

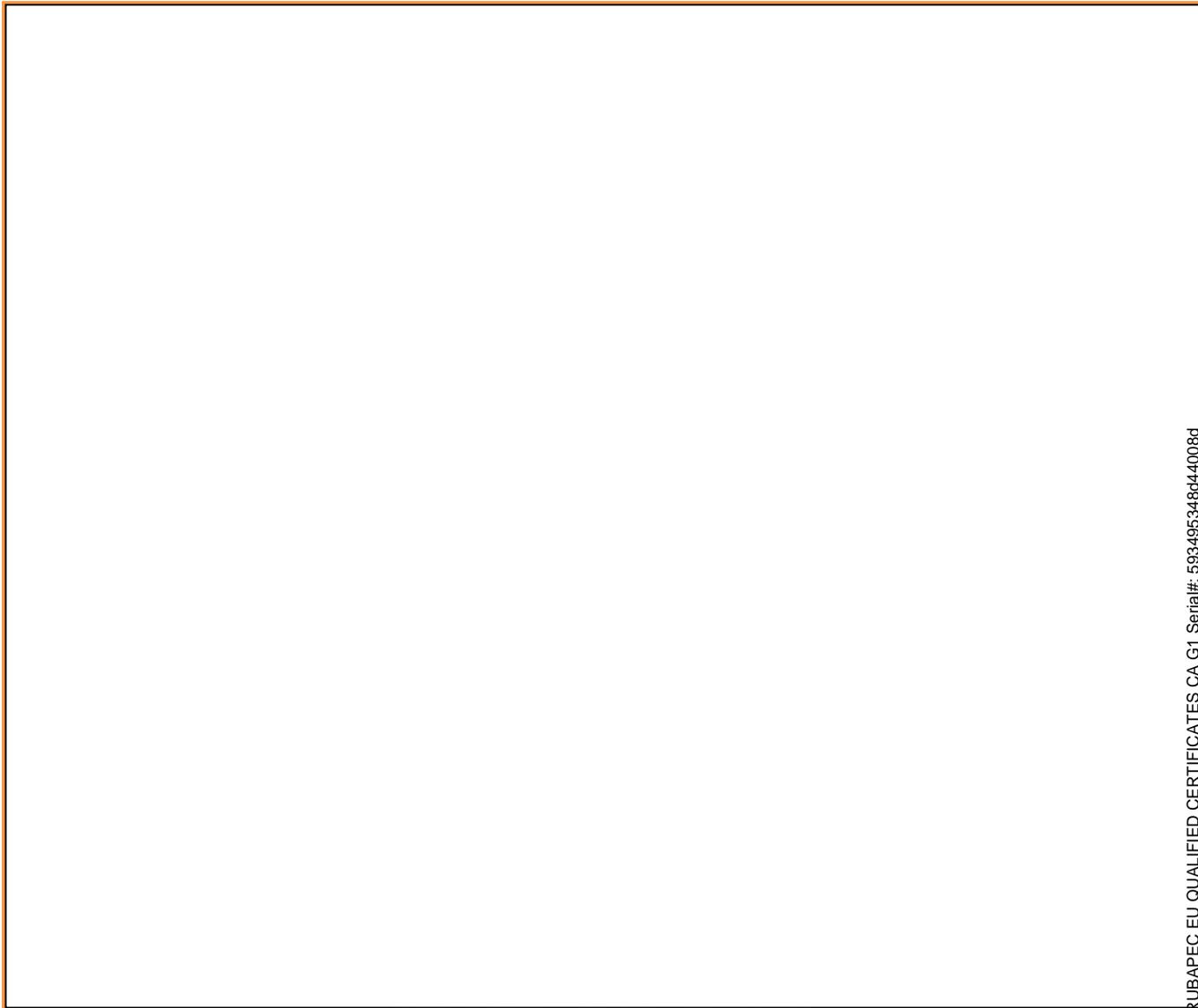
**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. Es. n° 274/2021 nei confronti di:

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

LOTTE n° 1 - 2

Relazione dell'Esperto



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

L'Esperto
Ing. Luigi Cea

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



Premessa generale	pag. 5
PREMESSA	6
CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° CO. C.P.C.	8
GENERALITÀ SULLA DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	10
GENERALITÀ SUL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO	12
LOTTO N° 1	15
1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE	15
1.1. DATI CATASTALI	15
1.2 CONFINI	15
2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO-LOTTO N° 1	16
2.1. DESCRIZIONE	16
2.2. OPZIONE I.V.A.	24
3 ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE	24
4 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI	24
5 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	28
5.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-	28
6 CERTIFICAZIONE A.P.E.	29
7. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDEUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	29
7. 1 STORIA CATASTALE	29
7.2 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	32
7.2.1. PREMESSA	32
7.2.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO	32
7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	37
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	38

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	39
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	39
9.1 CRITERIO DI STIMA	40
9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA COMPARATIVO	39
9.1.2 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA ANALITICO (FINANZIARIO)	41
9.1.3 IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	42
9.1.4 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA	43
9.1.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N° 1	43
10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE	43
11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA LOTTO 1	44
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'	46
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO	47
LOTTO N° 2	50
1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE	50
1.1. DATI CATASTALI	50
1.2 CONFINI	51
2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	51
2.1. DESCRIZIONE	51
2.2. OPZIONE I.V.A.	56
3 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI	57
4 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	58
4.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-	58
5 CERTIFICAZIONE A.P.E.	59



6. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	59
6.1 STORIA CATASTALE	59
6.2 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	66
6.2.1. PREMESSA	66
6.2.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO	67
6.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	73
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	73
7. CONSISTENZA	73
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	74
8.1 CRITERIO DI STIMA	74
8.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA COMPARATIVO	74
8.1.2 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA ANALITICO (FINANZIARIO)	75
8.1.3 IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	76
8.1.4 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA	77
8.1.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2	77
9 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE	77
10 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA-LOTTO n° 2	78
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'	80
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO	81
Elenco allegati	83



PREMESSA GENERALE

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

“



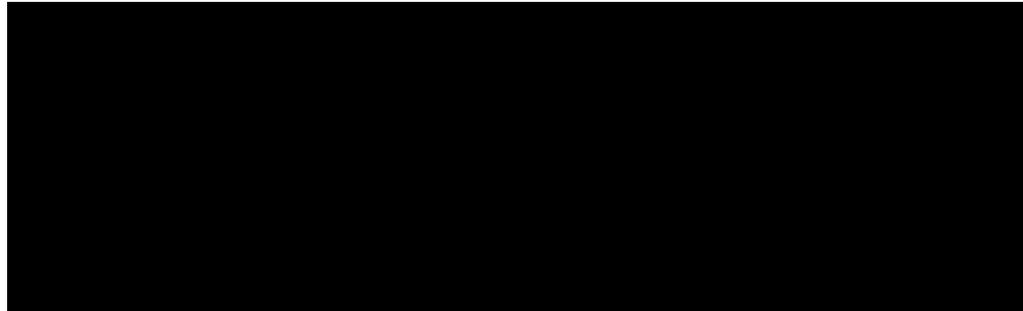
I precisati immobili rappresentano due unità censuarie e costituiscono i cespiti oggetto di valutazione, con destinazione d'uso terziario e commerciale.

Per loro natura formano due separati lotti distinti in LOTTO n° 1 e LOTTO n° 2.



PREMESSA

Con istanza depositata nella Cancelleria di codesto Tribunale il dì



richiedeva all'Ill.mo Sig. G.E. di voler disporre la vendita dei beni immobili sopra elencati, pignorati in data



In esito alla sopra richiamata istanza, l'Ill.mo Sig. G.E. Dott.sa Chiara Cutolo con Decreto di Fissazione di Udiienza ex art. 559-569 C.P.C del dì  nominava quale Esperto Stimatore il sottoscritto Ing. Luigi Cea iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari con matricola n° 542/1975 e con studio tecnico in Bari 70123 al C.so G. Mazzini n° 53 disponendo il conferimento dell'incarico e la modalità telematica per il giuramento di rito (*comunicazione pec della Cancelleria del 18 ottobre 2021*).

Con il medesimo dispositivo nominava quale Custode Giudiziario del compendio pignorato  assegnando i compiti iniziali e formulava i quesiti di cui al mandato conferito.

Puntualmente il sottoscritto trasmetteva telematicamente in data 18 ottobre 2021 l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico, mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale di Bari.

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



L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato in data 5 novembre 2021 e proseguivano il 22 novembre successivo (all. verbali di sopralluogo).

Quindi il sottoscritto effettuava l'accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED]; acquisiva la visura storica della società dalla Camera di Commercio di Bari, effettuava altri accertamenti e verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari (Agentrate).

Allega alla presente **gli elaborati fotografici dello stato dei luoghi** afferenti ciascun lotto (tot. 20+15 fotografie), unitamente agli **elaborati grafici** (nn° 1 - 2 - 3 per il LOTTO 1 e nn° 1 - 2 - 3 per il LOTTO 2 *(per un totale di sei elaborati grafici)*).



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

L'esperto precisa quanto segue:

a) i creditori procedenti hanno optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale afferente entrambi gli immobili pignorati, quest'ultima redatta in data 19 luglio 2021 dal [REDACTED].

b) la certificazione afferente alle due unità immobiliari pignorate risale sino ad un atto di acquisto derivativo o originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento ([REDACTED]).

c) la certificazione ipotecaria contiene i dati catastali attuali dei cespiti oggetto di pignoramento;

d) il creditore procedente non ha depositato il certificato della Camera di Commercio della società esecutata.

L'esperto ha acquisito e deposita la seguente documentazione.

1) visura storica della Camera di Commercio di Bari;

[REDACTED]

3) [REDACTED]

[REDACTED]

5) [REDACTED]



- 6) visure storiche presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali di ogni cespite staggito.
- 7) elenco ventennale delle visure ipocatastali, esteso fino all'attualità sia per i cespiti indicati nell'atto di pignoramento e sia per la Società.

Inoltre ha acquisito dal [REDACTED] e su esplicita richiesta, la copia dell'atto di “ Dichiarazione di Nomina “ rogato dal [REDACTED]



GENERALITÀ SULLA DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI
E SULLA LOCALIZZAZIONE DEI BENI STAGGITI.

La città di [REDACTED] costituisce un centro urbano ad elevata dinamica commerciale in quanto si pone come baricentro sulla direttrice [REDACTED] e come nodo di scambio con le direttrici per [REDACTED].

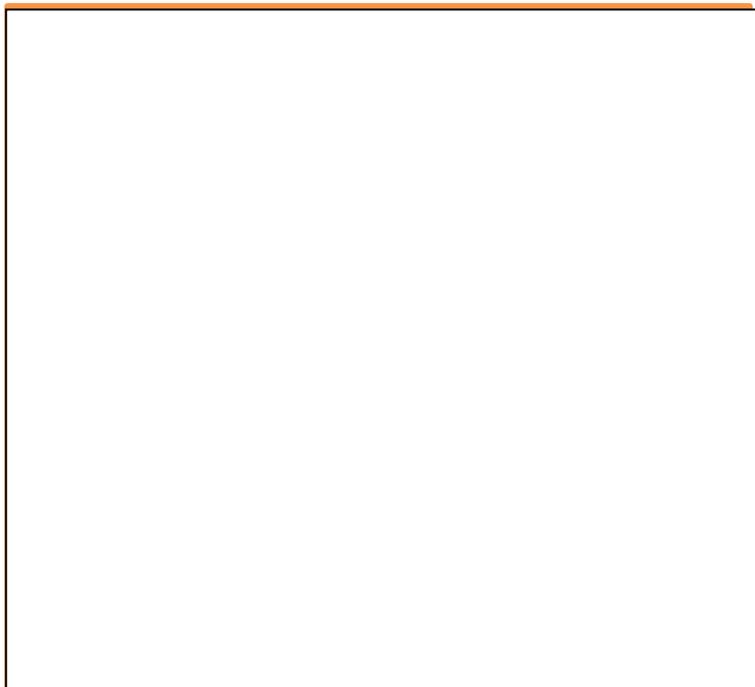


Ortofoto estratta dal sito proprietario "Google Earth" e rimaneggiata con sw Microsoft Word.

