

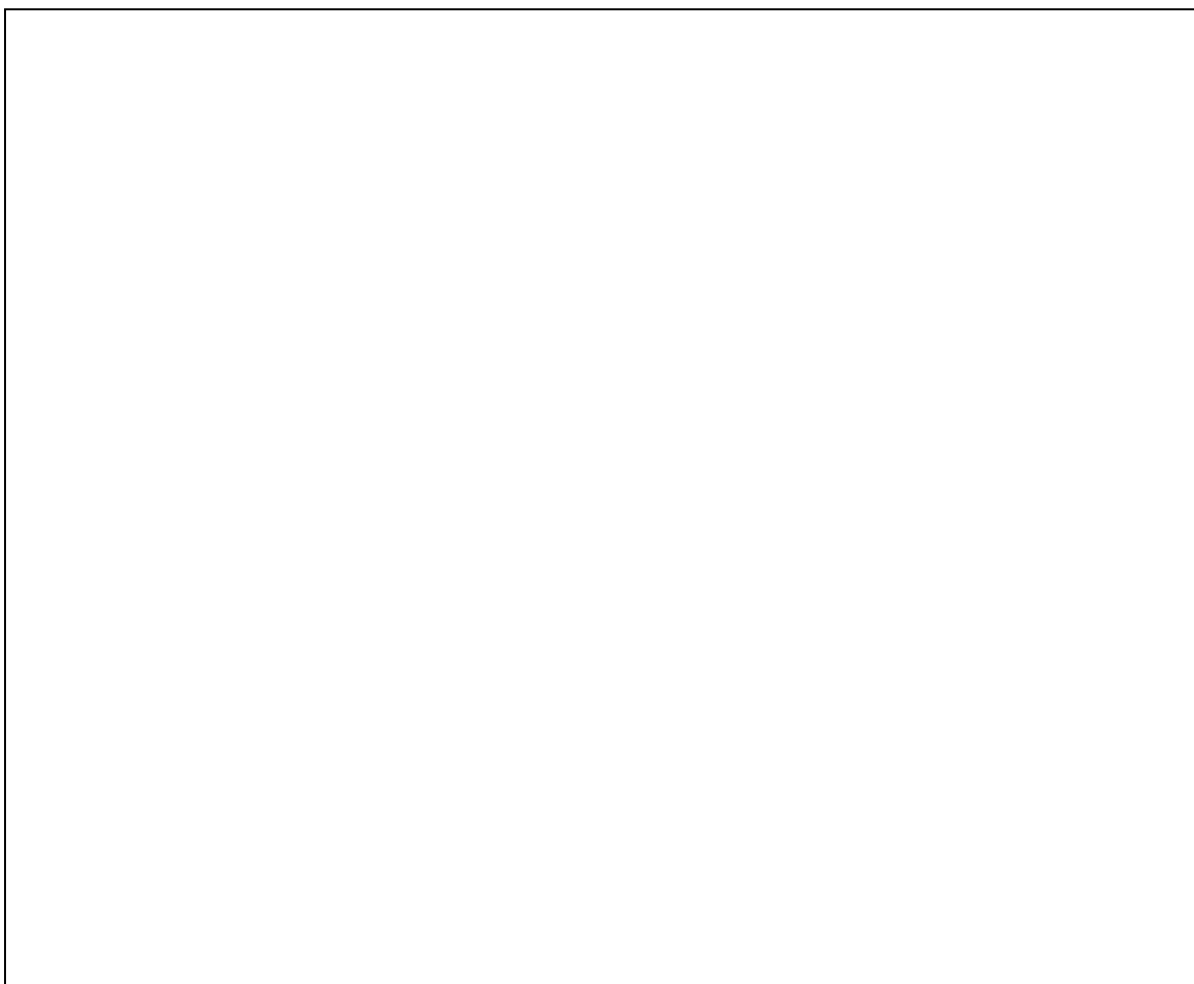
TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

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

LOTTO N° 8

Relazione dell'Esperto



Unità immobiliare costituente il piano seminterrato di un edificio pluripiano e con accesso autonomo dalla via G. Fenoglio in Turi.

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° 8	5
1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE	5
1.1. DATI CATASTALI	5
1.2 CONFINI	5
2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO-LOTTO N° 8	6
2.1. DESCRIZIONE	6
2.2. OPZIONE I.V.A.	10
3 ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE	10
4 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI	10
5 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	12
5.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-	12
6 CERTIFICAZIONE A.P.E.	13
7. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	13
7.1 STORIA CATASTALE	13
7.2 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	13
7.2.1. PREMESSA	14
7.2.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO	14
7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	30
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	31
8. CONSISTENZA	31
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	31
9.1 CRITERIO DI STIMA	32

9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE	32
9.1.2 IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA COMPARATIVO	32
9.1.4 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA	34
9.1.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N° 8	34
10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE	34
11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA LOTTO N° 8	35
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'	38
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO	39
ELENCO ALLEGATI	47

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° 8**.

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



- omissis.

LOTTO N° 8

Unità immobiliare costituente il piano seminterrato di un edificio pluripiano e con accesso autonomo dalla via G. Fenoglio in Turi

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO

LOTTO N° 8

Si tratta di un immobile [redacted] che impegna l'intero piano seminterrato dell'edificio pluripiano residenziale [redacted]

1.1 Dati Catastali.

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

Intestazione:

[redacted]

E' identificata come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
[redacted]	[redacted]	[redacted]			[redacted]				

[redacted] strada La Quacquera n. NC piano S1 (oggi via G. Fenoglio).

Il bene immobile sopra identificato non è divisibile.

1.2 Confini.

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



2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO - LOTTO N° 8

(All. n° 1 raccolta di nn° 22 fotografie - nn° 4 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 contenuta a livello seminterrato l’unità staggita è parte integrante di un complesso residenziale sito alla periferia [redacted] ed inizialmente distinto quale complesso edilizio alla contrada [redacted] e successivamente zona residenziale di via [redacted]

Nel breve termine la viabilità pubblica costituita da due traverse ortogonali tra loro, ha assunto la denominazione [redacted]

L’unità staggita costituisce l’intero piano seminterrato dell’edificio residenziale pluripiano, quest’ultimo prospiciente a est sulla [redacted]

con portone di accesso distinto dal civico [REDACTED]
[REDACTED]

L'accesso all'unità seminterrata avviene da un cancello ad un'anta avamposto rispetto al prospetto dell'edificio che immette ad una rampa lunga circa ml 9,20 e larga m 3,10, carrabile e con debole pendenza verso l'interno, per cui si scende dalla quota zero del piano stradale alla quota di m - 0,27 (All. n° 1, foto nn° 2-3-4).

Quindi da questo livello si scende mediante una rampa di scala conformata da otto gradini alla quota di calpestio dell'area scoperta circostante l'unità seminterrata (All. n° 1, foto nn° 5-6-7), quota seminterrata pari m - 1,85 rispetto alla quota zero [REDACTED].

L'ambito seminterrato è un ampio e comodo percorso pedonale che separa la muratura dei prospetti dell'unità staggita dalla muratura controterra, con la conformazione a pilotis lungo l'intero prospetto principale rivolto a est - [REDACTED]
prospetto dei sovrastanti piani dell'edificio.

Il prospetto opposto a quello principale testè descritto si affaccia in parte direttamente sulla rampa scoperta che immette al piano interrato dell'edificio; la residua parte completa il distributore scoperto del seminterrato.

Quindi il distributore scoperto che circonda l'unità in descrizione costituisce un ampio spazio che conferisce all'unità staggita la caratteristica di una unità immobiliare posta al piano terra (All. n° 1, foto nn° 3-5-6-7).

L'altezza utile netta tra il calpestio del distributore pedonale e l'intradosso del solaio di piano rialzato è pari a m 3,03 e l'altezza della parte rialzata rispetto alla quota zero del piano stradale è pari a m 1,18.

Il distacco tra la muratura di tompagno del prospetto est dell'unità pignorata ed il muro controterra è pari a m 4,07; il distacco tra il prospetto sud ed il muro controterra (che separa [REDACTED]) varia da m 3,80 a m 4,30; il distacco tra il prospetto nord ed il muro controterra è pari a m 3,52; il distacco tra la parte di prospetto ovest ed il muro controterra varia da m 5,27 a m 5,05.

La superficie complessiva del distributore, tra parte coperta - pilotis e parte scoperta è pari a **mq 299,20**.

La porzione coperta-pilotis ha una superficie pari a mq 48,20.

La porzione scoperta, comprensiva della superficie della rampa di scala e della superficie dell'accesso a rampa carrabile a debole pendenza [REDACTED], ha una superficie pari a mq 251,00.

L'unità è accessibile attraverso tre ampie aperture poste lungo il prospetto est; due ampie aperture poste lungo il prospetto sud ed un'apertura posta lungo il prospetto nord.

Entrando si osserva che l'immobile è un open space che si estende per tutta la superficie lungo i fronti tompagnati sud-est e nord (All. n° 1, foto nn° 8-9-10-11-12-13-14-15) ad eccezione del zona ovest ove sono ubicati due distinti e contrapposti blocchi di servizi igienici (All. n° 1, foto nn° 14 - 15).

La tompagnatura interposta tra i due blocchi è caratterizzata da ben quattro ampie finestre che si affacciano sulla rampa scoperta di accesso al piano interrato (All. n° 1, foto nn° -9-10-11).

Inoltre nella parte centrale è presente la struttura totalmente chiusa del cavedio ascensore e che impegna una superficie lorda pari a **mq 4,55**.

Quindi la superficie racchiusa tra il detto cavedio e parte della muratura di compagno est, pari a **mq 17,75**, ha un'altezza ribassata pari complessivamente a m 2,23.

La restante parte dell'open space ha una superficie netta fruibile pari a **mq 227,35** al netto della superficie dei pilastri e l'altezza utile netta è pari a m 3,06.

I blocchi dei servizi igienici sono simili e sono composti da un disimpegno-accesso centrale con distribuzione laterale a due vani: uno per il servizio igienico e l'altro -frontale- per il ripostiglio (All. n° 1, foto nn° 16-17-18-19-20-21-22) (*la destinazione d'uso è stata mutuata dal progetto, giacchè al momento dei sopralluoghi gli ambienti descritti risultavano incompleti*).

Il blocco n° 1 ha una superficie utile netta pari a **mq 9,75** distinta in mq 1,65 per il disimpegno, mq 5,25 per il w.c. e mq 2,85 per il ripostiglio.

Il blocco n° 2 ha una superficie utile netta pari a **mq 9,45** distinta in mq 1,65 per il disimpegno, mq 5,00 per il w.c. e mq 2,80 per il ripostiglio.

La superficie utile netta fruibile totale dell'immobile è pari a **mq 264,88**; la superficie lorda è pari a **mq 286,88**.

Per entrambe le superfici è stata esclusa la superficie impegnata dal cavedio ascensore.

L'organizzazione strutturale - dell'intero edificio - è formata da un telaio in conglomerato cementizio armato con pilastri e travi di collegamento ed orizzontamenti in atero-cemento; in buone condizioni all'esame visivo.

Le rifiniture dell'immobile sono state realizzate fino al 75% circa dell'intero: è necessario porre in opera la pavimentazione; rivestire le pareti dei bagni; tinteggiare le pareti ed il soffitto; porre in opera il battiscopa; porre in opera gli infissi interni ed esterni; porre in opera i sanitari; completare

l'impianto elettrico con la verifica delle scatole rettangolari da incasso con i frutti e delle cassette di derivazione unitamente alla posa in opera dei motori elettrici per il sollevamento delle saracinesche e posa in opera del quadro elettrico di distribuzione e protezione dell'impianto.

