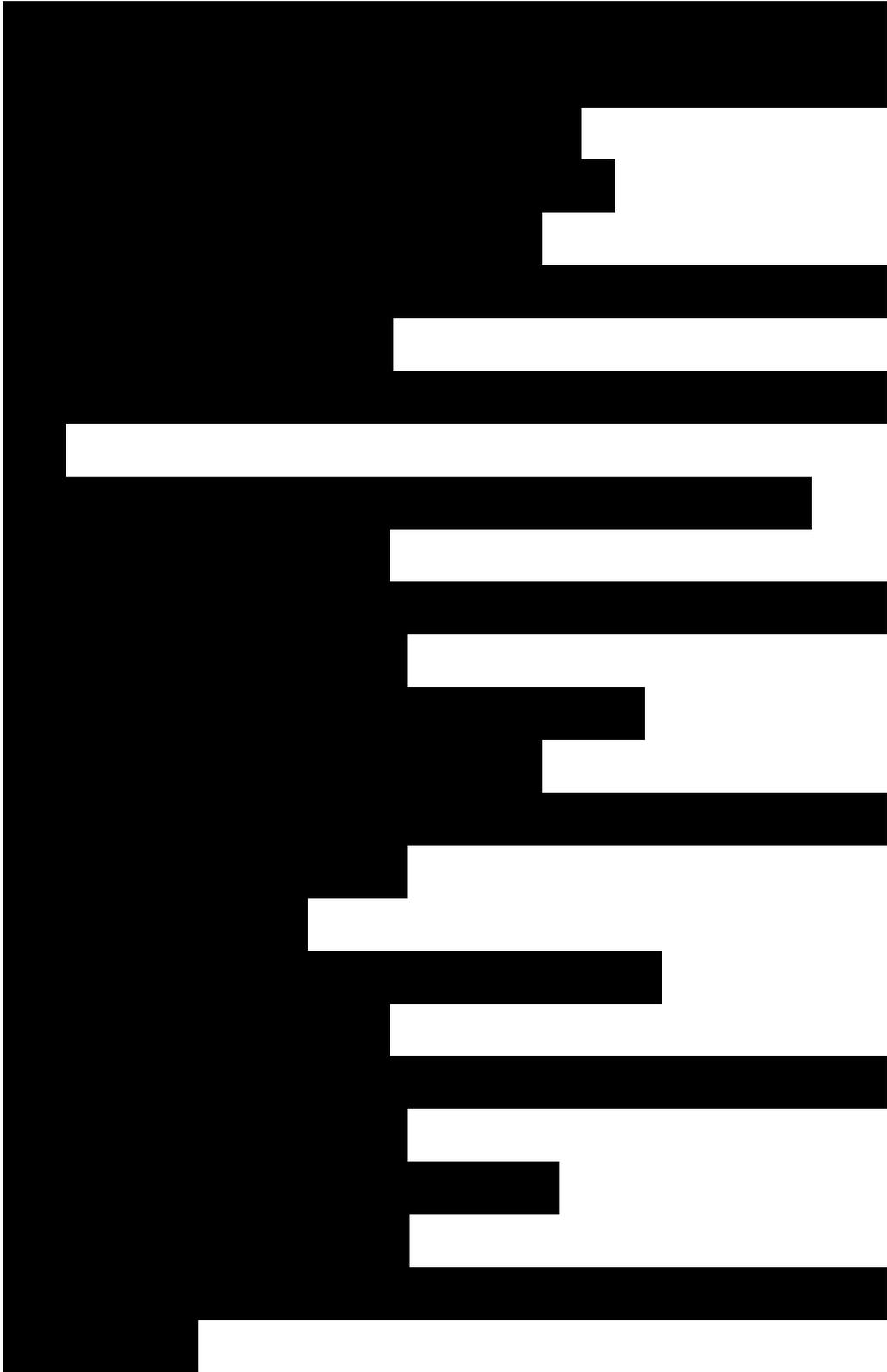
7.2.2.8 = -

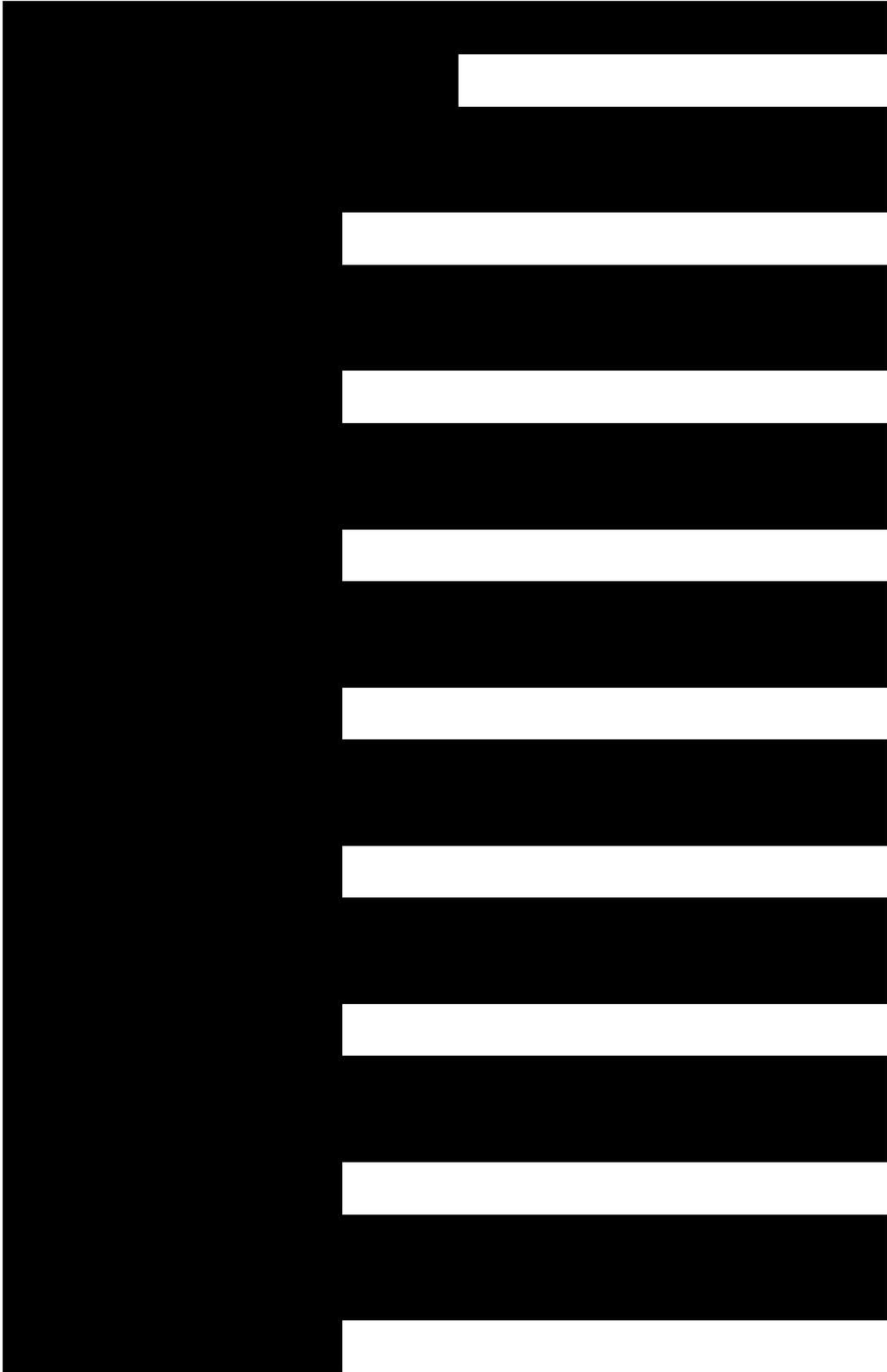
7.2.2.9 = -

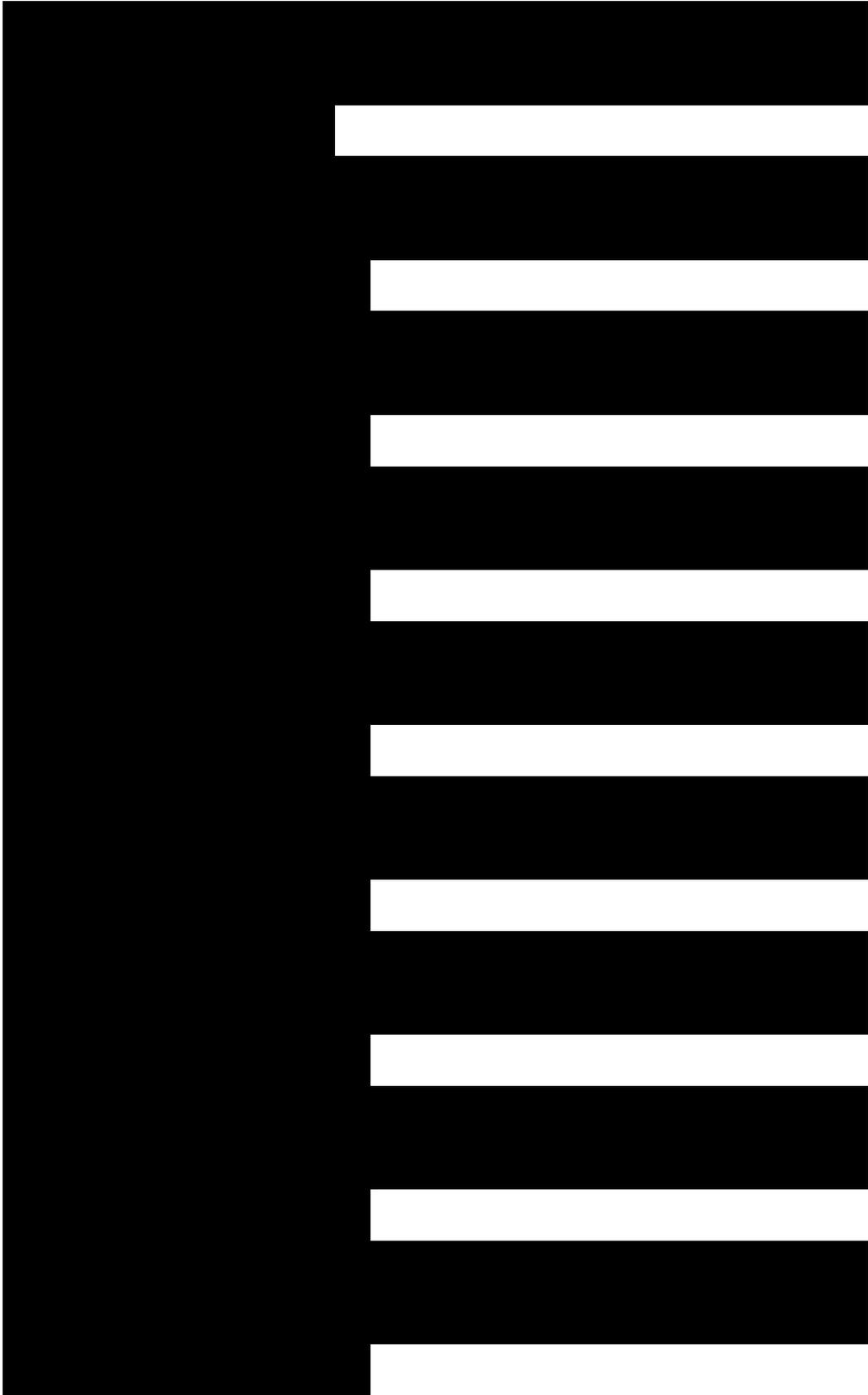


7.2.2.10



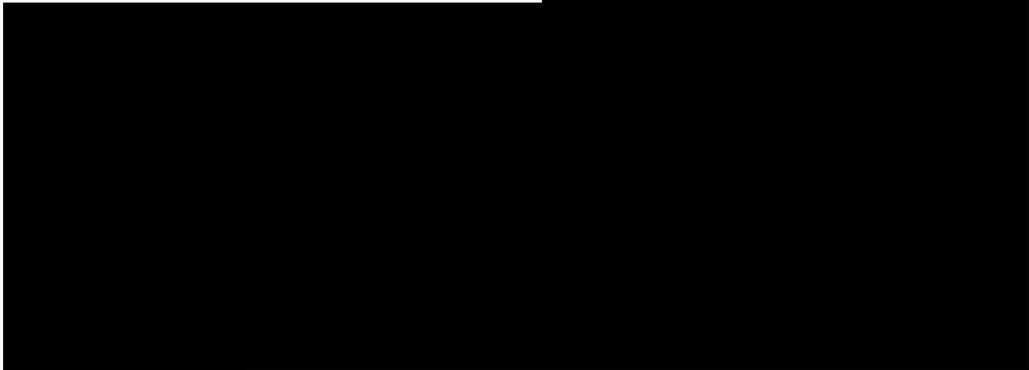




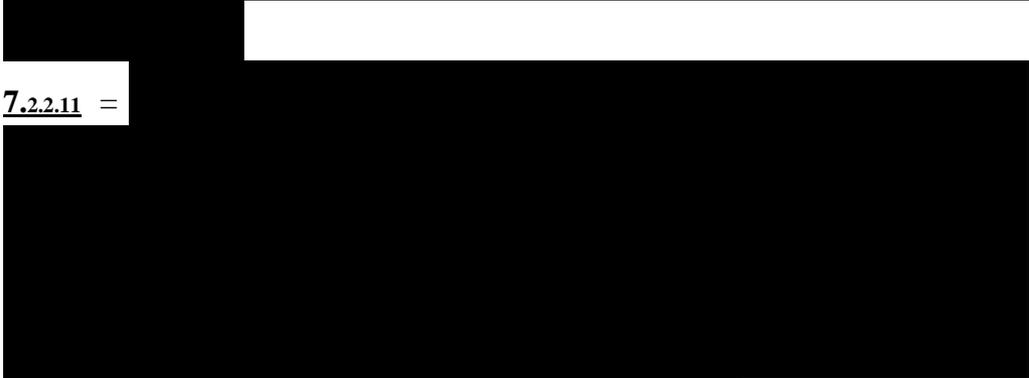




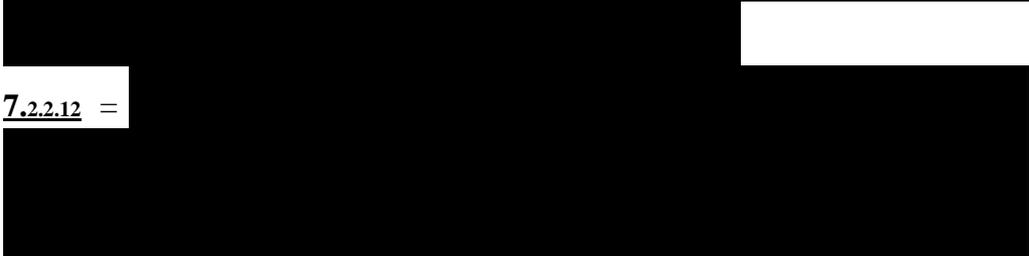
Si fa rilevare che l'annotazione



7.2.2.11 =



7.2.2.12 =



[REDACTED]

7.2.2.13 = [REDACTED]

7.2.2.14 = [REDACTED]

7.2.2.15 = [REDACTED]

[REDACTED]

7.2.2.16 =

7.2.2.17 =

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

limitatamente alle unità distinte al

[REDACTED]

[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 | 82,18 |
| 2) superficie totale utile netta | =mq | 69,96 |
| 3) superficie balconi | =mq | 26,82 |

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

- | | | |
|-----------------------------------|------|-------|
| 1) superficie totale lorda (100%) | = mq | 82,18 |
| 2) superficie balconi (30%) | = mq | 8,05 |

Pertanto sommando i dati omogeneizzati, si ottiene:

Destinazione	S lorda (mq)	Coeff.	S commerciale
Unità immobiliare residenziale	82,18	1	mq 82,18
Balconi	26,82	0,30	mq 8,05
Superficie commerciale totale			<u>mq 90,23</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 90,23.**

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

La zona urbana è la parte periferica di sud-ovest della città ,
, 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.

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 1.300 a €/mq 1.800,00.

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 una superficie residenziale inferiore ai mq 100.