I beni staggiti sono due: il primo è ubicato nel centro urbano in un edificio antico costituito da piano terra e due piani sovrastanti, risalente agli inizi del secolo passato, con accesso contrassegnato [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





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

Il secondo è ubicato nel semi centro urbano in un edificio edificato negli anni 50 del secolo passato, costituito da piano terra e tre piani sovrastanti, con accesso contrassegnato dal [REDACTED]



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



**GENERALITÀ SUL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO
PER LA RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI
CIASCUN BENE STAGGITO.**

Quanto viene di seguito chiarito è riportato soltanto al fine di evitare una ridondanza nei paragrafi che afferiscono a ciascun lotto.

CONSISTENZA

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

¹La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che, entrambe, entrano nella superficie commerciale in ragione dei rispettivi rapporti mercantili superficiali.

I rapporti mercantili o correttivi di omogeneizzazione sono già ben definiti nell'all. C del DPR 23 marzo 1998 n° 138, spiegati peraltro anche nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dal servizio OMI dell'Agenzia Delle Entrate.

In via semplificata si accerta quanto segue.

La detta superficie commerciale è costituita dalla superficie lorda totale coperta dell'unità immobiliare in esame intesa convenzionalmente comprensiva anche della superficie occupata dalle tramezzature, dai pilastri e dalle murature di tompagno unitamente alle pertinenze, quest'ultime

¹ Definizione estratta dalle “ *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* “ (prodotte da ABI, ASOVIB, Consiglio Nazionale degli Ingegneri, Consiglio Nazionale degli Architetti, Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, Consiglio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati, Consiglio Nazionale degli Agronomi e degli Agrotecnici Laureati, Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati).



ragguagliate percentualmente a quella lorda coperta attraverso correttivi di omogeneizzazione.

Laddove le unità sono confinanti e separate da murature divisionali, di queste si terrà in conto di quella superficie pari alla striscia coperta dalla metà dello spessore e comunque non maggiore di cm 25.

Nel caso di stima analitica (metodo finanziario-*valutazione orientata al reddito*) si considera ai fini reddituali la superficie netta fruibile.

Per quel che riguarda il suolo si prenderà in considerazione la superficie lorda.

Procedimenti di stima adottati

Sono due: procedimento comparativo e procedimento analitico.

Il procedimento classico utilizzato più frequentemente è quello **comparativo**, [*valutazione orientata al mercato, corrispondente al metodo di confronto di mercato (market comparison approach)*] che, nel rispetto assoluto del principio dell'ordinarietà, si fonda sulla identificazione del più probabile prezzo unitario di superficie del bene in esame attraverso l'esplorazione del mercato dei valori immobiliari (*già noto allo stimatore per esperienze dirette, attraverso i dati forniti dall'Amministrazione Comunale, da compravendite di superfici residenziali con caratteristiche simili a quelle della zona in esame o localizzate anche in aree contermini, da mediatori immobiliari questi ultimi analogamente molto attendibili, ancorché non titolari di fonti ufficiali di banche dati, dalla pubblicità legale - sito del Tribunale di Bari, dall'Agenzia delle Entrate e comunque temporalmente riferite al momento in cui occorre il giudizio di stima del bene in esame*).

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

L'altra procedimento di stima è quello analitico (metodo finanziario-*valutazione orientata al reddito*) ed è rappresentato dalla capitalizzazione del



reddito prodotto dalla locazione del bene immobile in esame ovvero è la capacità di generare benefici monetari nonché la possibilità di convertire tali benefici nel valore capitale.

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

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

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

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



LOTTO N° 1

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO LOTTO N° 1

E' un appartamento facente parte del primo piano di un edificio residenziale costituito dal piano terra e da due piani soprastanti posto in angolo [redacted] con portone di accesso dalla detta via [redacted].

1.1 Dati Catastali.

L'unità è identificata in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati di [redacted] come di seguito:

Intestazione:

[redacted]

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]

[redacted]

Il bene immobile sopra identificato non è divisibile.

1.2 Confini.



L'unità immobiliare identificata nei Servizi Catastali come sopra, 



2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO - LOTTO N° 1

(All. n° 1 fotografie - elaborati grafici)

2.1 Le generalità sulla descrizione dello stato dei luoghi e sulla localizzazione del bene staggito trattate nell'apposito paragrafo del capitolo iniziale (pagg. 10-11) 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 del centro urbano di più recente formazione, che corona il centro storico di 



La zona è completa di urbanizzazioni primarie e secondarie ed è ben servita dalle attività commerciali di prossimità e di vicinato, unitamente a servizi di tipo terziario-direzionali.

Si tratta di un edificio di due piani fuori terra oltre il pian terreno, costruito intorno ai primi anni del secolo passato, con strutture portanti verticali in muratura e soffitti voltati, per quanto è stato possibile osservare entro i limiti del primo piano, ove è sita l'unità in descrizione.

Si accede dal portoncino contrassegnato dal [REDACTED] all'interno di un ampio androne il cui terminale è costituito dal corpo scala sormontato su tre rampe tra loro ortogonali e definite da due ballatoi di riposo tra la prima e la seconda rampa e tra questa e la terza (All. n° 1, foto n° 1-2-3).

Le tre rampe così disposte conformano un volume d'aria, centrale, che impegna la superficie pari a mt 2,00 x mt 1,45 e conforma una chiostrina.

Quindi il corpo scale costituito dalle tre rampe con salita in verso orario unitamente ai ballatoi di arrivo al piano è sostanzialmente la parte centrale dell'edificio e su cui si attestano le unità immobiliari.

Il portoncino di ingresso dell'unità staggiata è il primo posto a mano sinistra di chi, dopo aver salito la terza rampa di scale, arriva sul ballatoio di piano (All. n° 1, foto n° 4).

La targhetta di presentazione evidenzia che si tratta di un ufficio privato sede della società.

Entrando si è al cospetto di un ampio vano centrale di superficie rettangolare in pianta e di dimensioni massime pari a m 4,48 e m 4,29 con volta a padiglione di altezza massima pari a m 3,92 e altezza alle reni pari a m 2,42.

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 21,14** ed è comprensiva della superficie dei due ripostigli a muro aperti nella muratura di confine sud.



Il vano funge da ingresso e segreteria; distribuisce attraverso le porte collocate sulle pareti ovest, nord e est ad altri tre vani che hanno diverse funzioni (All. n° 1, foto nn° 5-6).



Planimetria dell'appartamento



Il vano contiguo a ovest è utilizzato quale studio professionale.

La superficie è di quasi quadrangolare, pari a **mq 20,00** ed è comprensiva della superficie del ripostiglio a muro aperto nella muratura di confine sud; i lati principali del vano sono pari a mt 4,18 e mt 4,35, quest'ultimo in linea parallela con la [REDACTED] (All. n° 1, foto n° 7).

La copertura è una volta a padiglione, con altezza in chiave pari a mt 4,04 ed altezza alle reni pari a mt 2,43.

Il vano prospetta sulla [REDACTED] con un ampio finestrone (All. n° 1, foto n° 8) che immette a sua volta sul balcone che si affaccia sulla via Carducci.

Il balcone ha forma rettangolare allungata, si aggetta dal prospetto per mt 0,70 e si estende per mt 2,40; la superficie è pari a **mq 1,68**.

Da questo vano si ritorna nel contiguo vano segreteria per accedere a mano sinistra in un vano adibito a sala riunioni e frontalmente per procedere oltre verso i vani consecutivi al vano segreteria (All. n° 1, foto n° 9).

La sala riunioni è molto ampia ed è impostata su di una superficie rettangolare pari a **mq 26,86**, comprensiva della superficie del ripostiglio a muro aperto nella muratura di compagno ovest (All. n° 1, foto nn° 10 - 11).

I lati principali del vano sono pari a mt 5,84 e mt 4,32, quest'ultimo in linea parallela con [REDACTED].

La copertura è una volta a padiglione, con altezza in chiave pari a mt 4,05 ed altezza alle reni pari a mt 2,47.

Il vano prospetta [REDACTED] con un ampio finestrone (All. n° 1, foto n° 10) che immette a sua volta sul balcone che si affaccia [REDACTED]
[REDACTED]

Il balcone ha forma rettangolare allungata, si aggetta dal prospetto per mt 0,70 e si estende per mt 3,55; la superficie è pari a **mq 2,50**.



I due ultimi vani descritti configurano pertanto l'ala nord dell'unità staggita, con prospetti [REDACTED]; serviti nella distribuzione - si ripete - dal vano centrale che funge da ingresso e segreteria.

Tornando quindi nel detto vano, si procede verso l'ala sud dell'appartamento (All. n° 1, foto n° 12), attraverso un corridoio quasi quadrato che funge altresì da disimpegno con l'antibagno ed il bagno rispetto al secondo vano studio professionale.

La superficie è pari a **mq 2,50** ed i lati principali sono pari a mt 1,47 x mt 1,52.

La copertura è una soletta di calcestruzzo il cui intradosso determina un'altezza utile netta è pari a mt 2,82. L'estradosso impegna la residuale altezza netta con un fianco della volta a padiglione e funge da ripostiglio, accessibile dal vano segreteria.

A mano sinistra di chi percorre il corridoio si accede all'antibagno ed al vano bagno (All. n° 1, foto nn° 13-14-15).

Sono due vani consecutivi che ripetono la larghezza del corridoio e l'altezza, pari a mt 2,82.

L'antibagno ha superficie pari a **mq 2,30** con lati pari a mt 1,48 x mt 1,52 ed il bagno ha una superficie pari a **mq 2,71**, quest'ultima è impostata sui lati principali pari a mt 1,41 x mt 1,52 e mt 0,58 x mt 0,72.

I vani che si descriveranno conformano l'ala sud dell'appartamento, prospiciente verso un cortile interno.

Dal corridoio si accede - a sud - al contiguo vano utilizzato quale studio professionale (All. n° 1, foto nn° 16-17).

La superficie è di quasi quadrangolare, pari a **mq 20,27** ed è comprensiva della superficie del ripostiglio a muro aperto nella muratura di



confine sud; i lati principali del vano sono pari a mt 4,04 e mt 4,62, quest'ultimo in linea parallela con la muratura di tompagno sud.

La copertura è una volta a padiglione, con altezza in chiave pari a mt 4,04 ed altezza alle reni pari a mt 2,46.

Il vano prospetta sul cortile interno con un ampio finestrone (All. n° 1, foto n° 17) che immette a sua volta sul balcone che si affaccia sul detto cortile.

Il balcone ha forma allungata parallela al prospetto e si aggetta per mt 1,04 nella parte più larga e si estende per mt 4,13; la superficie è pari a **mq 3,85**.

La muratura di tompagno sud, contiene nel proprio spessore parte di un vano doppio servizio che si completa per la residua parte sul balcone (All. n° 1, foto nn° 16 - 18).

Infine attraverso la porta posta lungo la muratura est si accede all'altro vano che funge da sala riunioni (All. n° 1, foto nn° 19 -20).

La sala riunioni è ampia ed è impostata su di una superficie rettangolare pari a **mq 18,37**, comprensiva della superficie del ripostiglio a muro aperto nella muratura di tompagno sud.

I lati principali del vano sono pari a mt 4,01 e mt 4,31, quest'ultimo in linea parallela con la muratura di tompagno est.

La copertura è una volta a padiglione, con altezza in chiave pari a mt 4,04 ed altezza alle reni pari a mt 2,46.

Il vano prospetta a est con un ampia finestra (All. n° 1, foto n° 20) che a sua volta si affaccia sul balcone che si aggetta sul cortile interno.

La superficie totale lorda dell'unità è pari a **mq 143,30**; la superficie totale netta fruibile (utile interna) è complessivamente pari a **mq 115,35** e la superficie dei balconi è pari a **mq 8,05**.



L'edificio ha una struttura portante verticale e volte in muratura, con divisionali in muratura; a vista in buone condizioni strutturali e privi di segni o lesioni.

Lo spessore delle murature di tompagno è pari a mt 0.65; in corrispondenza della finestra e dei finestroni le aperture murarie sono caratterizzate da sguanci con mazzette entro cui sono alloggiati gli infissi.

Le condizioni di manutenzione generali sono buone.

Il livello manutentivo è alto.