Le ulteriori rifiniture saranno realizzate in funzione della destinazione d'uso che verrà attribuita all'immobile.

2.2 Opzione IVA

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

3) ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

La costruzione ha avuto inizio

al piano seminterrato.

L'ultimazione dei lavori non risulta certificata per l'unità staggita.

4) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI

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

Le pratiche edilizie che afferiscono

L'unità non è stata ultimata nei lavori di finitura e non è stata definita nella destinazione d'uso.

Non può essere adibita ad abitazione ma - salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni e quindi le necessarie integrazioni - può essere destinata a locale commerciale, ufficio, laboratori artigianali, trattandosi della particolare fattispecie di unità seminterrata delimitata da una intercapedine che - secondo [REDACTED] - per dimensioni e apertura superiore è considerata un vano accessorio e costituisce sistemazione ribassata dell'edificio alla quota del piano seminterrato, concorrendo al calcolo della volumetria complessiva, a partire dalla quota della sistemazione ribassata.

L'asserto deriva [REDACTED] sono evidenti le sopra precisate caratteristiche della funzione pertinenziale dell'intercapedine del piano seminterrato.

Per il completamento dei lavori sarà necessario presentare allo sportello unico per l'edilizia [REDACTED] la segnalazione certificata di inizio attività [REDACTED] ed ai titoli edilizi esistenti, unitamente ad una dettagliata relazione sull'intervento a firma di un progettista abilitato, completa degli elaborati progettuali, che asseveri la conformità dell'intervento stesso agli atti in precedenza già approvati, la conformità allo strumento urbanistico ed al regolamento edilizio vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La SCIA sarà corredata da elaborati grafici in cui si dovrà precisare la destinazione d'uso; dovrà contenere l'indicazione dell'impresa a cui si intenderà affidare i lavori ed avrà un termine massimo di efficacia pari a tre anni.

Ultimato l'intervento e resa la comunicazione di fine lavori, il progettista o un tecnico abilitato rilascerà un certificato di collaudo finale, da sottoporre allo sportello unico, con il quale si attesterà la conformità del

realizzato con il richiesto. Contestualmente l'interessato dovrà presentare la ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale.

Dopo l'ultimazione dei lavori e del collaudo si procederà nei tempi stabiliti al deposito della segnalazione certificata di agibilità.

Costi:

1) pratica edilizia; (<i>diritti di segreteria e varie</i>)	€	500,00
2) pratica catastale; (<i>bolli e diritti</i>)	€	100,00
3) oneri professionali;	€	2.000,00

**5) ESATTA RISPONDENZA DEI DATI
DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE
CATASTALI IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO
N° 8.**

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 nel seguente modo: -omissis-



Il tutto corrisponde agli attuali dati catastali.

La rappresentazione planimetrica non è stata depositata in Catasto.

Il bene immobile è identificato in Agenzia delle Entrate- Servizi



così come di seguito:

Intestazione:



E' identificata come segue:

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

■

6) Certificazione A.P.E.

L'immobile per sua natura allo stato attuale non rientra in alcuna categoria che necessita dell'attestazione di prestazione energetica.

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

7.1 Storia catastale.

L'immobile costituente il LOTTO N° 8 è identificato in Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali -

■
diritto di proprieta'

per 1/1.

Segue la vicenda storica catastale.

Intestazione proprietà a partire dalla costituzione e fino all'attualità

■

**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° 8.**

7.2.1 Premessa.

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

Immobile costituente il LOTTO N° 8, in piena proprietà

Il suolo pervenne alla venditrice per successione

L'unità staggita è identificata in Agenzia delle Entrate -

7.2.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento.

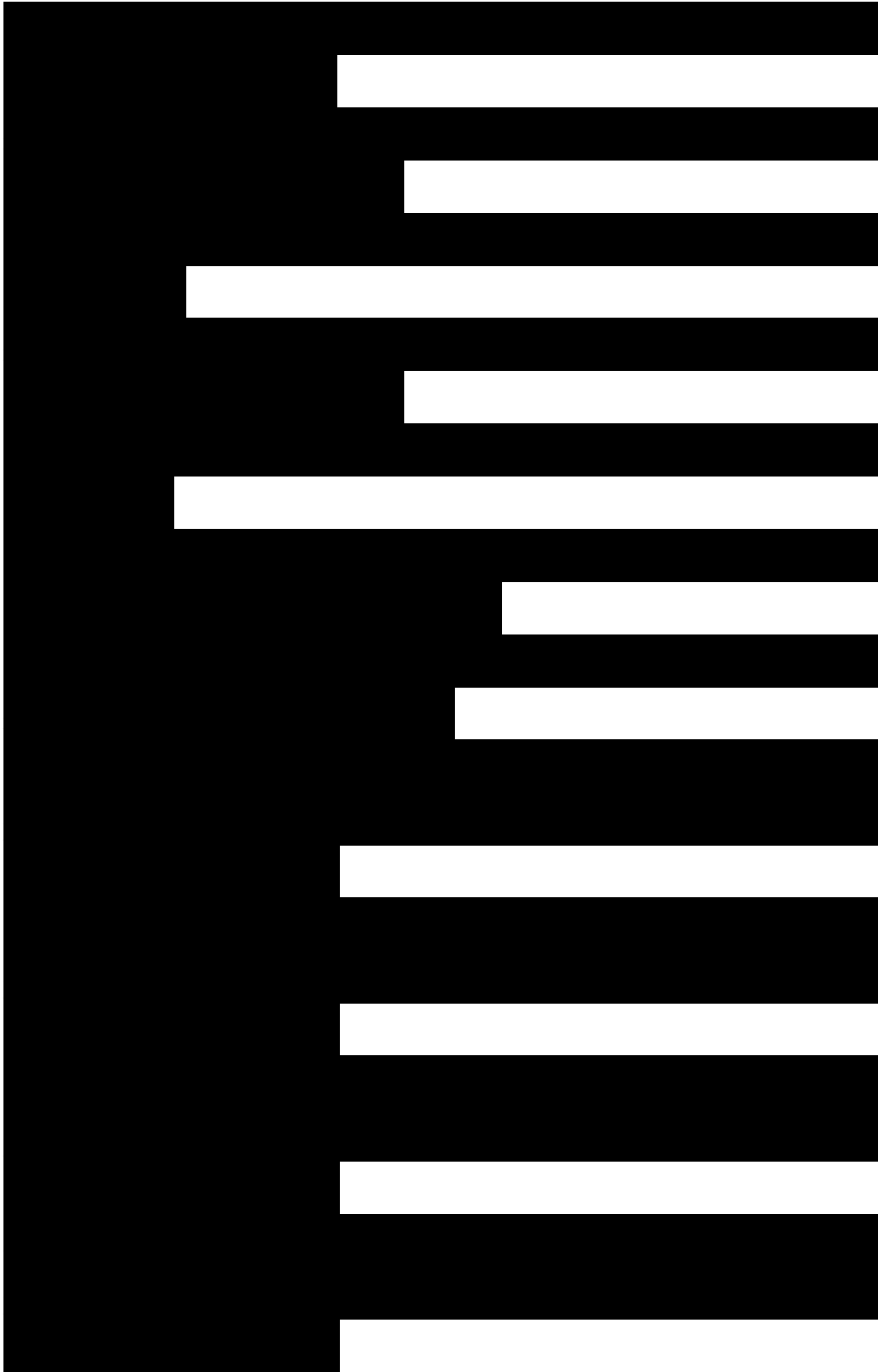
Il sottoscritto C.T.U. attesta che dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta e sottoscritta il ed integrata con altra

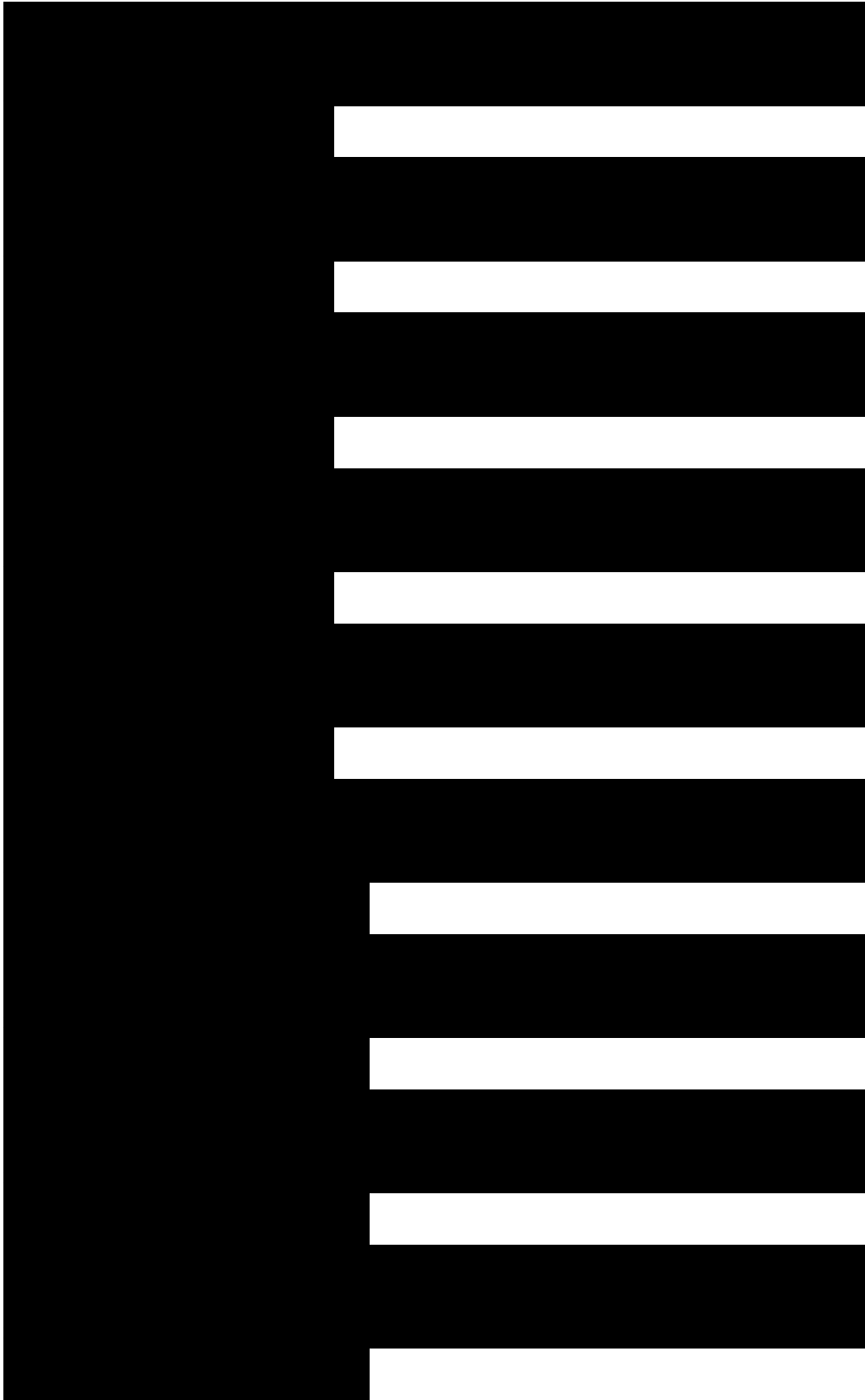
certificazioni in data

e per il ventennio antecedente la data del pignoramento ed oltre, fino al , risultano pubblicate le seguenti formalità per l'immobile sopra identificato, nonché per l'esecutata.

ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI L'IMMOBILE

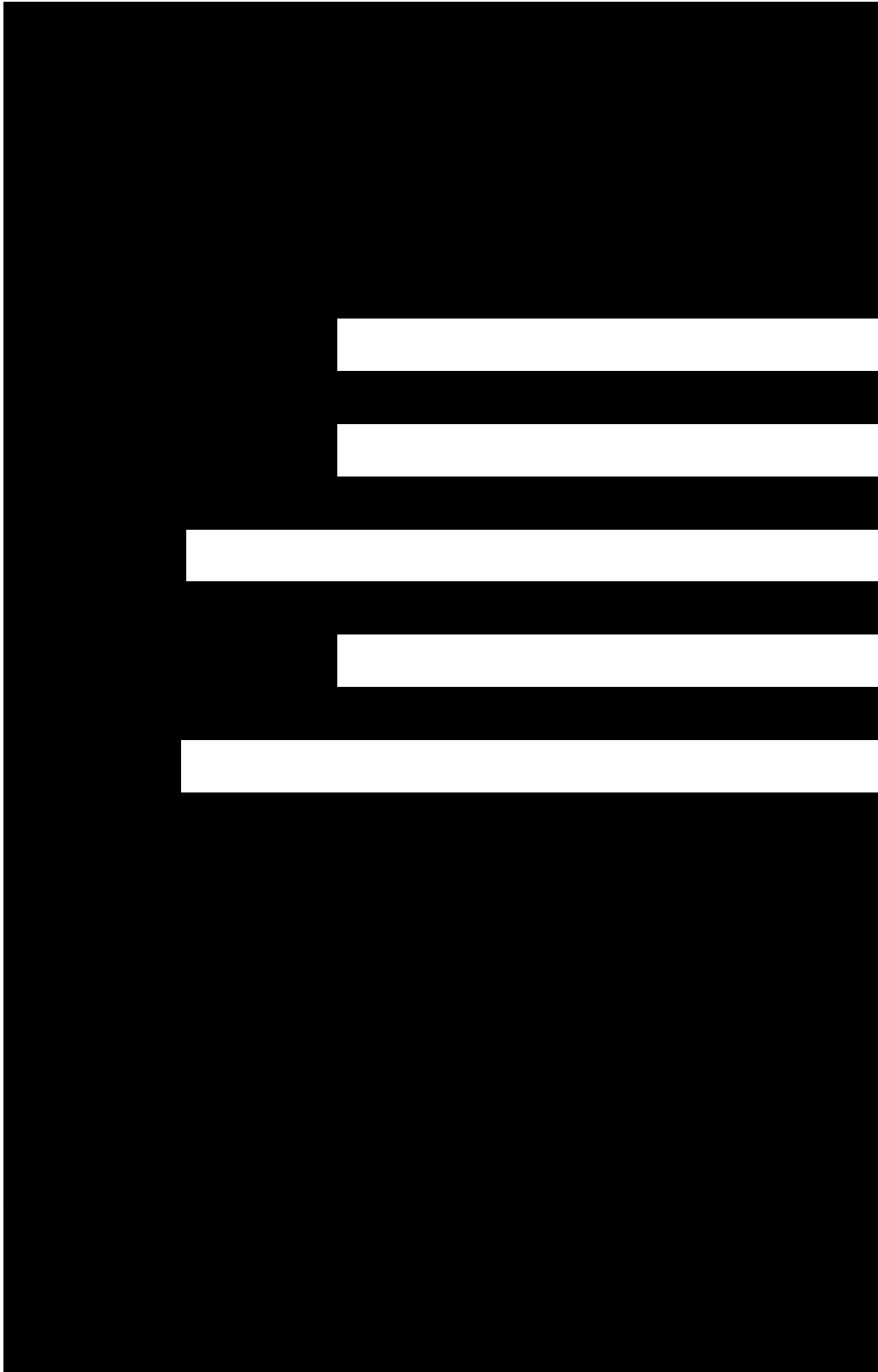
7.2.2.1 =







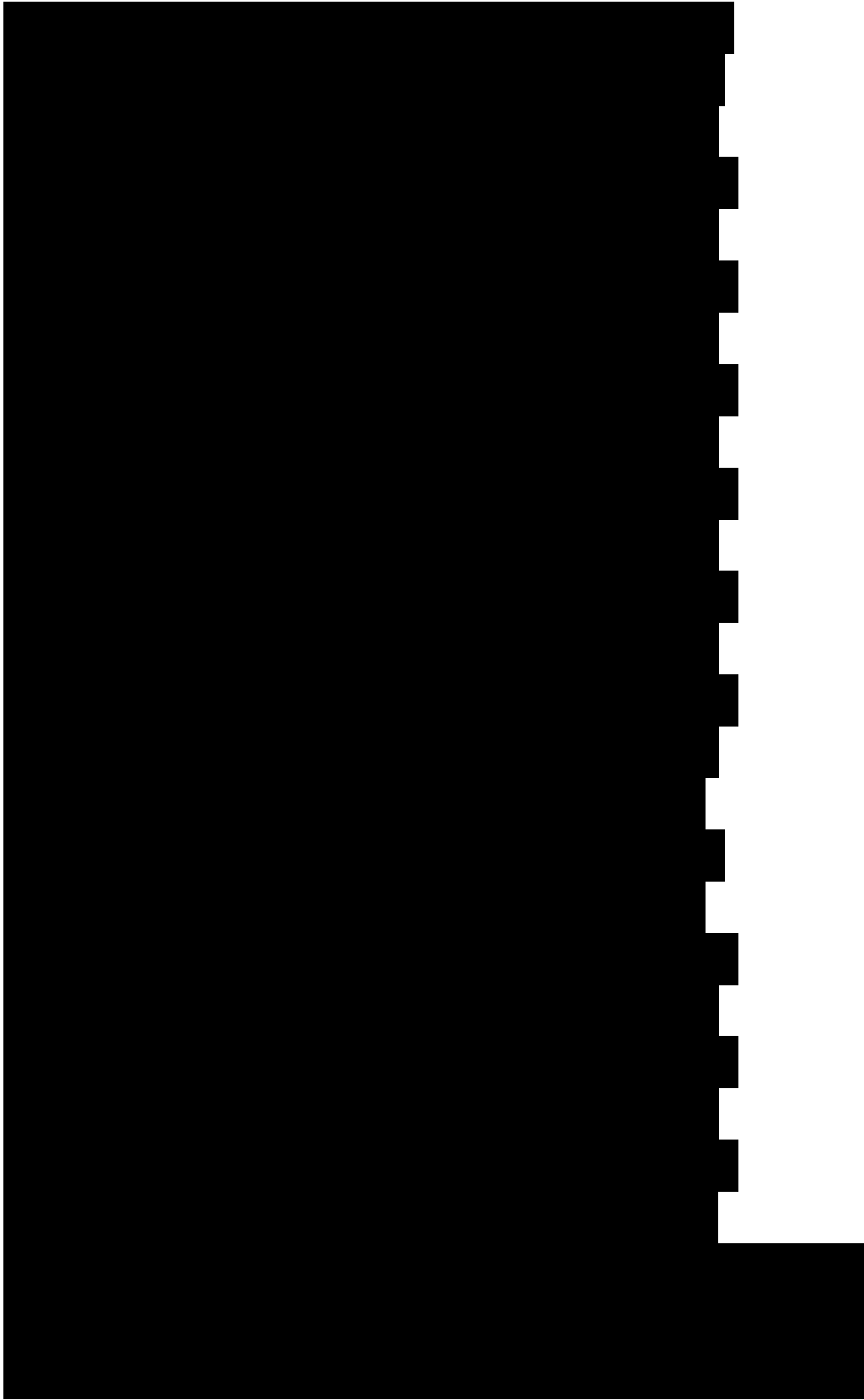


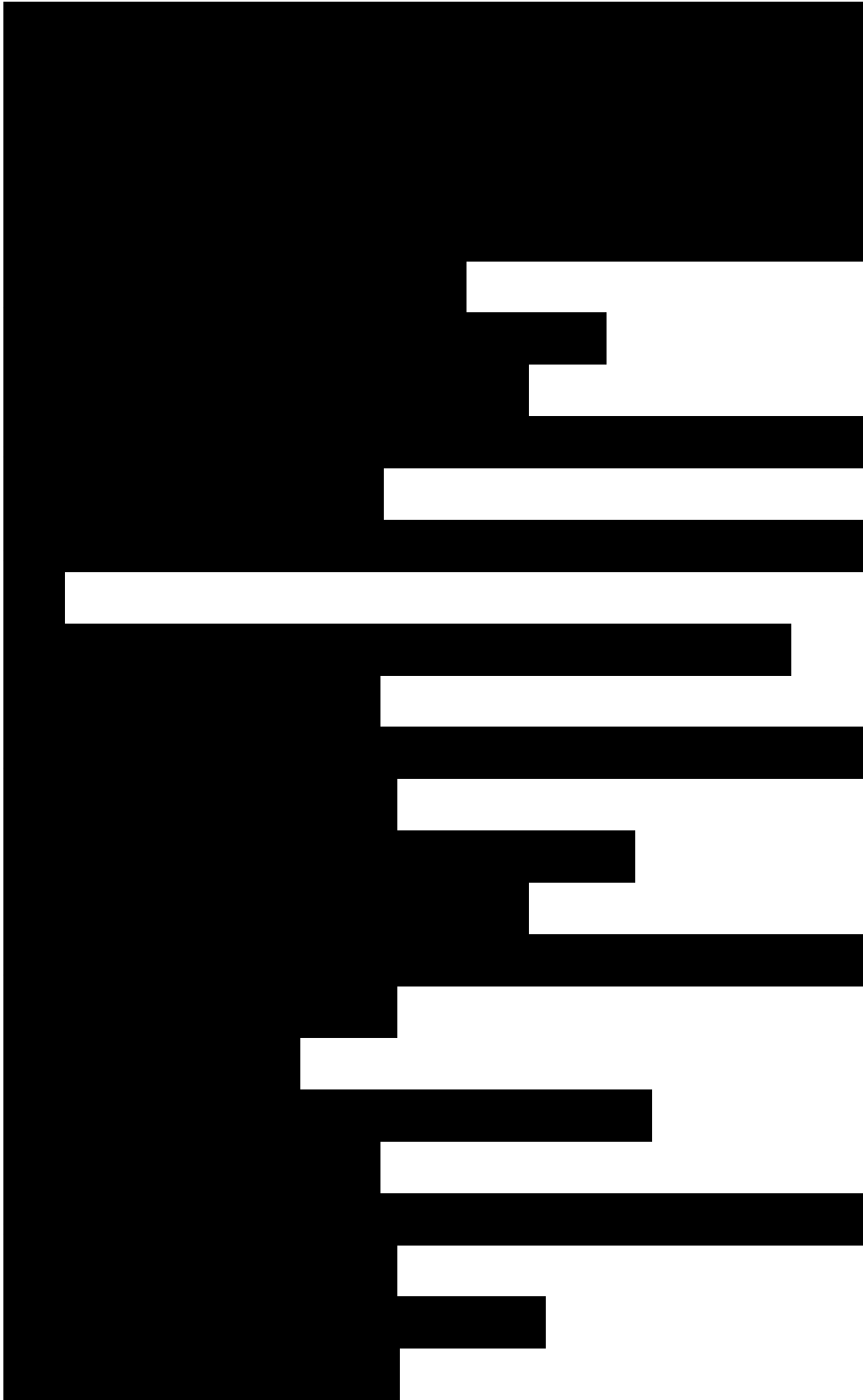


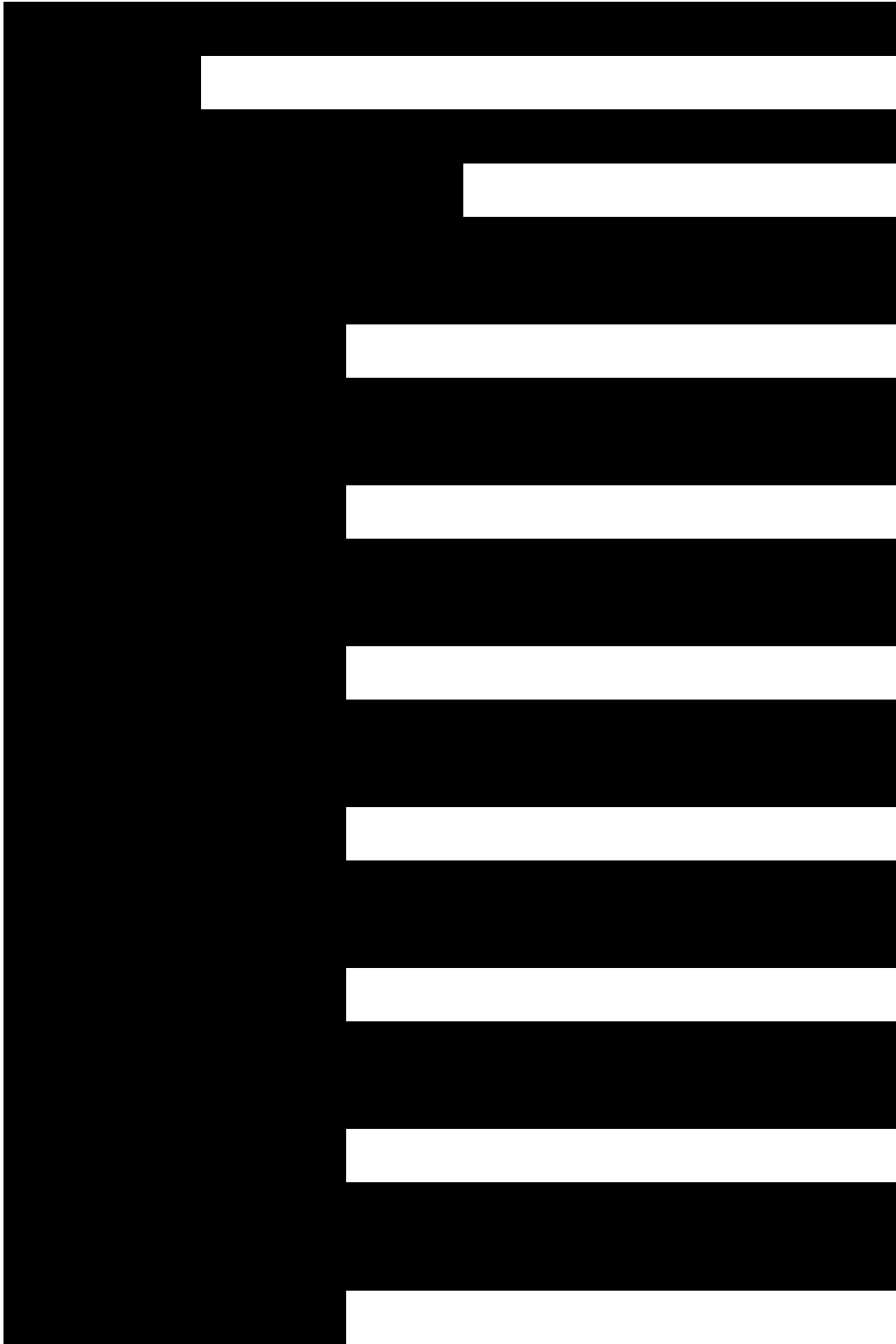
ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI

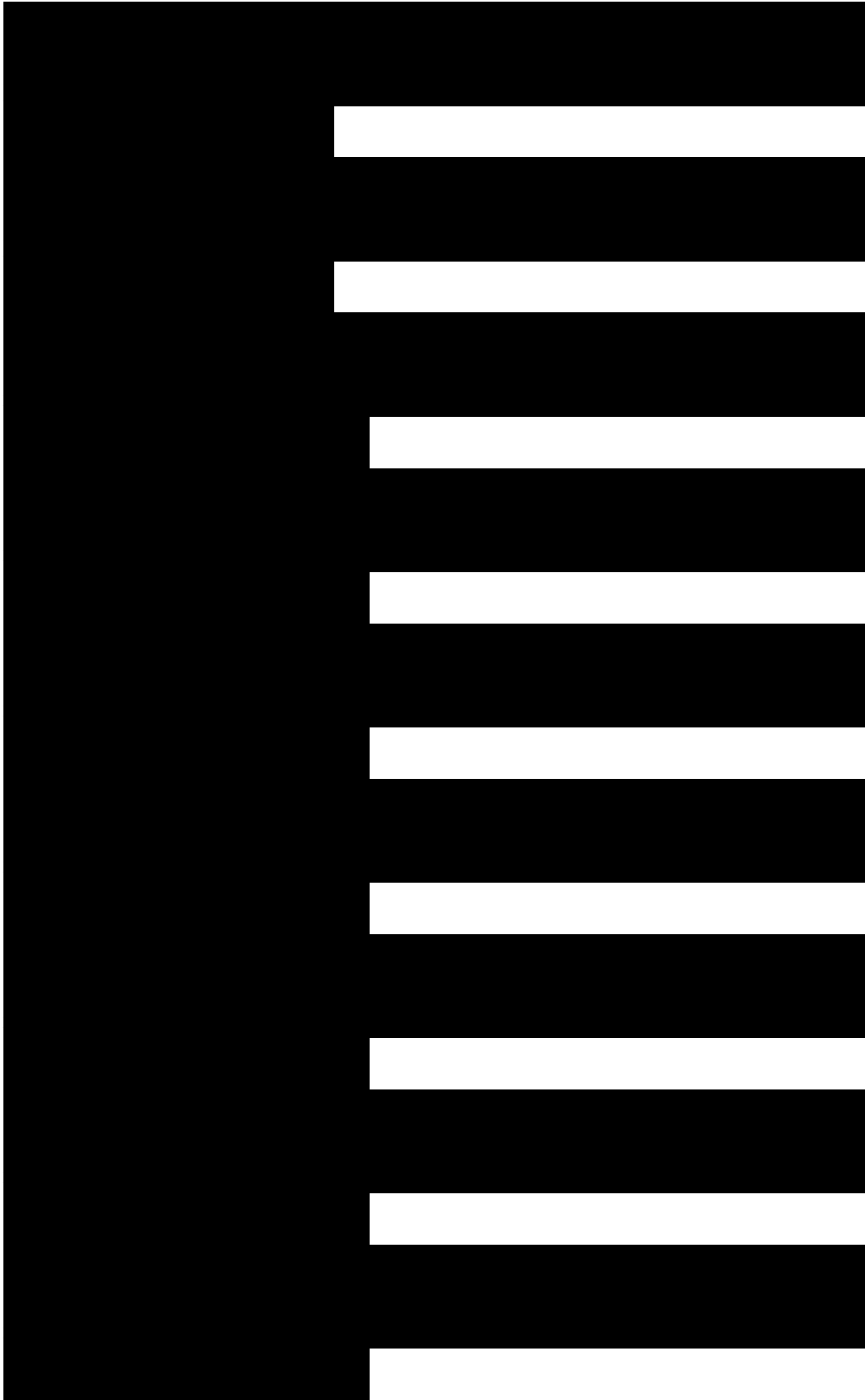
7.2.2.6 = -



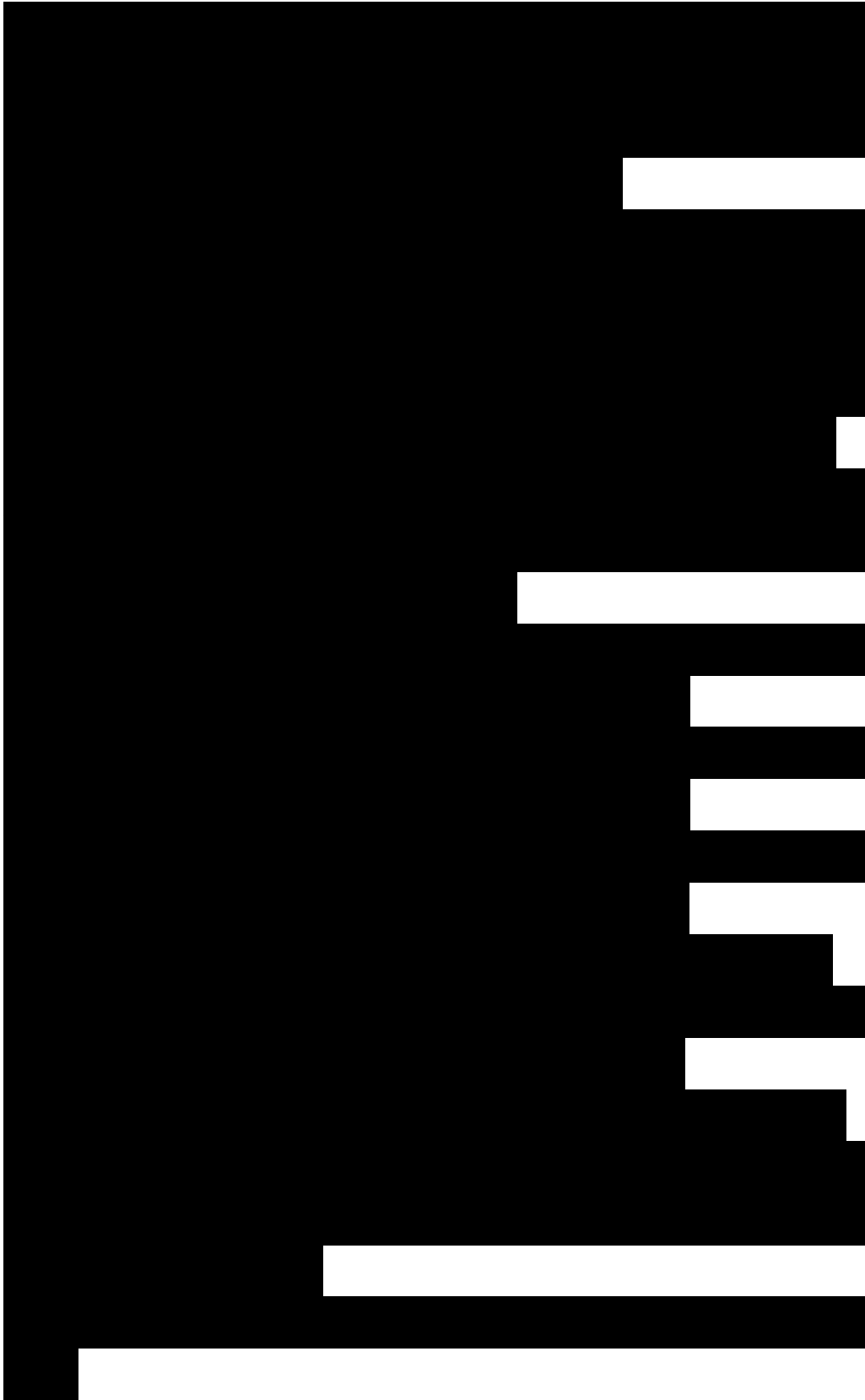


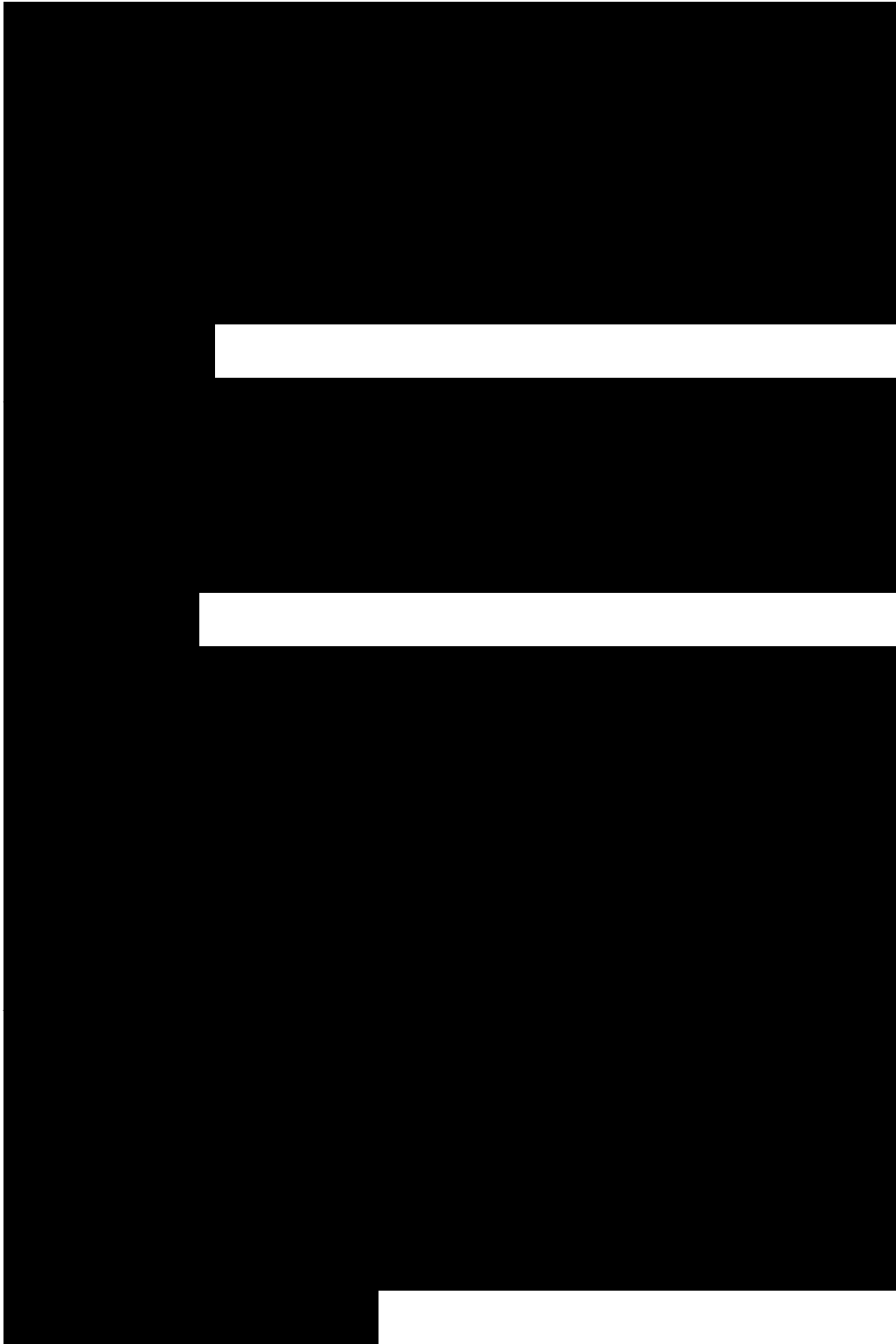














7.3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

7.3.1 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: **non dichiarati**

Altre limitazioni d'uso: **no**.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie, non dichiarate.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, a carico [redacted] **limitatamente alle unità distinte al** [redacted] **: non dichiarate.**

8) CONSISTENZA

L'unità immobiliare ha la seguente consistenza.

- 1) superficie totale lorda = [redacted]
- 2) superficie totale utile netta fruibile = [redacted]
- 3) superficie della pertinenza scoperta e coperta = [redacted]

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

- 1) superficie totale lorda (100%) = [redacted]
- 2) superficie della pertinenza scoperta e coperta, (30%+10%)¹ = [redacted]

Pertanto sommando i dati omogeneizzati, si ottiene:

Destinazione	S lorda (mq)	Coeff.	S commerciale
Da definire	[redacted]	[redacted]	[redacted]
pertinenza scoperta e coperta	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	[redacted]	[redacted]	[redacted]

¹ Se eccedente mq 25, il computo viene effettuato per il 30% sulla superficie pari a mq 25 e per il 10% sulla differenza tra la superficie totale e la superficie pari a mq 25.

L'unità immobiliare ha la seguente consistenza.

1) superficie totale, commerciale

=

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

L'unità immobiliare non è stata ultimata nelle rifiniture e per quanto già precisato lo stato di avanzamento dei lavori è pari al 75% dell'intero.

Non si tratta di un fabbricato in costruzione, bensì di una parte non completata di un edificio residenziale pluripiano ultimato ed abitato da oltre dieci anni.

Pertanto non è possibile stimare l'immobile secondo il valore del costo di produzione e si procederà alla stima con altre metodologie, simulando il bene ultimato e fruibile per la destinazione commerciale-direzionale, ritenuta questa la più probabile destinazione compatibile con lo stato dei luoghi.

9.1.2 Stima del bene 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

La zona urbana è la parte periferica sud della ove la domanda di beni immobili per l'uso commerciale di unità di vicinato non è circoscritta alla detta zona urbana ma ad un più esteso comprensorio edificato in cui è sito il bene staggito.

Fatte queste precisazioni, il mercato immobiliare pone la tipologia dell'unità immobiliare in esame tra quelle di nuova realizzazione.

La prescelta dei comparabili di riferimento è riportata al valore unitario per metro quadrato di superficie [REDACTED], da correggere adeguatamente per tenere conto che si tratta di unità immobiliare da completare nelle rifiniture.

I beni simili a quello oggetto di stima, con ubicazione all'interno del segmento di mercato sopra identificato, con simili caratteristiche, hanno un valore che si stabilizza intorno ad un prezzo unitario pari [REDACTED].

L'indagine comparativa eseguita mediante compravendite di immobili per l'uso residenziale è stata effettuata per il periodo di quattro mesi a partire dal novembre 2022 fino all'attualità e su ben 147 unità, ridotte a 7 per il parametro "zona-vicinanza" al bene da stimare.

Gli atti di compravendita di riferimento tuttavia non sono adattabili alla fattispecie in esame sia per le caratteristiche dei beni venduti e sia per i prezzi adottati che afferiscono a unità immobiliari datate e non comparabili.

L'immobile oggetto di stima è nuovo, con uno stato conservativo della parte realizzata che si considera buono, pertanto è possibile confermare il valore unitario di mercato acquisito in via indiretta dalle agenzie immobiliari e dai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate con le schede del mercato immobiliare - OMI, definibile pari a [REDACTED].

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

[REDACTED]

Integrando il valore sopra determinato con il correttivo pari al 75% derivante dallo stato di immobile non ultimato, il più probabile prezzo di mercato dell'unità staggita nel libero mercato delle vendite immobiliari

[REDACTED]

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

9.1.2 Adeguamenti in riduzione e correzione della stima.

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

9.1.3 Prezzo a base d'asta del lotto n° 8.

Il prezzo base del "LOTTO N° 8" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **al netto delle decurtazioni**, è pari a [REDACTED]

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	[REDACTED]
Quota dell'esecutata [REDACTED]	[REDACTED]

10) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.

10.1 Alla data della notifica del pignoramento, il bene immobile conformante il LOTTO N ° 8 è di piena proprietà

10.2 STATO DI LOCAZIONE.

L'unità immobiliare non è condotta in locazione.

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

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

11) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA

LOTTO N° 8

Piano seminterrato di un edificio residenziale pluripiano facente parte di un complesso residenziale

da fabbricati simili nelle caratteristiche di altezza, superficie e volumetria.

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare ha portone di accesso al , il piano seminterrato ha accesso indipendente dalla stessa via e da un cancello che immette a una rampa carrabile a debole pendenza e da cui si scende con una rampa si scala al livello seminterrato.

██ sotto della quota zero ██████████
██████████ ed è un distributore che circonda nella quasi totalità il piano seminterrato, con caratteristiche di una intercapedine aperta che costituisce una pertinenza molto ampia coperta per una modesta superficie lungo il prospetto principale dai sovrastanti balconi delle unità di piano rialzato e con pilastri strutturali in vista che conformano in quella zona un pilotis.

La superficie complessiva del distributore, tra parte coperta - pilotis e parte scoperta è pari a ██████████: il pilotis ha una superficie pari a ██████████; la restante porzione scoperta ha una superficie pari a ██████████.

L'unità è accessibile attraverso tre ampie aperture poste lungo il prospetto est; due ampie aperture poste lungo il prospetto sud ed un'apertura posta lungo il prospetto nord.

L'immobile è un open space che si estende per tutta la superficie lungo i fronti tompagnati sud-est e nord ad eccezione del zona ovest ove sono ubicati due distinti e contrapposti blocchi di servizi igienici.

La superficie utile netta fruibile totale dell'immobile è pari a ██████████
██

L'organizzazione strutturale - dell'intero edificio - è formata da un telaio in conglomerato cementizio armato con pilastri e travi di collegamento ed orizzontamenti in latero-cemento; in buone condizioni all'esame visivo.

L'immobile non è ultimato nelle rifiniture; mancano la pavimentazione e il battiscopa; il rivestimento alle pareti dei bagni; le tinteggiature; gli infissi interni ed esterni; i sanitari; la verifica dell'impianto elettrico; i motori elettrici per il sollevamento delle saracinesche e il quadro elettrico di distribuzione e protezione dell'impianto.

Intestazione:



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

strada La Quacquera n. NC piano S1 (oggi via G. Fenoglio).