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

La Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate fornisce per il I° semestre  - entro cui ricade l'unità staggita - per la

tipologia abitazioni civili di tipo economico, con uno stato conservativo normale, i valori di mercato variabili nell'intervallo compreso [REDACTED]

La stessa Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate fornisce per [REDACTED] per la tipologia abitazioni di tipo civile, con uno stato conservativo normale, i valori di mercato variabili nell'intervallo compreso [REDACTED]

Si osserva che i dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate per la tipologia abitazioni civili sono molto vicini ai dati provenienti dagli atti di compravendita e consentono di affinare ulteriormente la forbice per le unità di tipo economico e popolare, con uno stato conservativo normale.

L'immobile oggetto di stima ha caratteristiche molto simili a quelle di un'abitazione di tipo economico e popolare (per fattori intrinseci), con uno stato conservativo normale.

Peraltro il mercato delle vendite immobiliari di appartamenti ad uso residenziale è risalito - di poco - e consente di affinare ulteriormente il valore unitario di mercato dell'unità staggita all'interno della forbice di valori che si indica [REDACTED]

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

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 della per unità immobiliari similari a quella staggita, è valutabile nella zona in [redacted] risultando tale prezzo unitario di locazione compreso tra un minimo pari [redacted] 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 netta fruibile = mq 69,96
 2) superficie balconi mq 11,18

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

- 1) superficie netta fruibile (100%) = mq 69,96
 2) superficie balcone (30%) = mq 8,05

Destinazione	S netta (mq)	Coeff.	S in locazione
residenziale	69,96	1	Mq 69,96
Balconi	26,82	0,30	mq 8,05
Superficie netta fruibile totale per la locazione			<u>mq 78,01</u>

Il canone mensile medio risulta essere pari a:

[redacted] e in c.t. pari a [redacted]

L'ammontare delle deduzioni, a conti fatti, può essere contenuto nella misura annua complessiva [redacted]

Il reddito netto da capitalizzare, al tasso di capitalizzazione assunto pari [redacted]

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

[REDACTED]

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: [REDACTED].

Immobile	S commerciale	Val. di Mercato	V Diritto e Quota
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

9.1.4 Adeguamenti in riduzione e correzione della stima.

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

9.1.5 Prezzo a base d'asta del lotto n° 1.

Il prezzo base del "LOTTO N° 1" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni ed in c.t., è pari a [REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

10) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.

10.1 Alla data della notifica del pignoramento, il bene immobile conformante il LOTTO N° 1 è di piena proprietà per la quota [REDACTED]

[REDACTED]

E' stato realizzato dalla

su suolo acquistato

10.2 STATO DI LOCAZIONE.

L'unità immobiliare è condotta in locazione dalla

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° 1

E' un appartamento sito al piano terra di un edificio residenziale pluripiano
conformato da fabbricati similari nelle caratteristiche di altezza, superficie e volumetria.

Percorrendo

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 [REDACTED]

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

L'unità immobiliare pignorata [REDACTED]

E' composta da [REDACTED]
[REDACTED] con un lungo balcone su cui sono aperti i finestroni, le finestre e i finestrini.

La consistenza è la seguente:

- | | | |
|----------------------------------|-----|-------|
| 1) superficie totale lorda | =mq | 82,18 |
| 2) superficie totale utile netta | =mq | 69,96 |
| 3) superficie balcone | =mq | 26,82 |

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

Intestazione:

E' identificata come segue:

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

via Orvieto n. 39 piano T

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



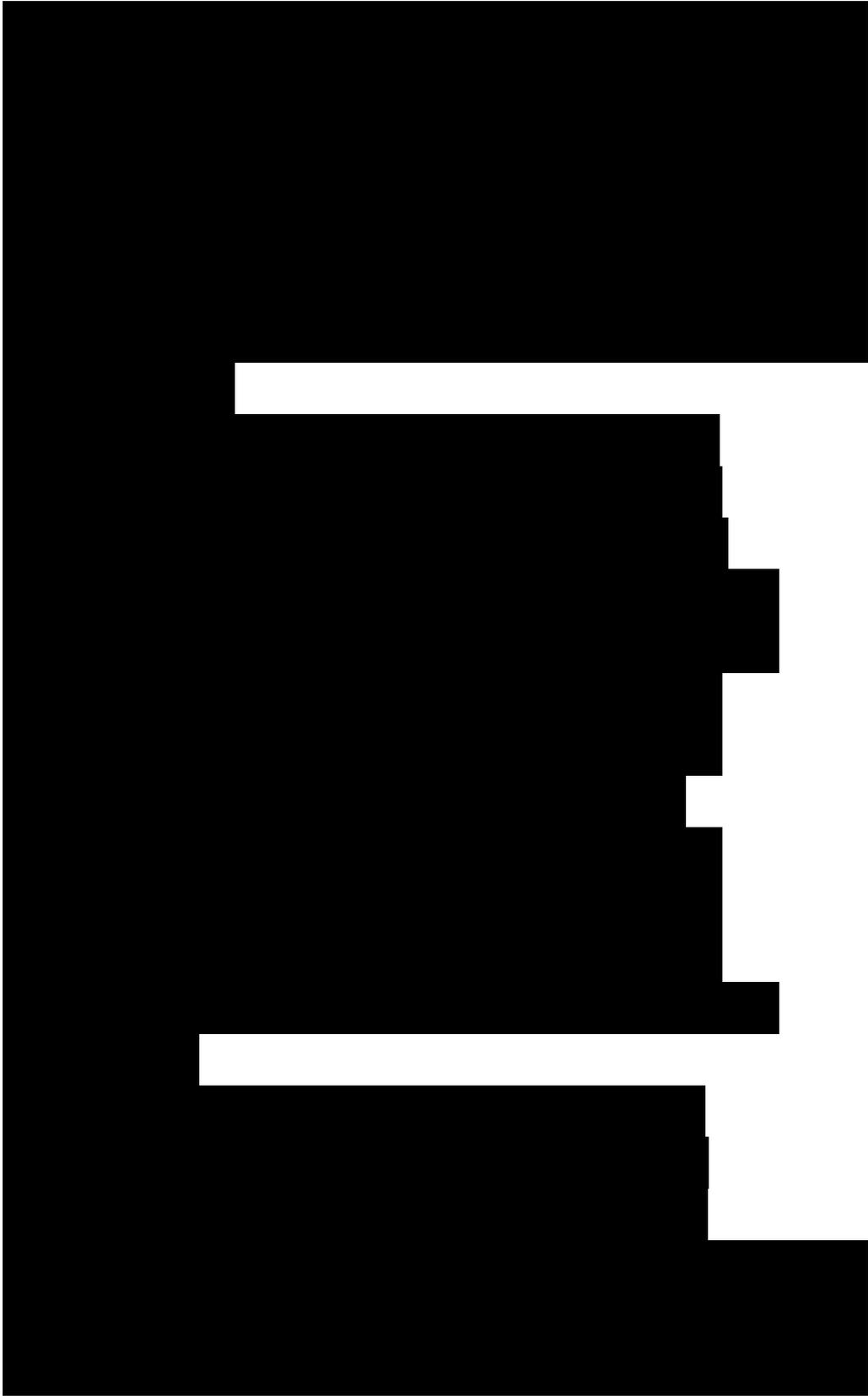
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'
Esecuzione Immobiliare n° 305/2022 del r.g.e.