Trattandosi di una unità con destinazione d'uso a studi professionali privati è sprovvista di cucina.

Le rifiniture sono le seguenti.

La pavimentazione del vano ingresso-segreteria e del vano corridoio-disimpegno è costituita da mattoni quadrati di lato pari a cm 25, assemblati in modo tale da conformare disegni ornamentali con cerchi di grande diametro alternati a cerchi di diametro più piccolo, e di colori vivaci.

Negli altri vani principali il pavimento è un parquet di legno a doghe rettangolari disposte con l'asse obliquo.

Il battiscopa è in legno ed è eguale negli ambienti citati, di colore marone scuro ed altezza pari a cm 8.

Il vano antibagno ed il vano bagno sono pavimentati con piastrelle di gres ceramico di colore chiaro, di forma quadrata e di lato pari a cm 33.

Il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle disposte a losanga, di lato pari a cm 10 ed altezza del rivestimento pari a mt 2,08.

Arredano il bagno un lavabo, un bidet ed una tazza a sbalzo con cassetta di scarico contenuta nello spessore murario.

La ventilazione è forzata.



Il bagno doppio servizio accessibile dal seconda vano studio è pavimentato con piastrelle quadrate in gres di colore chiaro e lato pari a cm 33, analogamente le pareti sono rivestite da eguale materiale e fino all'altezza di mt 1,00.

L'altezza massima utile netta del doppio servizio è pari a mt 2,02.

In ogni vano sono presenti i termoconvettori di marca "Seveso" ed i termostati (ERREVI); la caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria è di marca "Fida" mod. "Baltur" di tipo standard con vettore energetico a metano ed è contenuta nel ripostiglio della prima sala riunioni.

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

Mancano anche le certificazioni di legge afferenti gli impianti.

Dall'esame visivo appare che l'impiantistica, in generale, sia stata adeguata alle leggi in vigore.

Le bussole interne, in buone condizioni, sono in legno laccato di colore bianco e sono conformate con mostre, stipiti e architravi in risalto sulla muratura.

I vani principali hanno le aperture con porte a due ante e specchiature a vetri, gli altri vani hanno le aperture con porta ad un'anta.

La porta di ingresso è blindata di ottima fattura e consistenza.

Le aperture delle finestre e finestroni sono delineate da infissi in alluminio di spessore complessivo pari a cm 5 e con ferramenta d'uso funzionante e vetro camera.

Le aperture sono complete di persiane a due ante.



I balconi sono delimitati da ringhiere di ferro e la pavimentazione dei balconi aggettanti sulla via Carducci è costituita da basole di pietra.

La pavimentazione del balcone aggettante sul cortile interno è costituita da piastrelle di gres quadrate, di lato pari a cm 35.

2.2 Opzione IVA

La vendita immobiliare non è assoggettata a I.V.A. in quanto trattasi di immobile già oggetto di precedenti compravendite.

3) ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

La costruzione è stata realizzata nella prima metà del secolo passato, tuttavia non vi sono atti o documenti che permettano di attestare esattamente l'anno di costruzione dell'edificio.

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 e dei condoni edilizi.

E' stata rintracciata soltanto una comunicazione ex art. 26 L. 47/1985 datata in entrata all'archivio del [REDACTED]

La relazione tecnica di asseverazione allegata alla comunicazione concerne opere che afferiscono all'unità immobiliare sita in [REDACTED] primo piano interno 1, consistenti in: 1) svellimento della pavimentazione e posa in opera di nuova pavimentazione; 2) svellimento e rifacimento degli intonaci; 3) spostamento dei tramezzi del bagno; 4) installazione dell'impianto di riscaldamento a gas metano; 5) tinteggiatura delle pareti interne dell'appartamento.



Peraltro dall'esame delle visure catastali è stato possibile acquisire l'ultima planimetria in atti del Catasto, risalente al [REDACTED] e che mostra l'unità immobiliare delineata così come rilevata dal sottoscritto, a meno di uno stipo a muro.

La detta planimetria di accatastamento - redatta dallo stesso tecnico che aveva prodotto la relazione tecnica allegata alla comunicazione di inizio lavori sopra precisata - contiene la precisazione in calce che “ [REDACTED]

“.

La visura storica catastale dell'unità soppressa identificata [REDACTED]

[REDACTED]



[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]

era già stata frazionata in due unità e di queste, quella staggita, veniva accresciuta di un vano che veniva sottratto all'unità contigua, mediante frazionamento e fusione.

Tuttavia l'intervento edilizio non veniva assistito da alcun titolo edilizio e pertanto è stato compiuto abusivamente.

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] “ e corrispondono agli attuali dati catastali.

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

Intestazione:

[REDACTED]

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

[REDACTED]

6) Certificazione A.P.E.

L'immobile è dotato di certificazione A.P.E. valida fino al dì **11 giugno 2026**. La classe energetica attribuita è “ **G**”.

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 di [REDACTED]

Segue la vicenda storica catastale.



Intestazione proprietà a partire dal 19 aprile 1994 e fino al 15 luglio 1994.

[REDACTED]

Intestazione proprietà a partire dal 15 luglio 1994 e fino al 20 giugno 2001.

[REDACTED]

Intestazione proprietà a partire dal 20 giugno 2001 al 20 giugno 2001.

[REDACTED]





Intestazione proprietà a partire dal 20 giugno 2001 al 5 maggio 2016.



Intestazione proprietà a partire dal 5 maggio 2016 all'attualità.



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



**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 [REDACTED]

Creditori pignoranti: [REDACTED]

Verbale di pignoramento di due immobili [REDACTED]

Immobile costituente il LOTTO N° 1 oggetto del pignoramento, in piena proprietà della [REDACTED]

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

7.2.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento.

Il sottoscritto C.T.U. attesta dall'esame del certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale sottoscritto dal [REDACTED]



[REDACTED], che risultano pubblicate le seguenti formalità per l'immobile sopra identificato nonché per la proprietaria società [REDACTED]

ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI L'IMMOBILE

7.2.2.1 = [REDACTED]

7.2.2.2 = [REDACTED]



[Redacted]

7.2.2.3 =

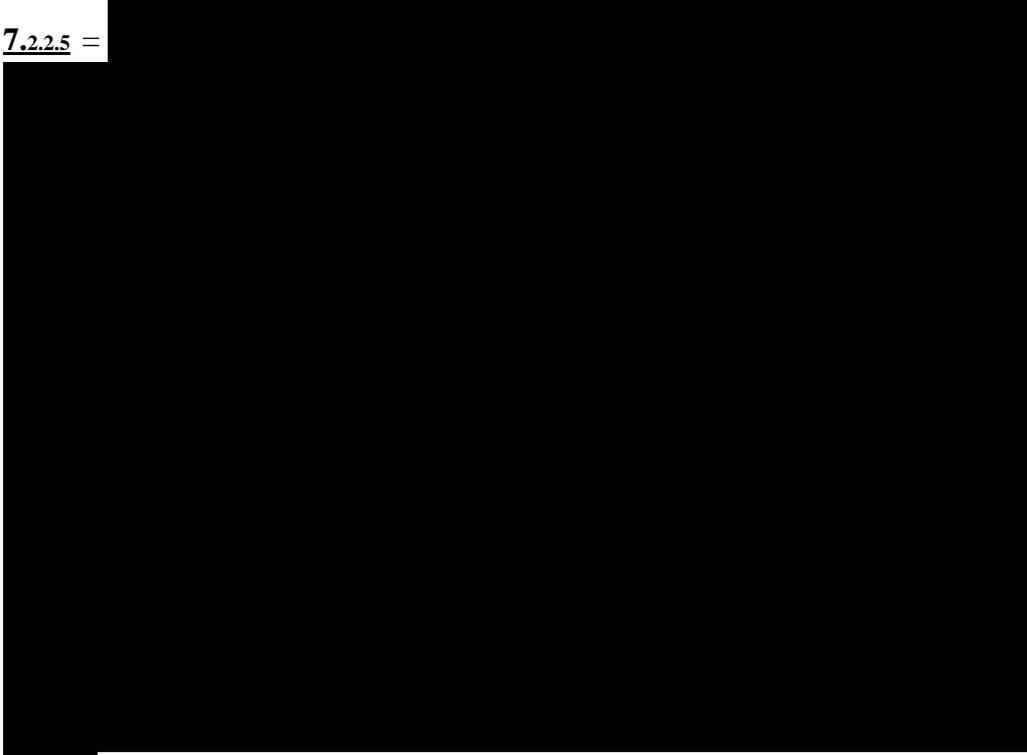
[Redacted]

7.2.2.4 =

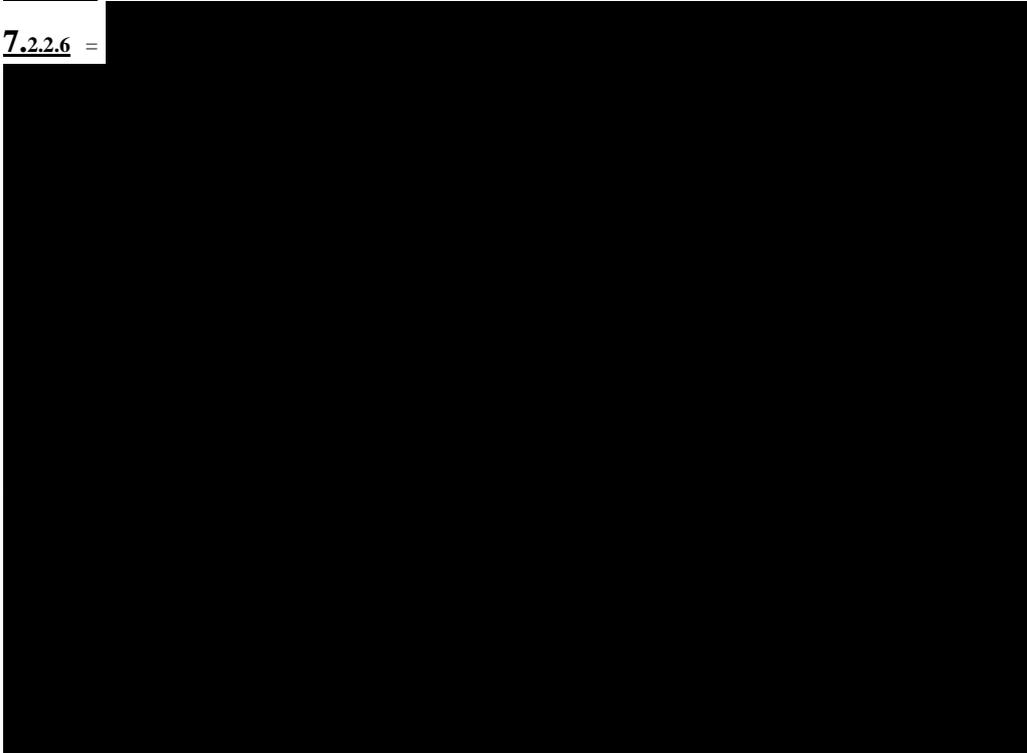
[Redacted]



7.2.2.5 =



7.2.2.6 =



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



7.2.2.7 =

Dalla consultazione per nominativo è emerso quanto segue:

7.2.2.8 =



7.2.2.9 =

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: si.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione: no

Atti di asservimento urbanistico: no

Altre limitazioni d'uso: no.

L'atto di acquisto dell'unità staggita da parte

quella di che trattasi,



richiama le parti comuni dell'intero fabbricato di cui la unità immobiliare in oggetto fa parte, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile, con il preciso richiamo, a sua volta, a quelle comunque risultanti dall'atto rogato dallo stesso

[REDACTED]

Si riporta di seguito quanto precisato nel sopra menzionato atto del

[REDACTED] : - omissis-

“ *Articolo 6* -

[REDACTED]

Pertanto il lastrico solare dell'edificio risulta essere per un terzo di pertinenza dell'unità staggita.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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



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

Spese straordinarie di gestione immobile: non dichiarate.

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

8) CONSISTENZA

L'unità immobiliare ha la seguente consistenza.