Confina:



Superficie commerciale

Prezzo a base d'asta del LOTTO N° 8

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

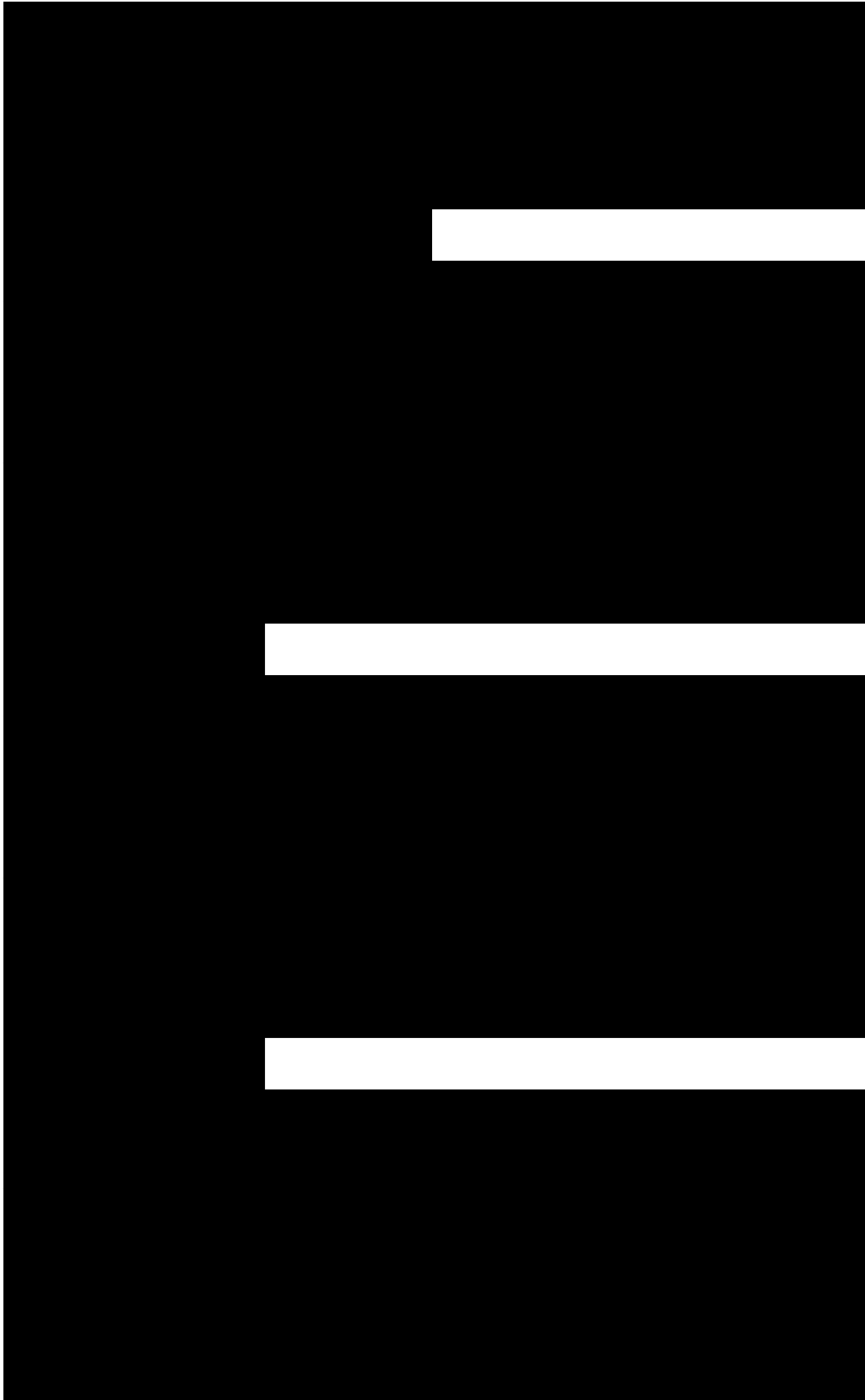
LOTTO N° 8 - PREZZO BASE D'ASTA: [REDACTED]

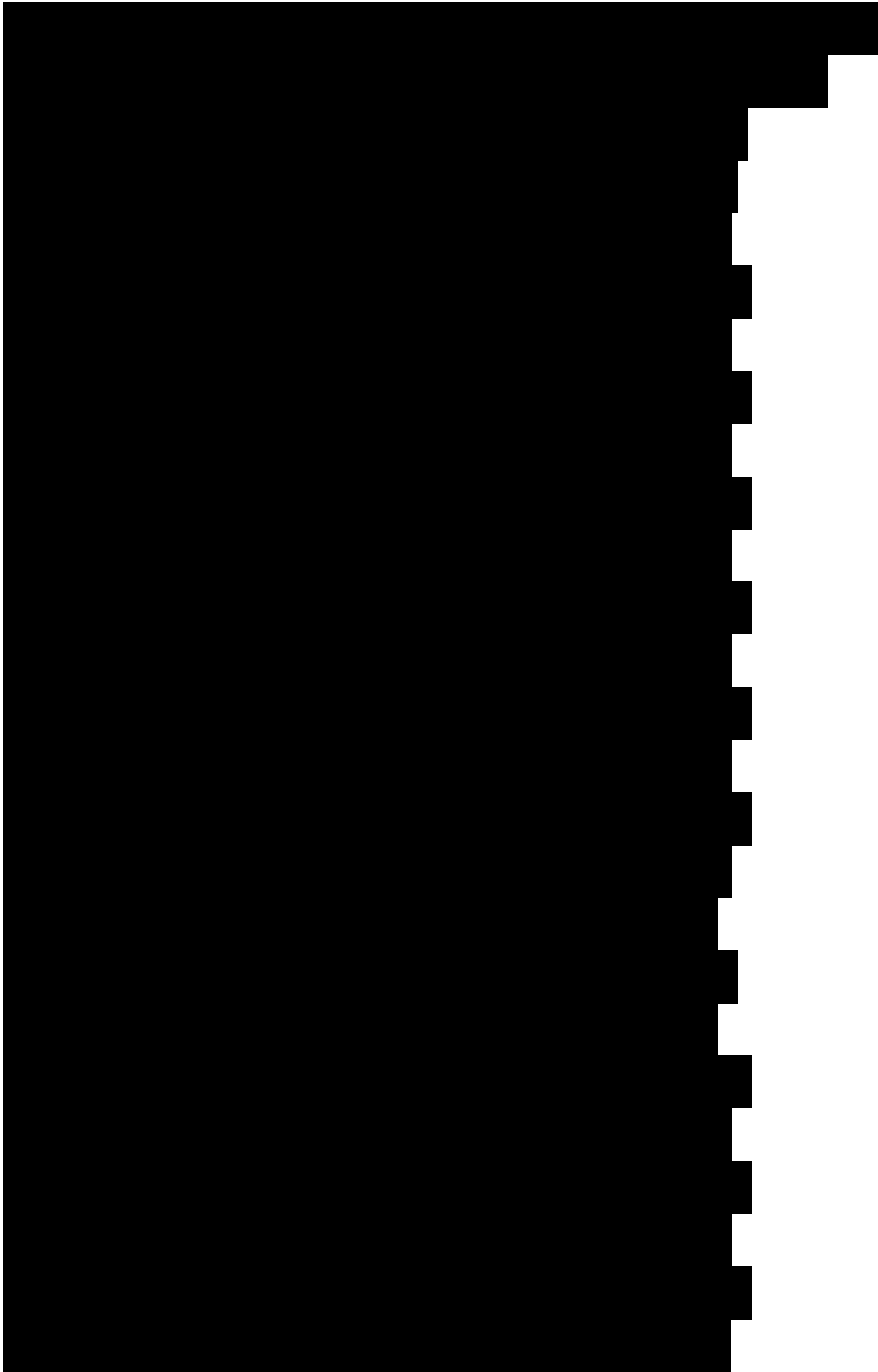
<i>Ubicazione</i>	[REDACTED]		
<i>Diritto reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	[REDACTED]
<i>Tipologia immobile</i>	[REDACTED]	[REDACTED]	<i>Superficie</i> [REDACTED]
<i>Stato conservativo</i>	Buono		
<i>Descrizione</i>	[REDACTED]		
<i>Vendita soggetta a IVA</i>	Si		

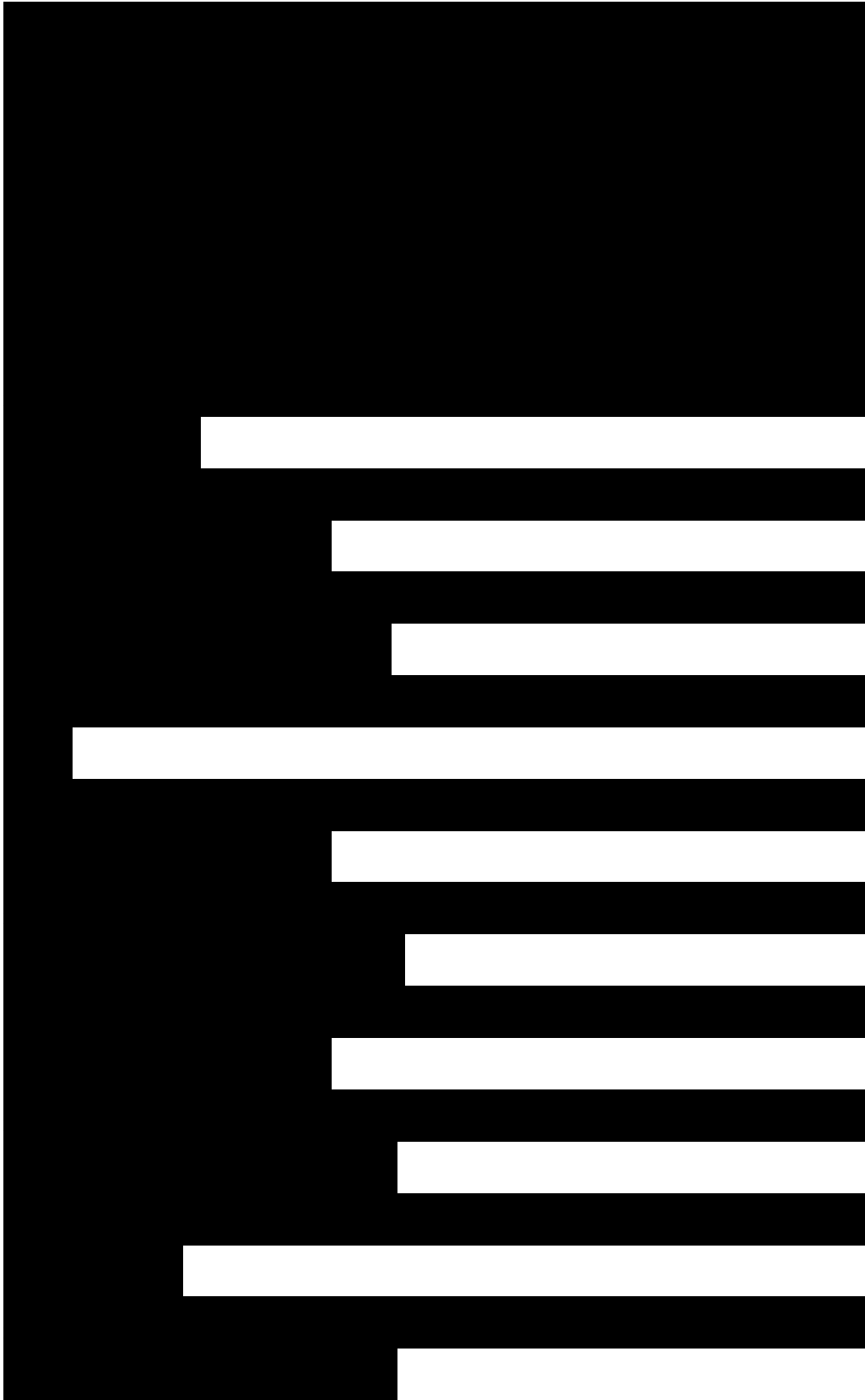
Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu

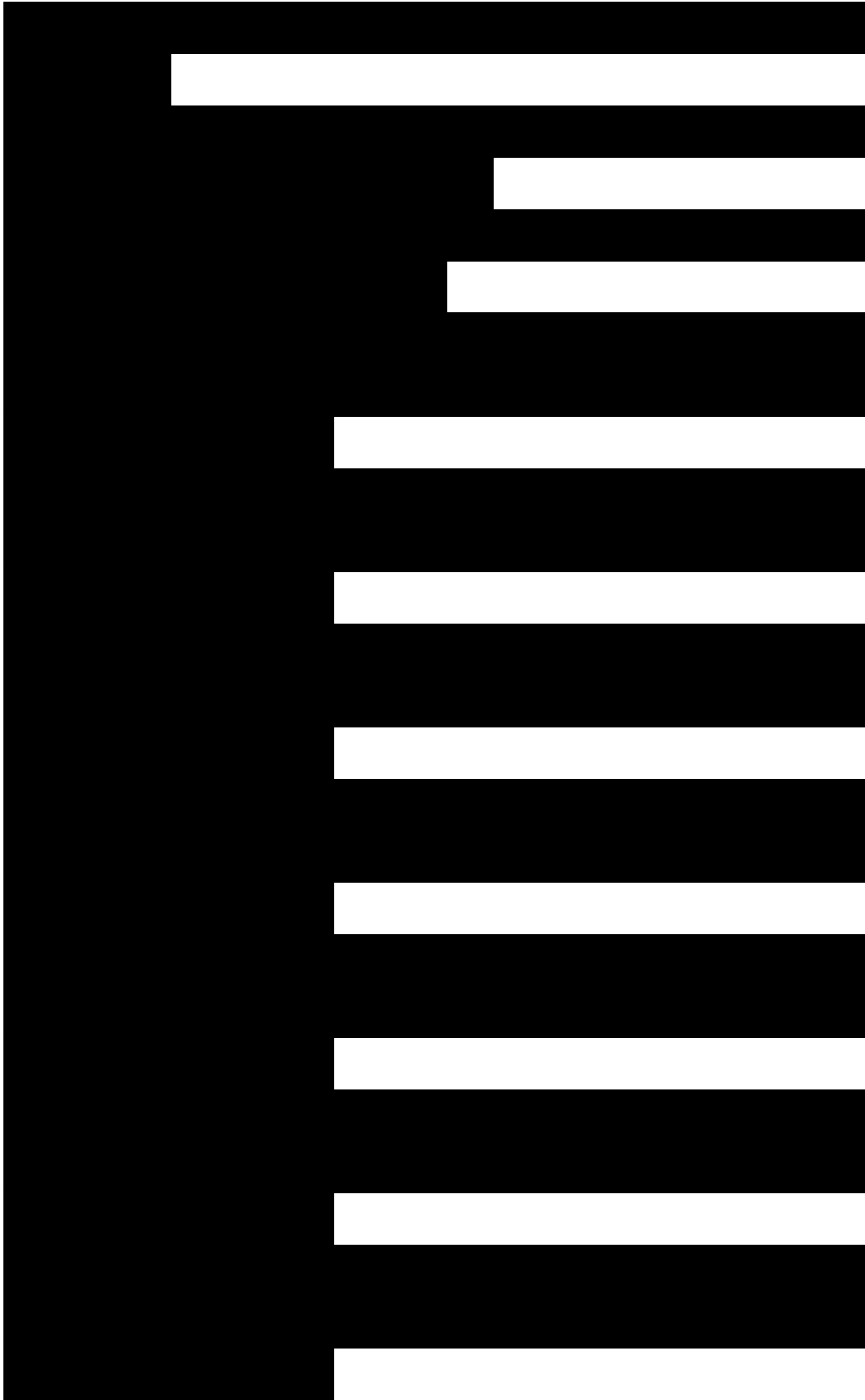
**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI
TRASFERIMENTO**