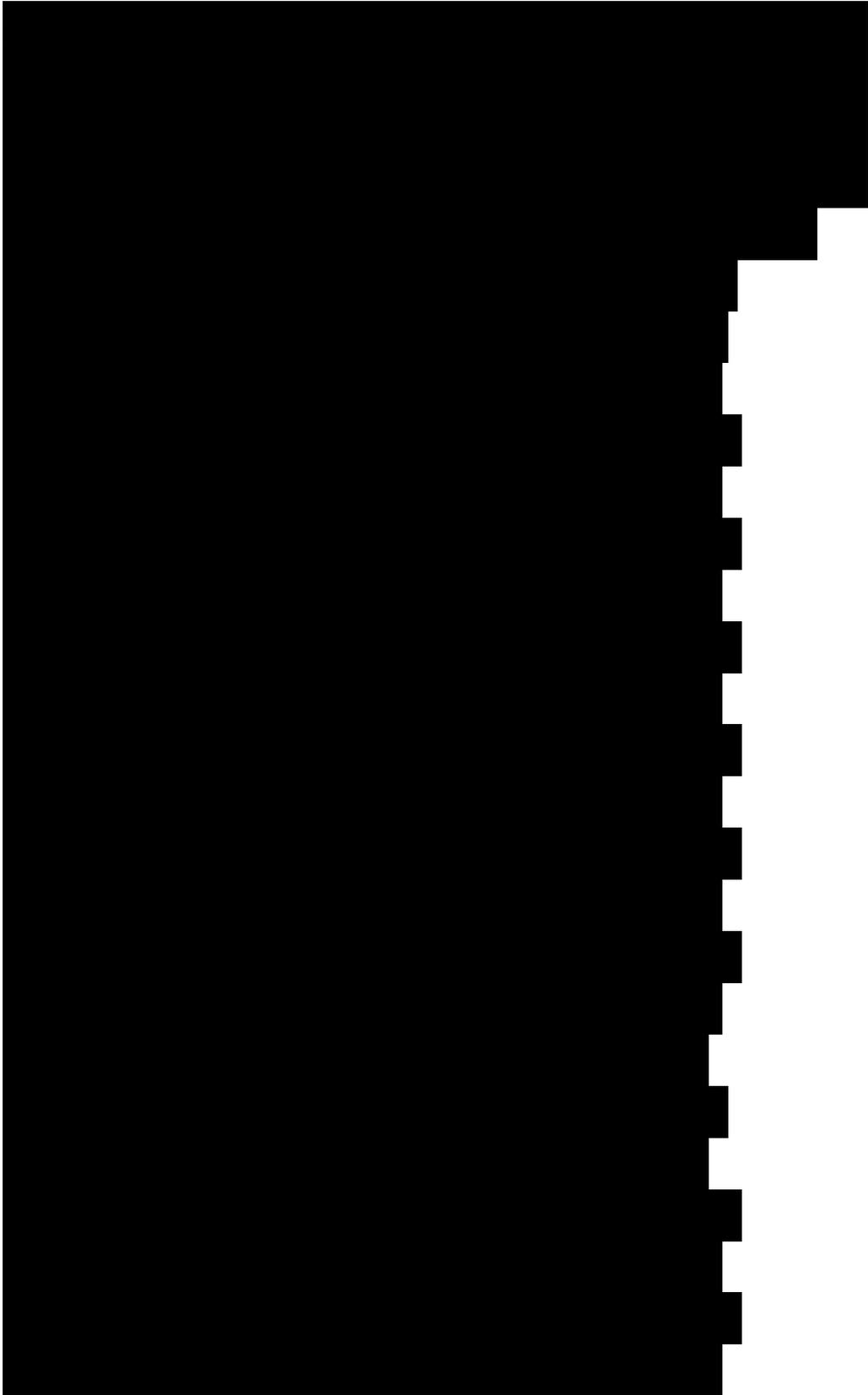
LOTTO N° 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.500,00.