- 1) superficie totale lorda = mq 143,50
- 2) superficie totale utile netta = mq 115,35
- 3) superficie balconi = mq 8,05

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

- 1) superficie totale lorda (100%) = mq 143,50
- 2) superficie balconi (30%) = mq 2,41

Pertanto sommando i dati omogeneizzati, si ottiene:

Destinazione	S lorda (mq)	Coeff.	S commerciale
Piano primo studi professionali	143,50	1	mq 143,50
Balconi	8,05	0,30	mq 2,41
Superficie commerciale totale			<u>mq 145,91</u>

9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

Si richiama quanto già esposto in premessa nel paragrafo intitolato “generalità sul procedimento estimativo adottato per la ricerca del più probabile valore di mercato di ciascun bene staggito”, al fine di evitare una ridondante ripetizione per ciascun lotto.

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 145,95**.

L'edificio in cui è sito il bene in descrizione è parte del centro urbano di più recente formazione, che corona il centro storico [REDACTED]; dista dalla centrale [REDACTED] circa mt 190; dista circa mt 250 dalla stazione e dista altresì circa mt 450 [REDACTED]

La zona è completa di urbanizzazioni primarie e secondarie ed è ben servita dalle attività commerciali di prossimità e di vicinato, unitamente a 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.

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 pari a €/mq 1.200,00.

La Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate fornisce i valori di mercato per il I° semestre 2021 della microzona catastale [REDACTED] - entro cui ricade l'unità staggitata - e per la tipologia abitazioni civili con destinazione residenziale, con uno stato conservativo normale, variabili nell'intervallo compreso tra €/mq [REDACTED]



La medesima Banca Dati indica per lo stesso comprensorio i valori di mercato variabili nell'intervallo compreso tra €/mq [REDACTED] per le abitazioni di tipo economico in condizioni d'uso normali.

L'atto di compravendita rogato in data [REDACTED]

Tale dato può costituire un indicatore dell'andamento del mercato per unità immobiliari similari a quella staggita, nell'anno 2018, permettendo perciò di identificare un valore unitario per metro quadrato pari a € 850,00/900,00.

Attualmente il mercato delle vendite immobiliari di appartamenti ad uso residenziale è risalito - di poco - e consente di confermare il valore unitario pari a €/mq 1.200,00 sopra identificato.

Questo prezzo rappresenta **il valore unitario per metro quadrato** del bene in esame a cui consegue il più probabile valore di mercato, pari a:
 $\text{mq } 145,95 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 175.140,00$ ed in c.t pari a **€ 175.000,00**.

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 di locazione del comprensorio, è valutabile in €/mq * mese 4,50, risultando tale prezzo unitario di locazione compreso tra un minimo pari a €/mq 3,80 ed un massimo pari a €/mq 5,00 adottato per il segmento di mercato in esame, sulla base delle condizioni d'uso del bene immobile.



La consistenza della superficie utile netta è la seguente:

- 1) superficie netta fruibile = mq 115,35
- 2) superficie balconi = mq 8,05

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

- 1) superficie netta fruibile (100%) = mq 115,35
- 2) superficie balcone (30%) = mq 2,41

Destinazione	S netta (mq)	Coeff.	S in locazione
Piano primo	115,35	1	mq 115,35
Balconi	8,05	0,30	mq 2,41
Superficie commerciale totale			<u>mq 117,76</u>

Il canone mensile risulta essere pari a:

€/mq*mese 4,50 x mq 117,76 = €/mese 529,92 e in c.t. pari a €/mese 530,00; il canone annuo è pari a € 6.360,00.

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 6.360,00) = € 1.335,60 per anno.

Il reddito netto da capitalizzare, al tasso di capitalizzazione assunto pari al 3 % risulta essere: RN = €/anno (6.360,00 – 1.335,60) = €/anno 5.024,40.

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

VM = 5.024,40 x 100/3,00 = € 167.480,00 ed in c.t. pari a € **167.000,00**.

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, per cui è possibile mediarli e affermare che il più probabile valore di mercato



dell'unità immobiliare risulta essere pari a: € (175.000,00 + 167.000,00) / 2 =

€ 171.000,00

Riepilogo

Immobile	S commerciale	Val. di Mercato	V Diritto e Quota
Uso studio profess.	Mq 145,95	€ 171.000,00	€ 171.000,00 (1/1)

Pertanto **il valore commerciale unitario per metro quadrato** del bene in esame è pari a €/mq 1.171,63.

9.1.4 Adeguamenti in riduzione e correzione della stima.

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 25.650,00
-sanzione amm.va per CILA postuma	€ 1.000,00
-diritti di segreteria per autocert. di agibilità	€ 100,00
- oneri professionali - cert. idoneità statica	€ 2.000,00
Totale decurtazioni	€ 28.750,00

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 **€ 142.000,00**.

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 142.000,00
Corrispondente Quota dell'esecutata	€ 142.000,00

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 della società esecutata:

Lo stato di possesso proviene dall'atto notarile rogato





10.2 STATO DI LOCAZIONE.

L'unità immobiliare è sede della stessa Società pignorata.

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

Unità immobiliare ad uso studio professionale 

 sita al primo piano dell'edificio residenziale avente accesso dal primo portoncino di ingresso a sinistra di chi sale per le scale.

E' composta da cinque vani e due bagni e prospetto con due balconi  e prospetto all'interno dell'isolato con un balcone ed una finestra

La consistenza è la seguente:

1) superficie totale lorda	= mq 143,50
2) superficie totale utile netta	= mq 115,35
3) superficie dei balconi	= mq 8,05
Superficie commerciale	= mq 145,95



L'unità è censita dall'Ufficio Provinciale di [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]

Confina:

Diritto di proprietà dell'esecutata, per l'intero.

Superficie commerciale mq 145,95

Prezzo a base d'asta del LOTTO N° 1 € 142.000,00.

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



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'
Esecuzione Immobiliare n° 274/2021 del r.g.e.

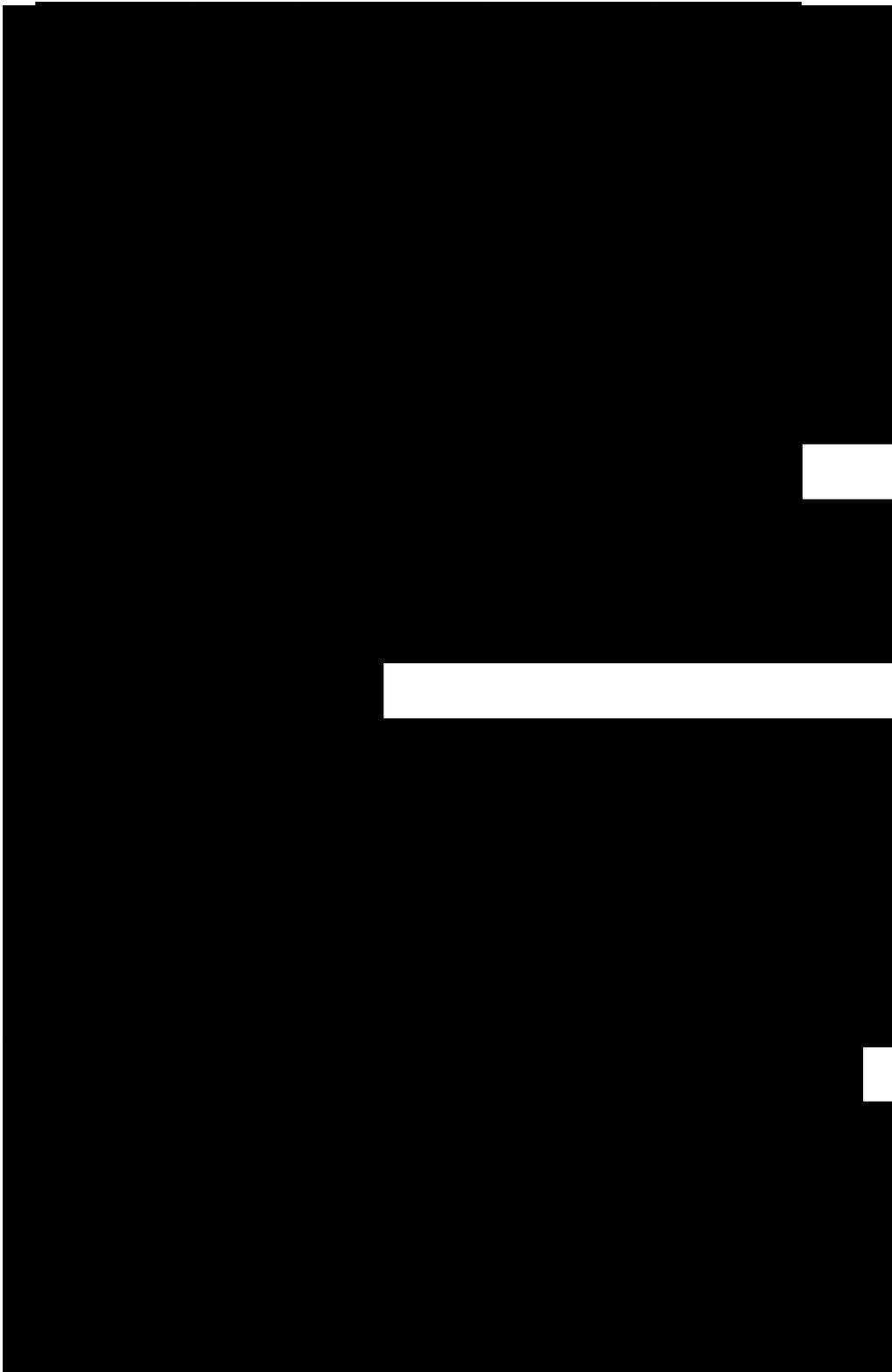
LOTTO N° 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.000,00.

[REDACTED]			
[REDACTED]			
<i>Ubicazione</i>	[REDACTED]		
<i>Diritto reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	[REDACTED]
<i>Tipologia immobile</i>	[REDACTED]	<i>Superficie commerciale</i>	mq 145,95
<i>Stato conservativo</i>	Buono		
<i>Descrizione</i>	[REDACTED]		
<i>Vendita soggetta a IVA</i>	No		

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



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





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





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



LOTTO N° 2

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO LOTTO N° 2

E' una unità immobiliare facente parte del piano terra di un edificio residenziale costituito dal piano terra e da tre piani soprastanti posto in angolo [redacted] con portone di accessi da entrambe le strade e accesso principale da [redacted] 6.

1.1 Dati Catastali.

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

Intestazione:

[redacted]

identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Del Colle come segue:

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

[redacted]

Il bene immobile sopra identificato non è divisibile.



1.2 Confini.



2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO - LOTTO N° 2

(All. n° 1 Lotto n° 2 fotografie - elaborati grafici)

Le generalità sulla descrizione dello stato dei luoghi e sulla localizzazione dei beni staggiti trattate nel paragrafo iniziale costituiscono premessa al presente paragrafo e pertanto si intendono pedissequamente riportate e integralmente trascritte.

L'unità in descrizione é localizzata nella parte periferica sud della zona centrale della città [redacted], al piano terra dell'edificio d'angolo [redacted] (All. n° 1, foto nn° 1-2-3).