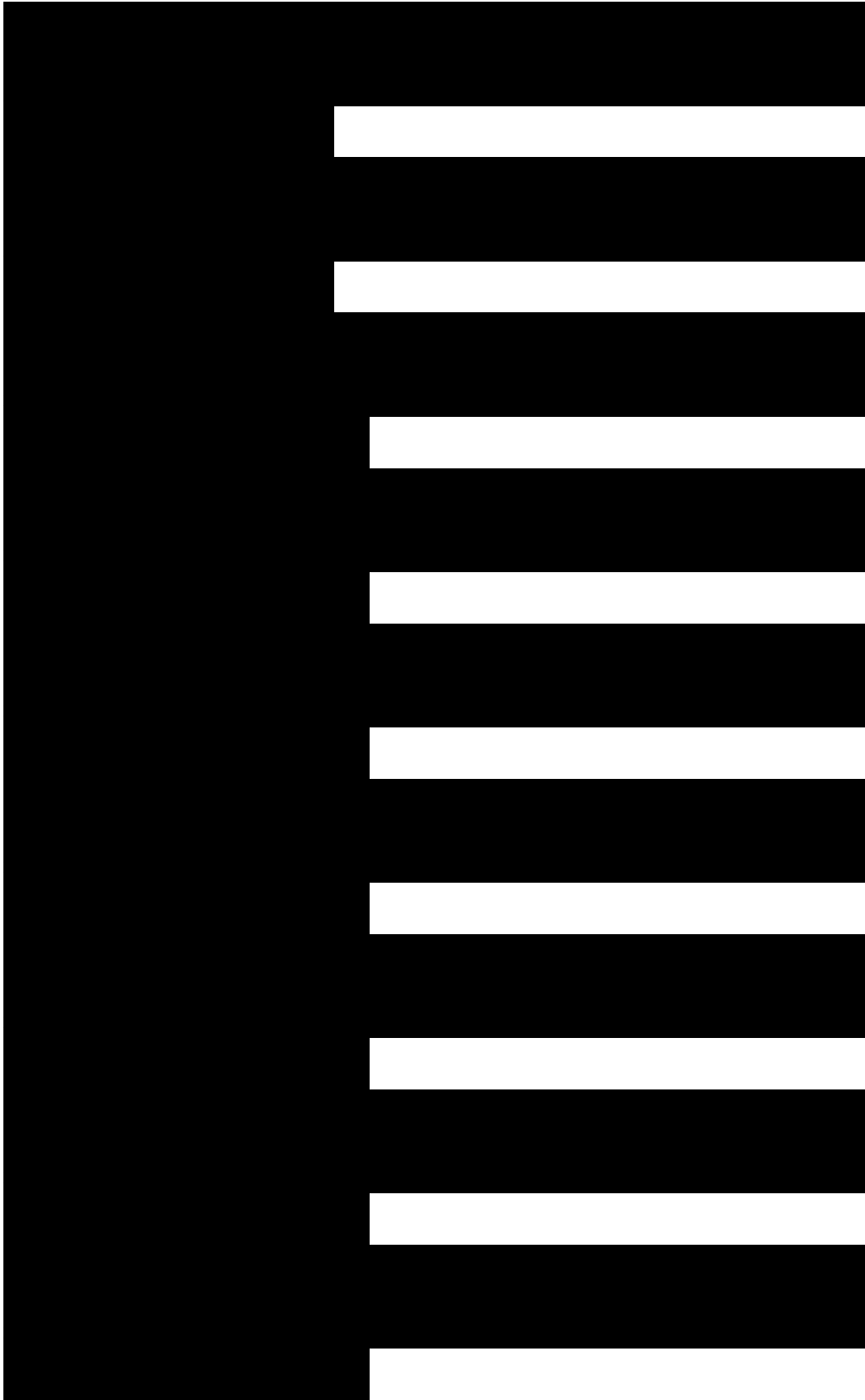


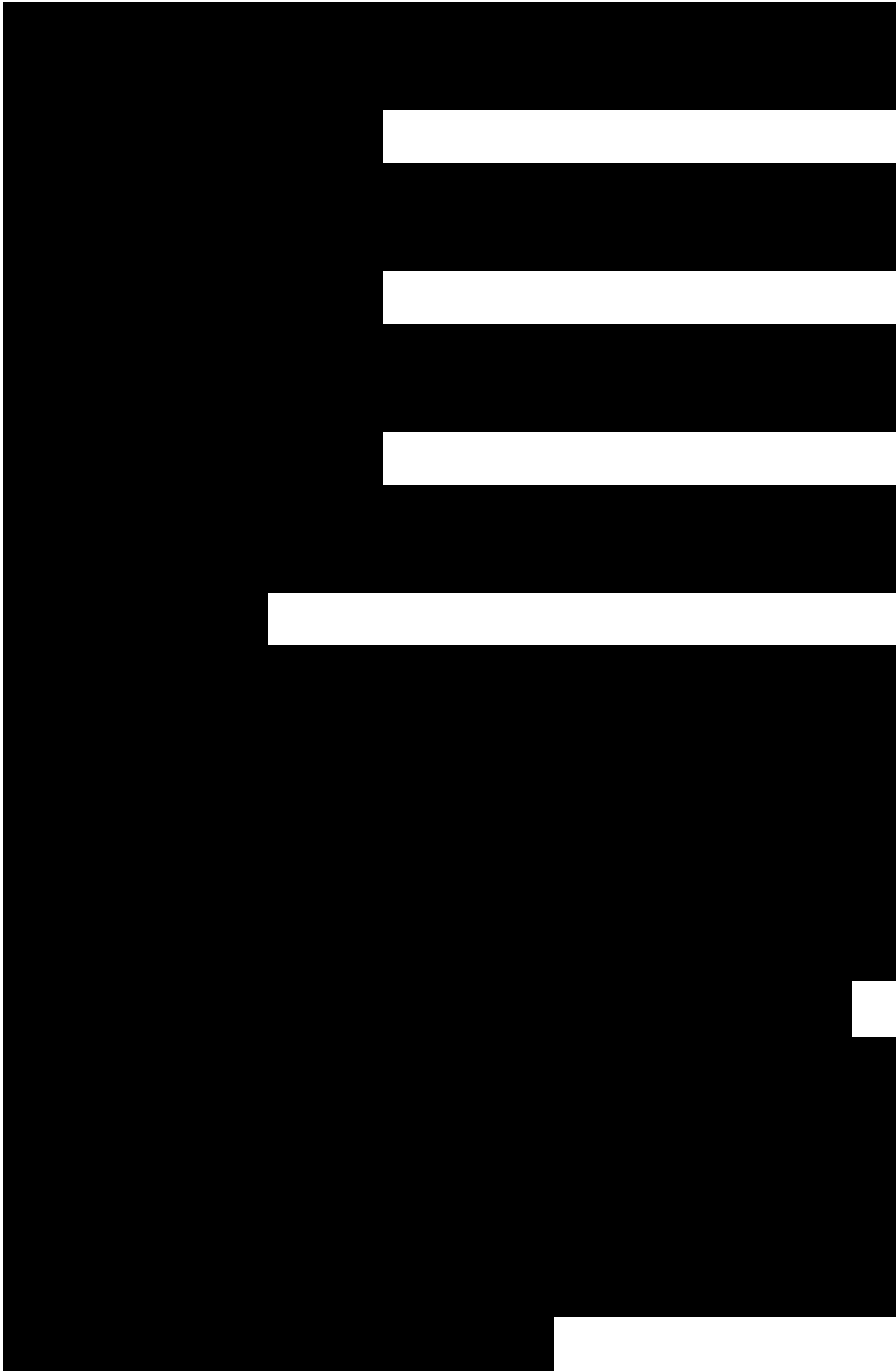




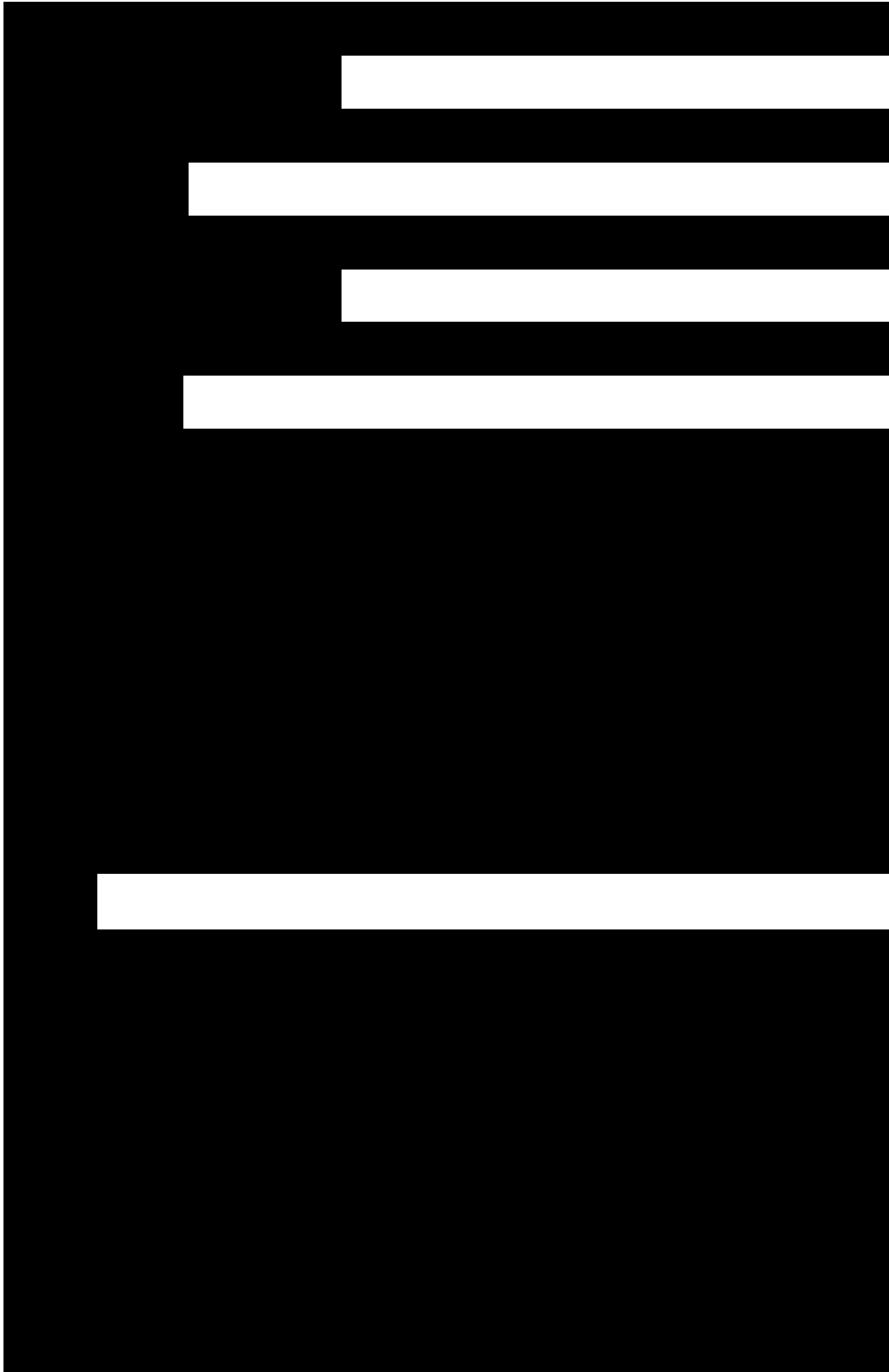












[REDACTED]

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, febbraio 2023

L'Esperto

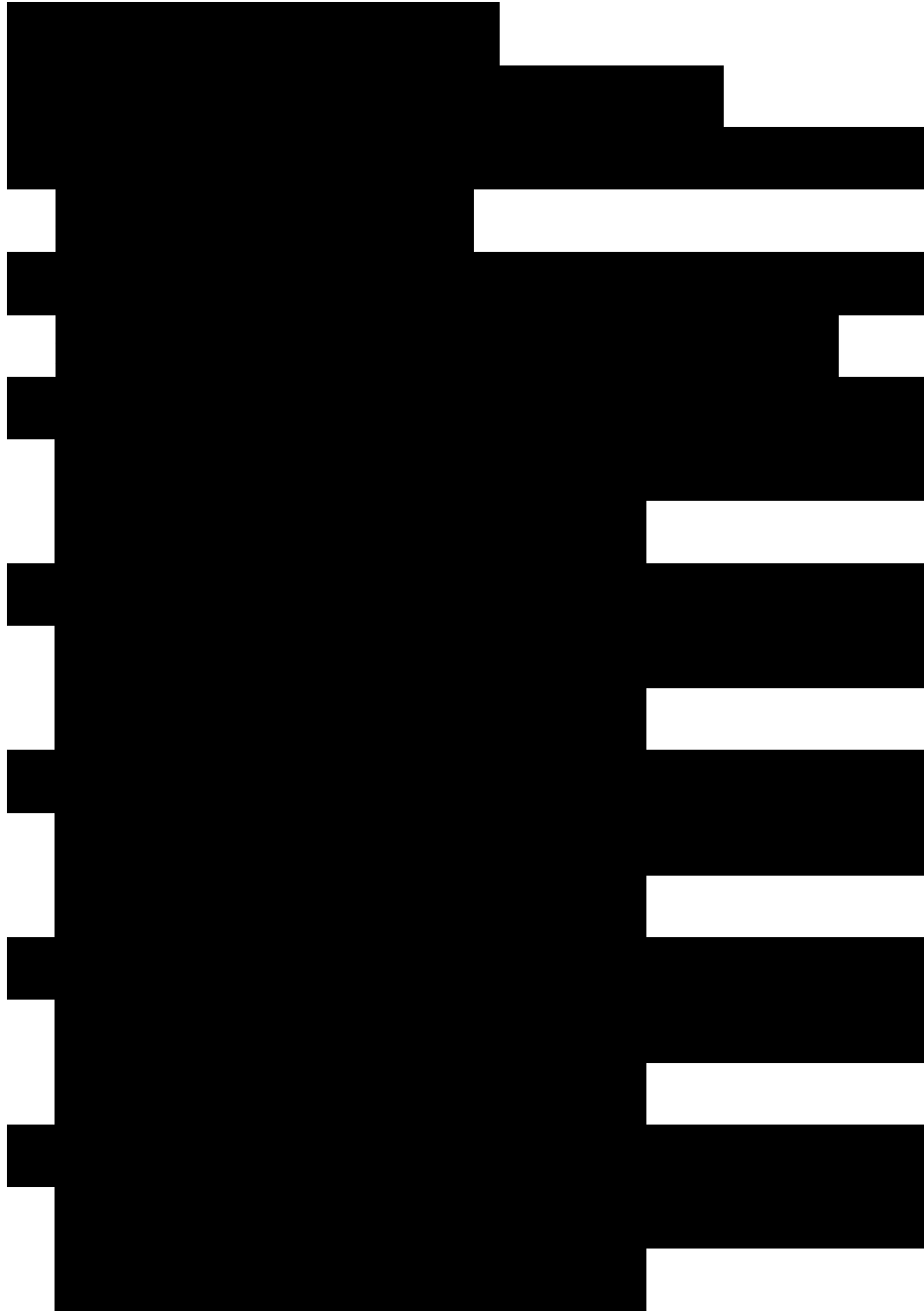
Ing. Luigi Cea

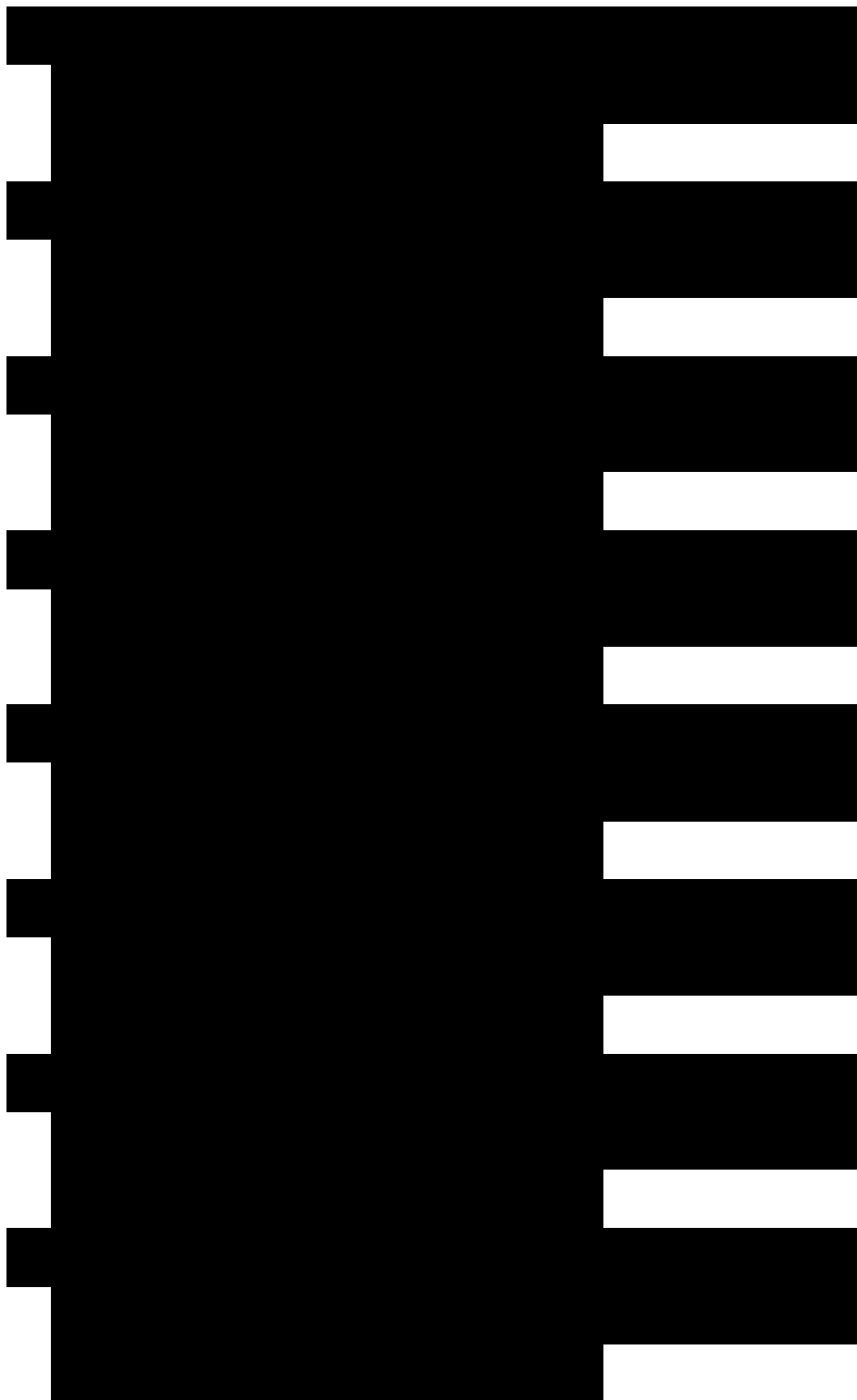
Allegati.

- (i verbali di sopralluogo sono allegati nella cartella della relazione generale di sintesi);
- raccolta di nn° 22 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- Elaborato grafico n° 1;
- Elaborato grafico n° 2;
- Elaborato grafico n° 3;
- Elaborato grafico n° 4;
- visura storica [REDACTED]
- stralcio di mappa [REDACTED]
- elenco sintetico delle formalità, [REDACTED]
- questa relazione peritale, priva dei nomi nel rispetto della Legge sulla privacy,
- Checklist LOTTO N°8
- relazione: separata succinta descrizione del lotto n° 8 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° 8.

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







[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

- La seguente documentazione non viene allegata in quanto è già presente nel fascicolo peritale con l'avvenuto deposito degli atti afferenti al LOTTO n° 7.

[REDACTED]