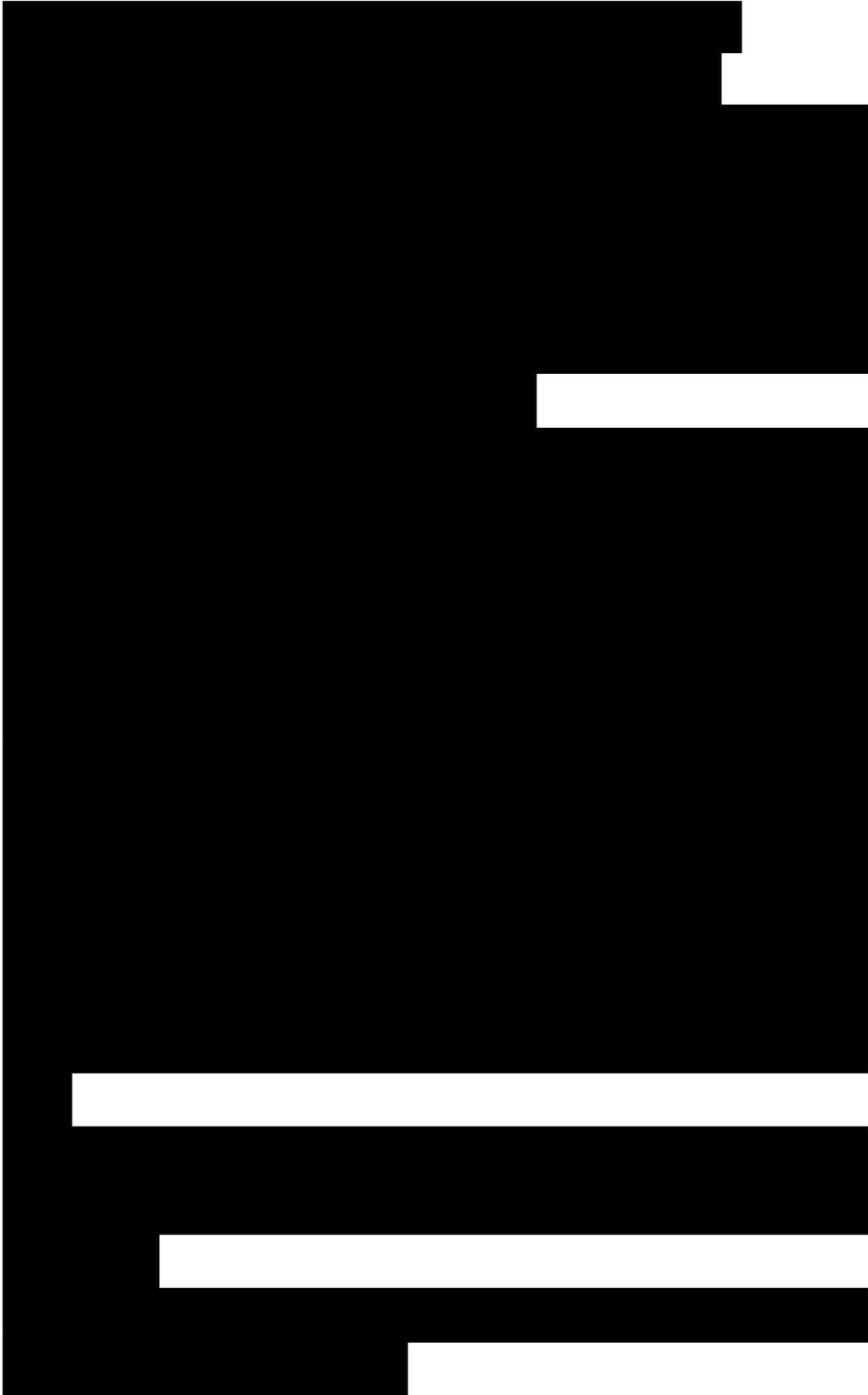
<i>LOTTO N° 1</i>			
<i>Ubicazione</i>	[REDACTED]		
<i>Diritto reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	[REDACTED]
<i>Tipologia immobile</i>	[REDACTED]	<i>Superficie residenziale</i>	<i>Superficie commerciale mq 90,23</i>
<i>Stato conservativo</i>	Buono		
<i>Descrizione</i>	[REDACTED]		
<i>Vendita soggetta a IVA</i>	Si		