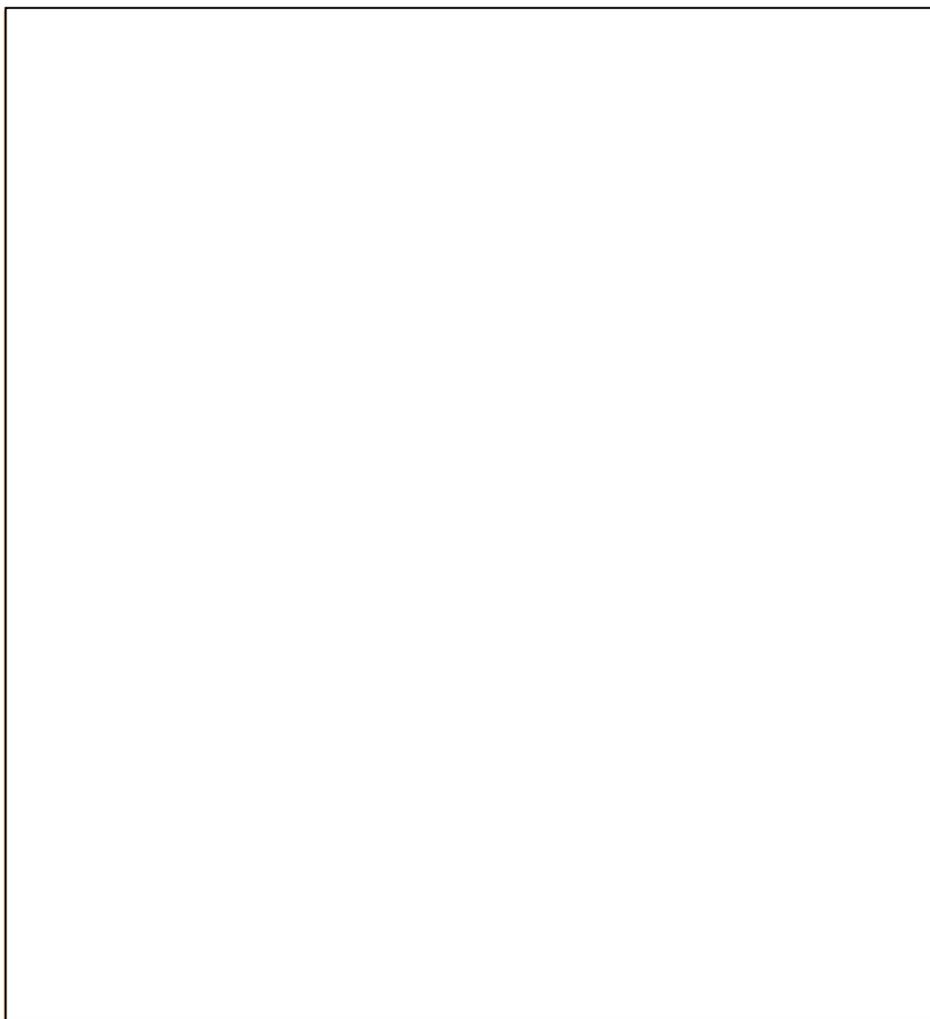
In questa zona [redacted]

[redacted] che costituisce un ampio polmone di verde di quartiere di circa 1,40 ettari, ricco di alte alberature pluridecennali.

L'edificio prospetta sulla precisata [redacted] e l'unità staggita prospetta con due luci [redacted]

Il prospetto sulla [redacted] si estende per ml 9,60 (All. n° 1, foto nn° 2-3).



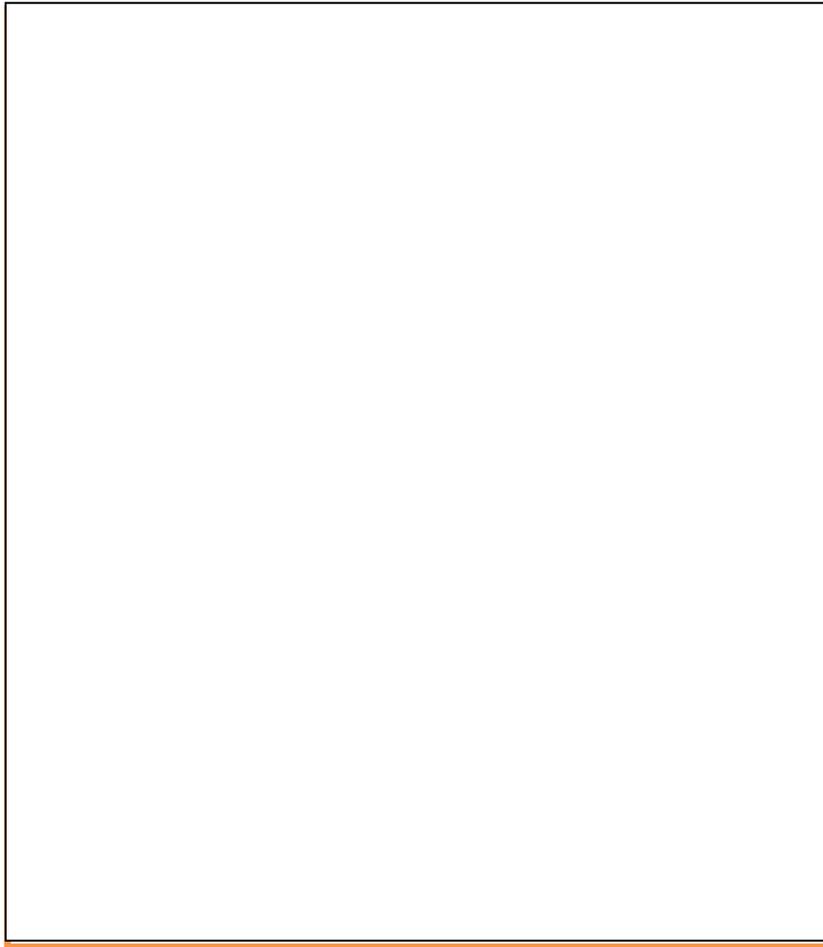


(ortofoto estratta dal sito proprietario "Google Earth" e rimaneggiata con sw Word (Ms)

Entrando nel negozio da uno dei due accessi posti [REDACTED] [REDACTED] (civici nn° 74 e 76) si è al cospetto di un grande ambiente rettangolare (m 5,93 x m 7,08)² con quota di calpestio rialzata di cm 5,00 rispetto alla quota di calpestio del marciapiede di coronamento delle due strade; il locale è distinto in due parti funzionali: la zona di entrata e permanenza della clientela caratterizzata da una vasta esposizione di prodotti e la zona vendita delimitata da un lungo banco frigorifero e da una quinta discendente dall'intradosso del solaio su cui si avvicendano le pubblicità dei prodotti (All. n° 1, foto nn° 4-5-6-7-8-9).

² dimensioni lorde, le misure nette sono leggibili negli elaborati grafici allegati





planimetria dell'unità staggita

Le murature di compagno sono rivestite da una struttura lignea rifinita sulla parte in vista da strisce verticali di colore bianco alternato al nero; la parete posta a destra di chi entra dalla via Regina Elena, parete di confine con l'altra unità immobiliare contigua, è caratterizzata da disegni a fantasia su fondo di colore celeste ed è completata da mensole per l'esposizione dei prodotti.

Nello spigolo tra la detta parete di confine e quella della muratura di compagno, il rivestimento di legno contromuro è dotato di uno sportello che mette in vista uno spazio in cui è contenuto il quadro elettrico generale.



L'altezza utile netta della zona di accoglienza della clientela, misurata all'intradosso della plafonatura a doghe con corpi illuminanti, è pari a m 3,08; l'altezza della zona di vendita al di là del banco di esposizione è pari a m 2,78 giacchè il calpestio correlato al banco è posto ad una quota superiore.

La superficie utile netta del vano è complessivamente pari a **mq 46,86**; considerando il raddoppio conformato dal rivestimento ligneo, la superficie utile netta si riduce a mq 44,50.

Lungo la parete di fondo (nella direzione sud) ed in corrispondenza dell'intersezione di questa con la muratura di tompagno ed ove è posto l'infisso che delinea il finestrone [REDACTED], è sita la porta ad un'anta di metallo che immette nel retro negozio (All. n° 1, foto n° 10).

Uno dei montanti metallici di questa porta divide l'infisso del finestrone [REDACTED] e ne determina una parte fissa vetrata nel negozio ed una parte ad un'anta di uscita verso [REDACTED] dal retro negozio-laboratorio (All. n° 1, foto nn° 11-12).

Questo vano è di forma rettangolare allungata (m 5,59 x m 2,58) e lungo la parete ovest è dotato di due aperture che immettono al vano bagno ed allo spogliatoio (All. n° 1, foto n° 11).

L'altezza utile netta all'intradosso della plafonatura è pari a m 2,97; la superficie utile netta del vano è complessivamente pari a **mq 15,31**; considerando il raddoppio conformato dal rivestimento ligneo, la superficie utile netta si riduce a mq 14,95.

Il vano bagno è dotato di antibagno; sono entrambi di forma rettangolare (m 1,49 x m 1,30 + m 0,95 x m 1,30) ed hanno un'altezza utile netta all'intradosso del solaio pari a m 3,77.



L'antibagno è dotato di lavandino con rubinetteria a miscelatore e comando per l'erogazione con il sistema a pedale (acqua calda e fredda) (All. n° 1, foto n° 13); la superficie utile netta è pari a **mq 1,42**.

Il bagno è dotato di vaso igienico con cassetta sulla muratura; (All. n° 1, foto n° 14); la superficie utile netta è pari a **mq 1,92**.

Infine lo spogliatoio è contiguo all'antibagno ed è di forma rettangolare con dimensioni pari a m 1,35 x m 1,40 e superficie netta fruibile pari a **mq 1,94** (All. n° 1, foto n° 15).

La superficie totale lorda dell'unità è pari a **mq 79,72** e la superficie totale netta fruibile (utile) è complessivamente pari a **mq 67,45**.

L'edificio di cui è parte l'immobile è in buone condizioni, ha una struttura portante intelaiata di conglomerato cementizio armato costituita da pilastri travi e solai piani, a vista in buone condizioni, con murature di compagno certamente in laterizi e tufi; l'epoca di costruzione risale al 1955.

Le condizioni di manutenzione generali del bene staggito sono buone.

Le rifiniture sono le seguenti.

I muri divisionali interni sono in tufelle dello spessore di cm 10; le pareti lasciate in vista sono intonacate e ben lisce nonchè rifinite con tinteggiature a civile di colori chiari.

I muri di compagno hanno uno spessore comprensivo delle rifiniture esterne pari a cm 32.

La pavimentazione del vano negozio è costituita da mattoni di gres ceramico quadrate di lato pari a cm 75 di colore grigio ferro; il battiscopa è un listello alto cm 5 ed ha colore dello stessa tonalità del pavimento.

Le porte di accesso e i finestroni sono in anticorodal ed hanno uno spessore pari a cm 5,5 con vetro singolo.



Il retro negozio-laboratorio è dotato di un lavello monofoco in acciaio e la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres quadrate di lato pari a cm 30 di colore chiaro; le pareti sono rivestite sino all'altezza di m 2,35 con piastrelle rettangolari cm 33 x cm 50 di colore bianco.

Nell'antibagno, nel bagno e nello spogliatoio la pavimentazione è la stessa; il rivestimento alle pareti si differenzia solo per il bagno ove ha un'altezza pari a m 2,00 ed è costituito da piastrelle quadrate di lato pari a cm 30 di colore bianco.

Lo spogliatoio contiene un boiler da 50 l e di potenza pari a 1200 w, di marca Bandini scaldabagni srl, modello Titanium.

La rubinetteria e i sanitari sono di buona marca e funzionanti, ancorché datati; l'impianto idrico è posto sottotraccia.

L'impianto termico è costituito da pompa di calore di potenza nominale di 3 Kw..

L'impianto elettrico è posizionato sotto traccia, completo di pulsantiere e prese di collegamento in vista; il quadro elettrico costituito da contatore e salvavita sono collocati sulla muratura di compagno nord in apposito vano ricavato nella struttura di rivestimento della muratura.

Mancano le certificazioni di legge afferenti gli impianti.

Dall'esame visivo, stante peraltro il recente intervento di ristrutturazione correlato all'attività commerciale in corso, l'impiantistica, in generale, dovrebbe rispecchiare i requisiti di legge.

2.2 Opzione IVA

La vendita immobiliare non è assoggettata a I.V.A. in quanto trattasi di immobile già oggetto di precedente compravendita.



Risultano già trascorsi 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino.

3) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI

L'edificio in cui è sita l'unità immobiliare staggita venne edificato con “ *nulla osta per esecuzione lavori edili* “ rilasciato

L'edificio era distinto in due proprietà, una metà parte nella proprietà di

La seconda parte di proprietà veniva autorizzata con “ *nulla osta per esecuzione lavori edili* “ rilasciato alla detta proprietaria dal sig.

Successivamente l'edificio di che trattasi, nella parte di proprietà

La prima porzione di edificio comprendente la sopraelevazione, di proprietà , veniva dichiarata abitabile con

La seconda parte di proprietà veniva sopraelevata con “



[REDACTED]

Infine la detta seconda porzione di edificio sopraelevata, di proprietà della sig.ra [REDACTED]

Successivamente in data [REDACTED] l'unità immobiliare staggita era oggetto di lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla nuova distribuzione interna ed al rifacimento di tutti gli impianti con [REDACTED]

Lo stato attuale dei luoghi dell'unità staggita è **conforme** a quanto previsto con la sopra citata D.I.A. ed alla planimetria di accatastamento depositata agli atti del [REDACTED]

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

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali.