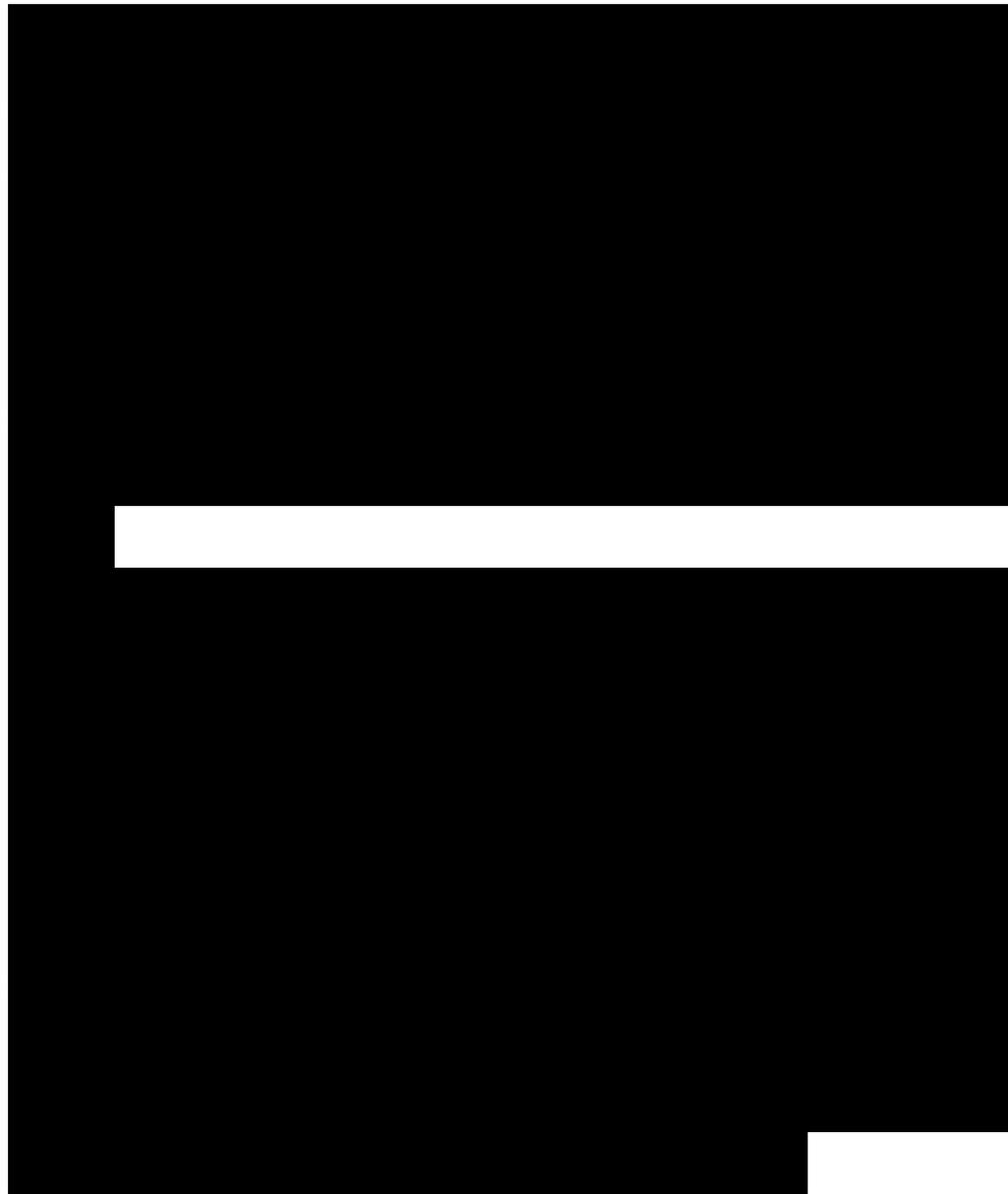
**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI
TRASFERIMENTO**