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





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



5) Certificazione A.P.E.

L'unità staggita necessita di una nuova certificazione A.P.E., in quanto la precedente ha avuto validità sino al ■.

Pertanto la certificazione viene redatta a parte, rappresentando in questa relazione che la classe energetica è pari a " F ".

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

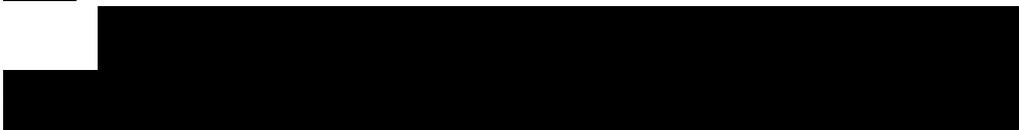
6.1 Storia catastale.

L'immobile costituente il LOTTO N° 2 è identificato in Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali - Catasto Urbano di ■



Segue la vicenda storica catastale, così come da visure storiche catastali.

Intestazione proprietà a partire dal 7 novembre 1981 e sino al 7 febbraio 2002.





Il bene immobile sopra richiamato era costituito da due unità catastali - oggi soppresse- così identificate:

A) Comune di

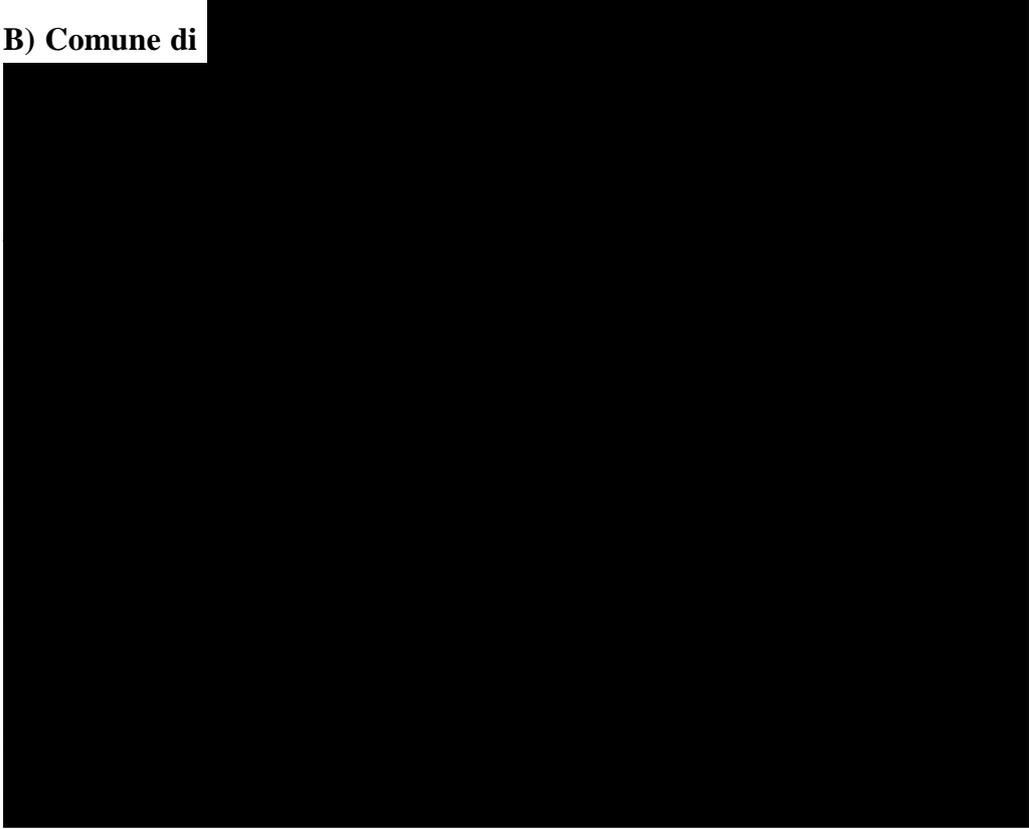




Intestazione proprietà a partire dal 7 febbraio 2002 e sino al 20 marzo 2012.



B) Comune di





Intestazione proprietà a partire dal 7 febbraio 2002 e sino al 20 marzo 2012.



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]

Intestazione proprietà a partire dal 20 marzo 2012 e sino al 5 maggio 2016.

[REDACTED]

[REDACTED]

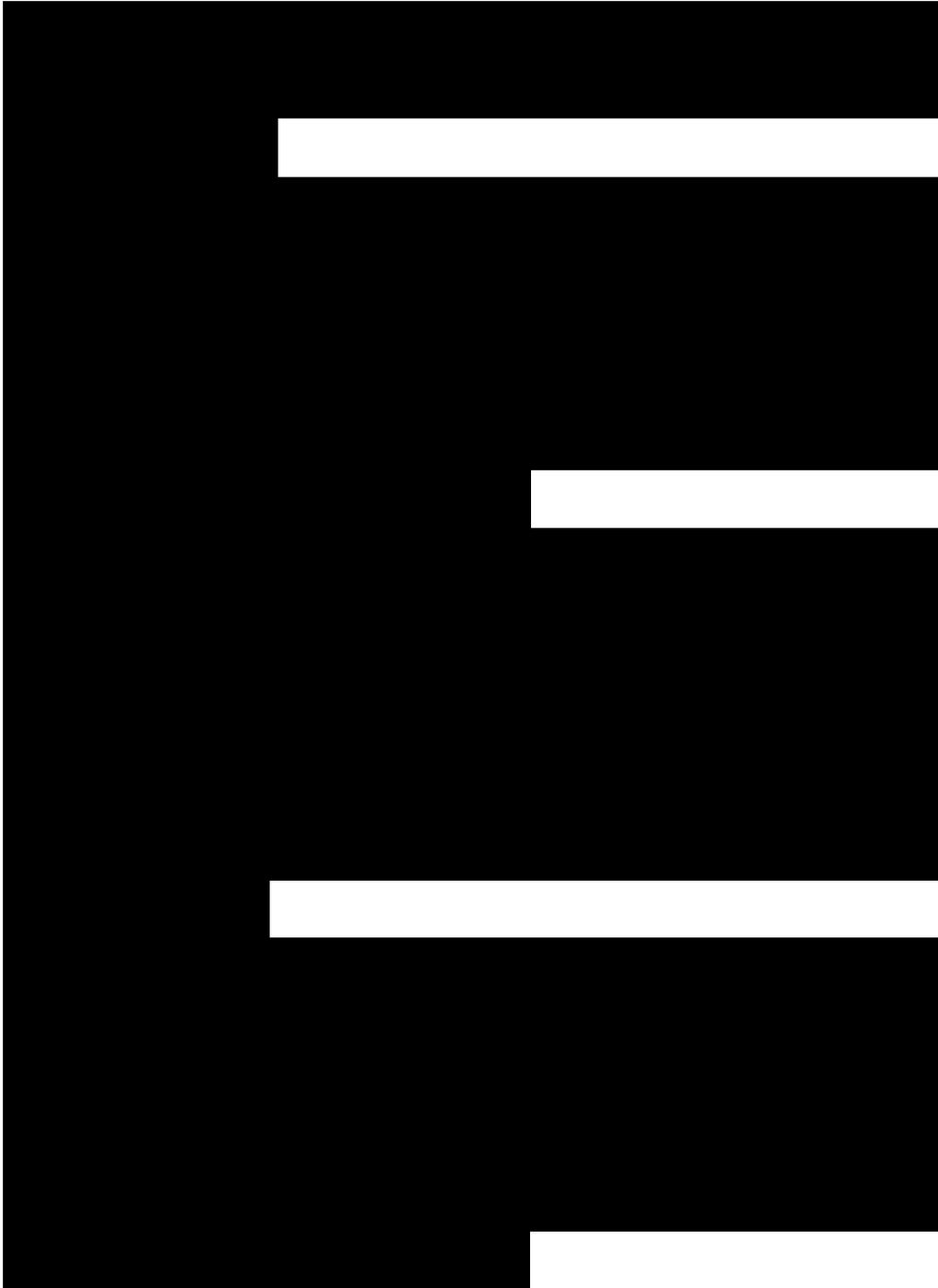
[REDACTED]

[REDACTED]

[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



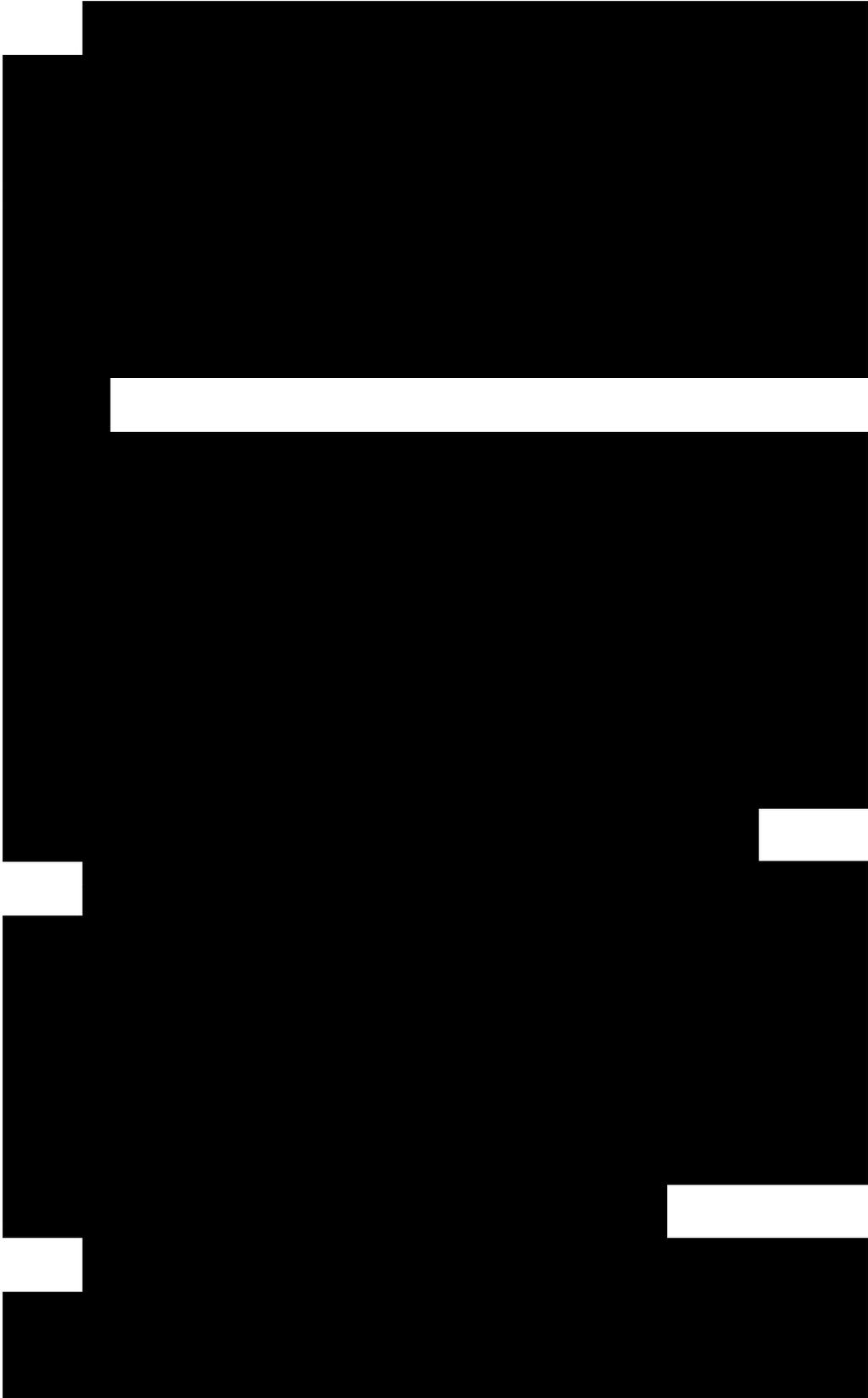


PRECISAZIONI DELL'ESPERTO

Intestazione proprietà a partire dal 7 febbraio 2002 e sino al 20 marzo 2012.

**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**





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





Con il medesimo atto di nomina il sig. Posa Antonio dichiarava di essere coniugato ed in regime di separazione di beni.

**6.2) 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



Immobile costituente il LOTTO N° 2 oggetto del pignoramento, in piena proprietà della

[REDACTED]

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

[REDACTED]

6.2.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento.

Il sottoscritto C.T.U. attesta dall'esame del certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale sottoscritto

[REDACTED]

ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI L'IMMOBILE

A carico della

[REDACTED]

6.2.2.1 = TRASCRIZIONE del

[REDACTED]



A carico della p.lla

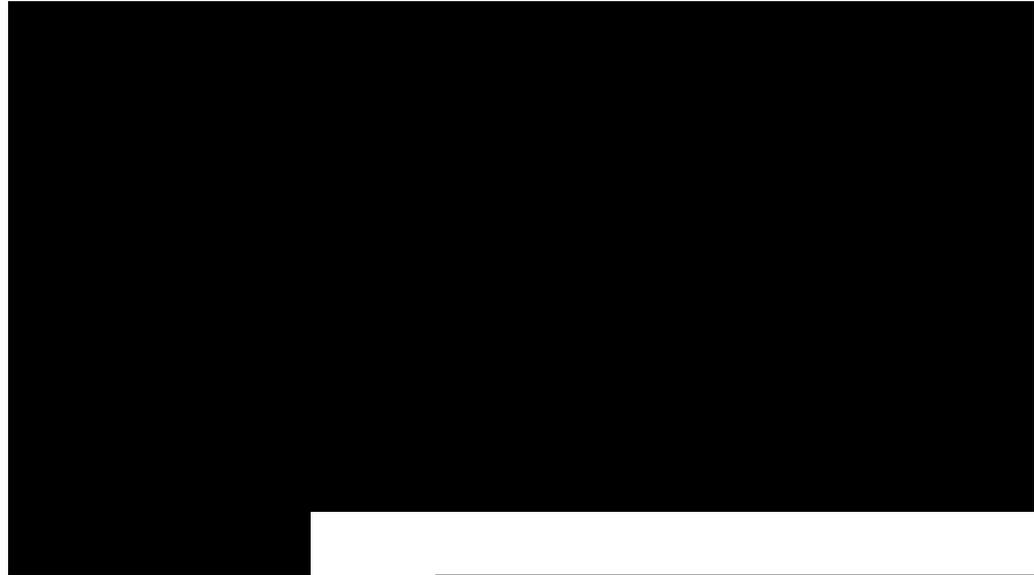
6.2.2.2 = TRASCRIZIONE

A carico della

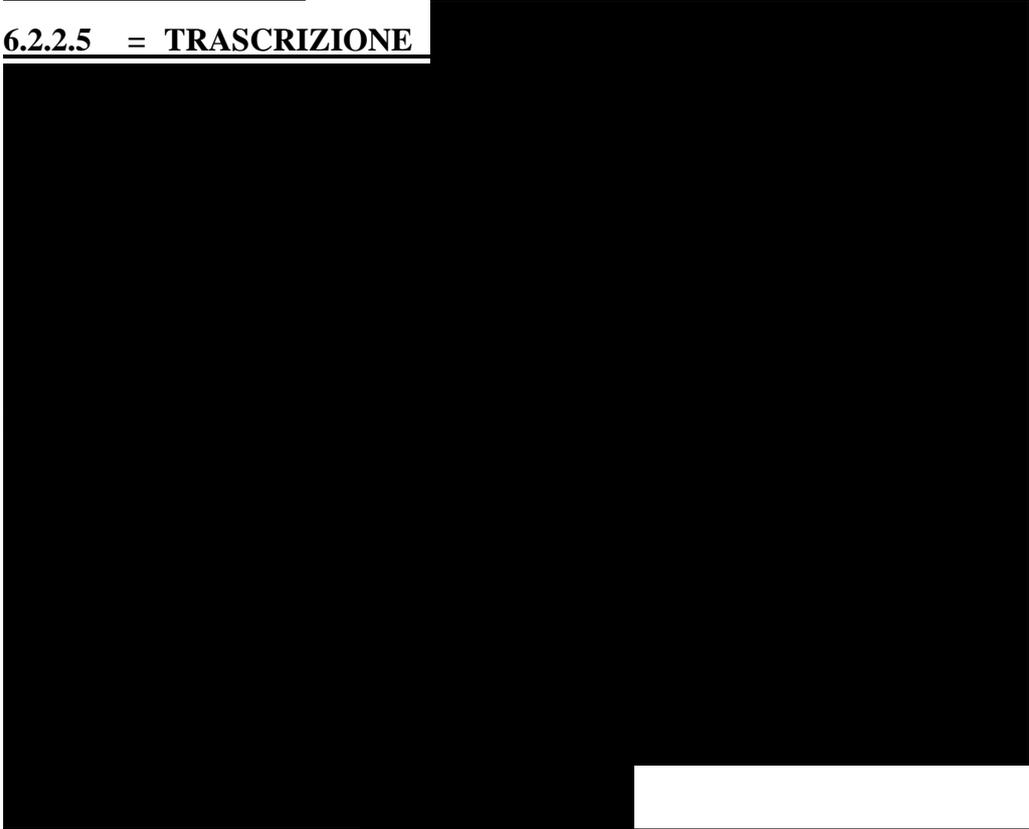
6.2.2.3 = TRASCRIZIONE

6.2.2.4 = ISCRIZIONE r





6.2.2.5 = TRASCRIZIONE



6.2.2.6 = ISCRIZIONE



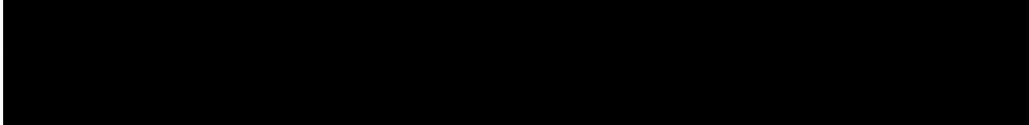


6.2.2.7 = TRASCRIZIONE



Dalla consultazione per nominativo è emerso quanto segue:

6.2.2.8 = TRASCRIZIONE



6.2.2.9 = ISCRIZIONE

6.2.2.10 = TRASCRIZIONE



6.2.2.11 = ISCRIZIONE

6.2.2.12 = TRASCRIZIONE

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



6.3) 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: si.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione: no

Atti di asservimento urbanistico: no

Altre limitazioni d'uso: no.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese straordinarie di gestione immobile: *non dichiarate.*

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

7) CONSISTENZA

L'unità immobiliare ha la seguente consistenza.

- | | |
|----------------------------------|------------|
| 1) superficie totale lorda | = mq 79,72 |
| 2) superficie totale utile netta | = mq 67,45 |



La **superficie commerciale** sarà pari a:

1) superficie totale lorda (100%) = mq 79,72

Destinazione	S lorda (mq)	Coeff.	S commerciale
Negozio	79,72	1	mq 79,72
Superficie commerciale totale			<u>mq 79,72</u>

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Si richiama quanto già esposto in premessa nel paragrafo intitolato “generalità sul procedimento estimativo adottato per la ricerca del più probabile valore di mercato di ciascun bene staggito “, al fine di evitare una ridondante ripetizione per ciascun lotto.

8.1.1 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 79,72**.

Il bene staggito è un negozio che è ubicato in una zona urbana piuttosto densa, completa nelle urbanizzazioni primarie e secondarie ed a ridosso di un luogo di forte attrazione sociale costituito [REDACTED], su cui si affaccia.

Peraltro è collocato in una posizione d’angolo sull’incrocio di due strade con ben quattro luci aperte in due per ciascuna strada e quindi non è carente di attrattiva per l’attività commerciale che in esso si svolge o qualsiasi altra che può essere svolta.

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.

E’ da precisare che in zona non vi sono in corso nuove costruzioni.



Peraltro la zona in cui è localizzato il bene costituente il LOTTO n° 2 è sede di importanti attività commerciali che hanno un indotto piuttosto ampio, che si estende anche sulle zone semiperiferiche e periferiche della città.

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 pari a €/mq 1.800,00.

La Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate indica le quotazioni immobiliari per il I° semestre 2021 per [REDACTED] per la tipologia negozi, con uno stato conservativo normale, valori di mercato variabili nell'intervallo compreso tra [REDACTED]

La medesima Banca Dati indica per lo stesso comprensorio i valori di mercato variabili nell'intervallo compreso [REDACTED] per la tipologia magazzini (depositi) con uno stato conservativo normale.

L'unità staggita ha una destinazione d'uso finalizzata all'attività commerciale ed il più probabile valore di mercato è collocabile nel prezzo unitario pari a €/mq 1.800,00 per la localizzazione e esposizione, per lo stato d'uso e per l'accessibilità.

Questo prezzo rappresenta **il valore unitario per metro quadrato** del bene in esame a cui consegue il più probabile valore di mercato, pari a:
 $\text{mq } 79,72 \times \text{€/mq } 1.800,00 = \text{€ } 143.496,00$ ed in c.t pari a **€ 143.000,00**.

8.1.2 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 di locazione di beni simili, finalizzati all'attività di commercio ed anche terziaria, compatibile



con la zona prevista dal p.r.g. che è quella di tipo “B”, è valutabile in €/mq * mese 8,50.

La consistenza della superficie utile netta da attribuire in locazione è pari a mq 67,45.

Il canone mensile risulta essere pari a:

€/mq*mese 8,50 x mq 67,45 = €/mese 573,32; quello annuo pari a € 6.879,90.

L'ammontare delle deduzioni, a conti fatti, può essere contenuto nella misura annua complessiva pari al 22,00 % del precisato reddito lordo, pertanto le deduzioni ammontano a: €/anno (0.22 x 6.879,90) = € 1.513,57 per anno.

Il reddito netto da capitalizzare, al tasso di capitalizzazione assunto pari al 3,5 % risulta essere: RN = €/anno (6.879,90 – 1.513,57) = €/anno 5.366,33.

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

VM = 5.366,33 x 100/3,5 = € 153.323,71 ed in c.t. pari a € **153.000,00**.

8.1.3 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 piccolo intervallo di valori, per cui è possibile mediarli e affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare risulta essere pari a: € (143.000,00 + 153.000,00) / 2 =

€ 148.000,00

Riepilogo

Immobile	S commerciale	Val. di Mercato	V Diritto e Quota
negozio	Mq 79,72	€ 148.000,00	€ 148.000,00 (1/1)

Pertanto **il valore commerciale unitario per metro quadrato** del bene in esame è pari a €/mq 1.856,49.



8.1.4 Adeguamenti in riduzione e correzione della stima.

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 22.200,00
Totale	€ 22.200,00

8.1.5 Prezzo a base d'asta del lotto n° 2.

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 **€ 126.000,00.**

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 126.000,00
Corrispondente Quota dell'esecutata	€ 126.000,00

9) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.

9.1 Alla data della notifica del pignoramento, il bene immobile conformante il LOTTO N° 2 è di piena proprietà della esecutata:

Lo stato di possesso proviene dall'atto



[REDACTED]

9.2 STATO DI LOCAZIONE.

L'unità immobiliare è condotta in locazione.

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

10) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA

LOTTO N° 2

Unità immobiliare di piano terra ad uso negozio con retro negozio e laboratorio [REDACTED]

E' composta da un vano per l'esposizione e la vendita e da un vano retro negozio e laboratorio con contigui spogliatoio, antibagno e bagno.

La consistenza è la seguente:

- | | |
|----------------------------------|------------|
| 1) superficie totale lorda | = mq 79,72 |
| 2) superficie totale utile netta | = mq 67,45 |
| 3) superficie commerciale | = mq 79,72 |

L'unità è identificata in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati di [REDACTED] come di seguito:

Intestazione:

[REDACTED]

identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Del Colle come segue:

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

[REDACTED]



Confina:



Diritto di proprietà dell'executata, per l'intero.

Superficie commerciale mq 79,72

Prezzo a base d'asta del lotto n° 2 € 126.000,00.