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









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, gennaio 2023

L'Esperto

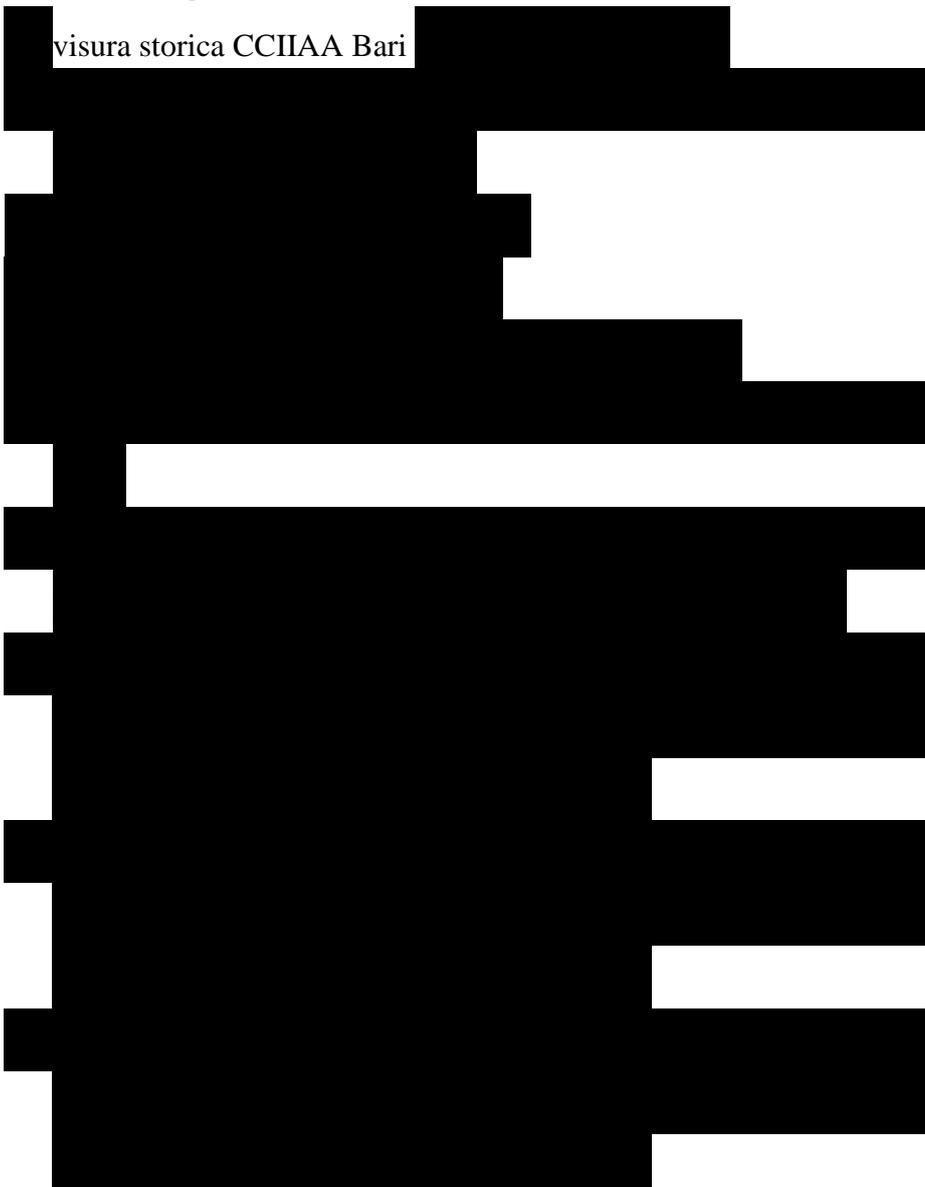
Ing. Luigi Cea

Allegati.

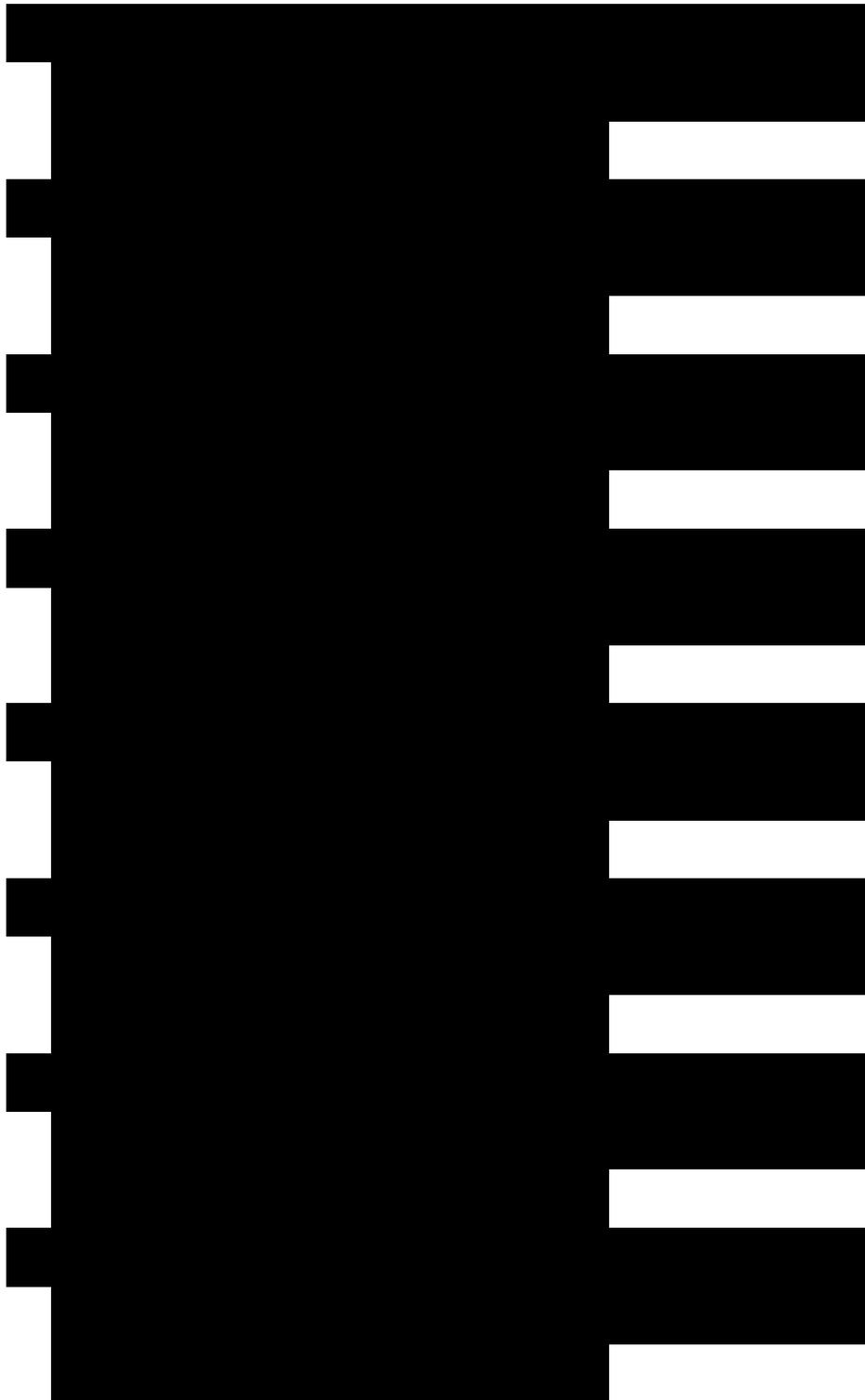
Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu

- (i verbali di sopralluogo sono allegati nella elazione generale di sintesi);
- raccolta di nn° 16 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- Elaborato grafico n° 1;
- Elaborato grafico n° 2;
- Elaborato grafico n° 3;

visura storica CCIAA Bari









- 
- questa relazione peritale, priva dei nomi nel rispetto della Legge sulla privacy,
- Checklist;
- 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 Lotto N° 1.
- Attestazione di Prestazione Energetica - APE