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'
Esecuzione Immobiliare n° 274/2021 del r.g.e.

LOTTO N° 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.000,00.

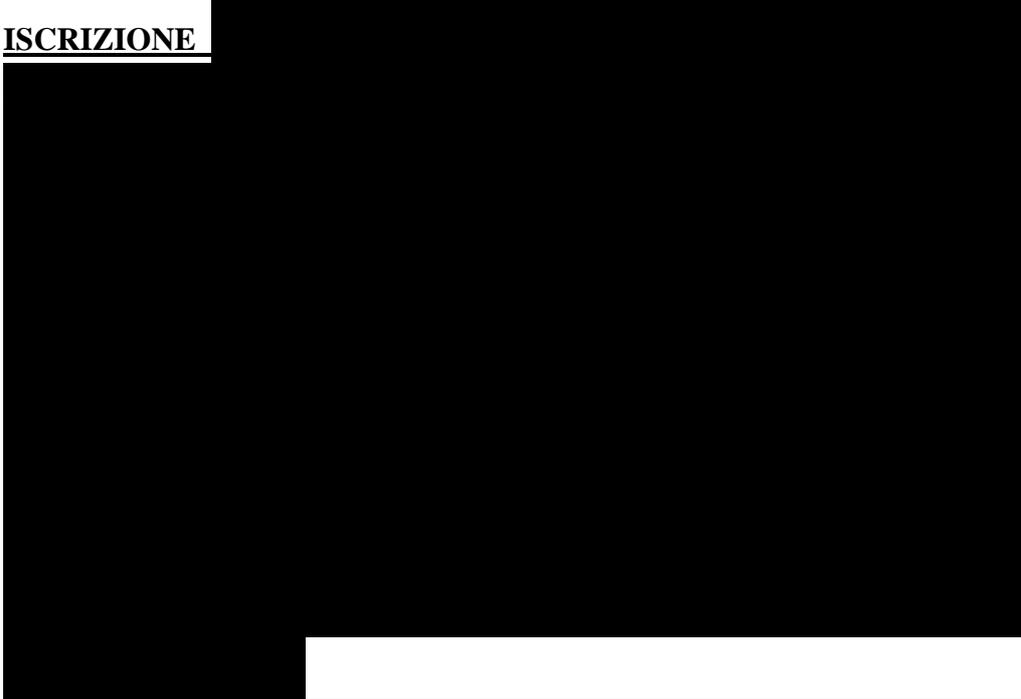
[REDACTED]			
<i>Ubicazione</i>	[REDACTED]		
<i>Diritto reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	[REDACTED]
<i>Tipologia immobile</i>	[REDACTED]	<i>Superficie commerciale</i>	mq 79,72
<i>Stato conservativo</i>	Buono		
<i>Descrizione</i>	[REDACTED]		
<i>Vendita soggetta a IVA</i>	No		

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

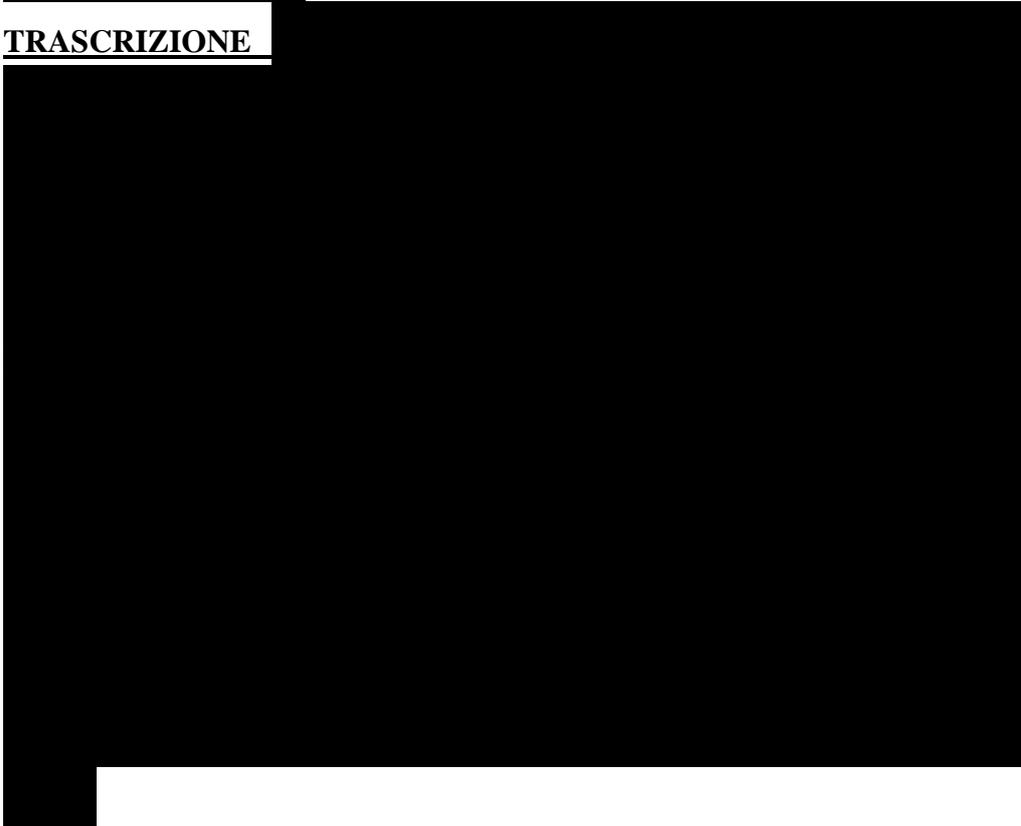


Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

ISCRIZIONE



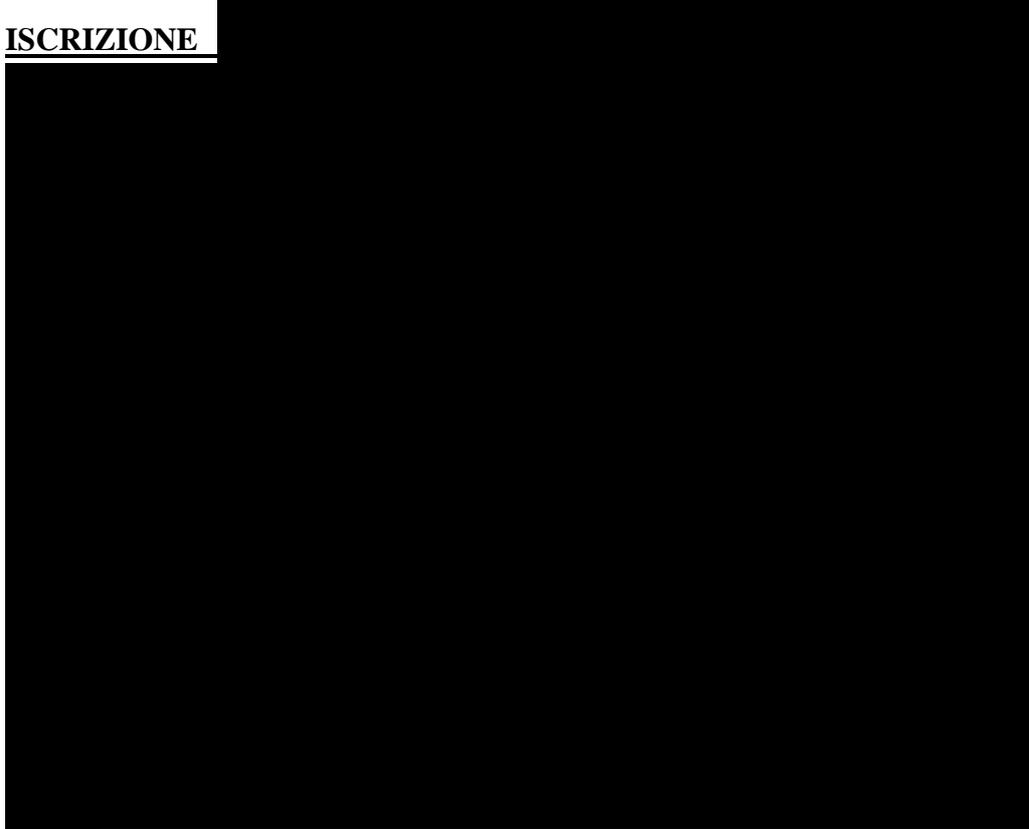
TRASCRIZIONE



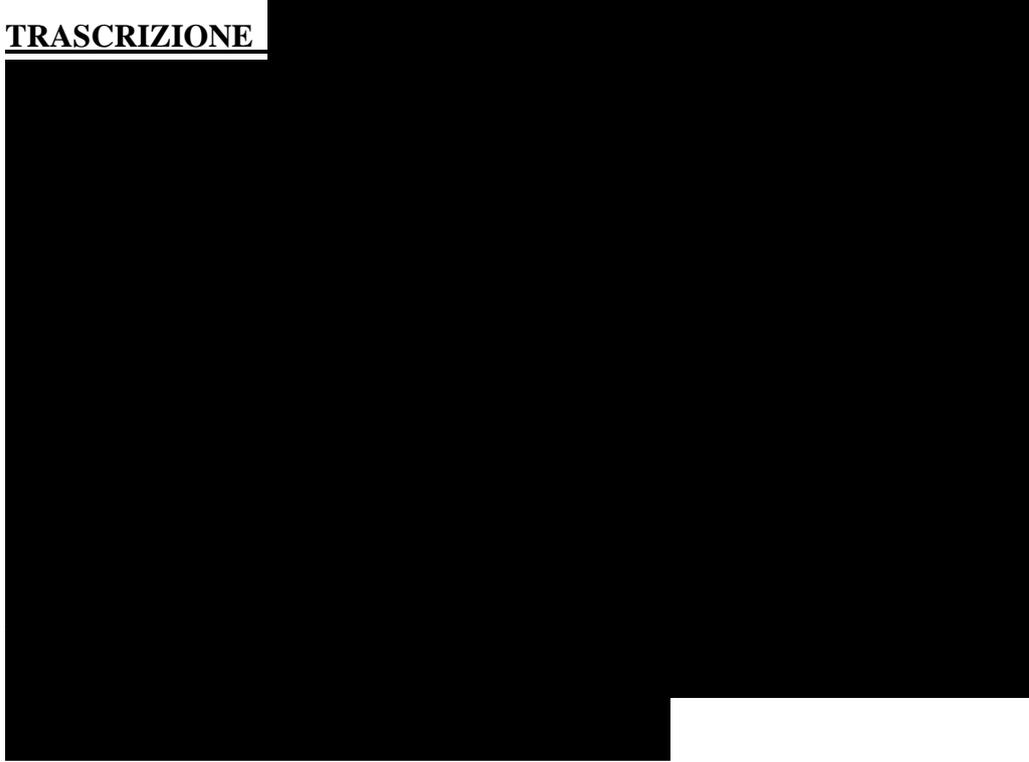
Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



ISCRIZIONE



TRASCRIZIONE



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, marzo 2022

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

Allegati comuni ai due Lotti.

- Verbali di sopralluogo;
[redacted] visura acquisita dalla Camera di C.I.A.A. di Bari della [redacted]
[redacted]
- atto costitutivo [redacted]
[redacted];
- elenco completo delle formalità [redacted] sino all'attualità;
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
- questa relazione peritale, priva dei nomi nel rispetto della Legge sulla privacy,
[redacted] Checklist [redacted]

Allegati del LOTTO N° 1

- Allegato n° 1, raccolta di nn° 20 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- LOTTO N° 1 planimetria, elaborato grafico n° 1;



- LOTTO N° 1 planimetria, elaborato grafico n° 2;
- LOTTO N° 1 planimetria, elaborato grafico n° 3;



- istanza accesso agli atti Agenzia Delle Entrate Catasto Urbano;
- prenotazione conferma accesso atti Agenzia Entrate;





- ricevuta protocollo Comune istanza accesso agli atti;
- comunicazione opere interne 
- 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

Allegati del LOTTO N° 2

- Allegato n° 1, raccolta di nn° 15 fotografie;
- LOTTO N° 2 planimetria, elaborato grafico n° 1;
- LOTTO N° 2 planimetria, elaborato grafico n° 2;
- LOTTO N° 2 planimetria, elaborato grafico n° 3;





- 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.

