

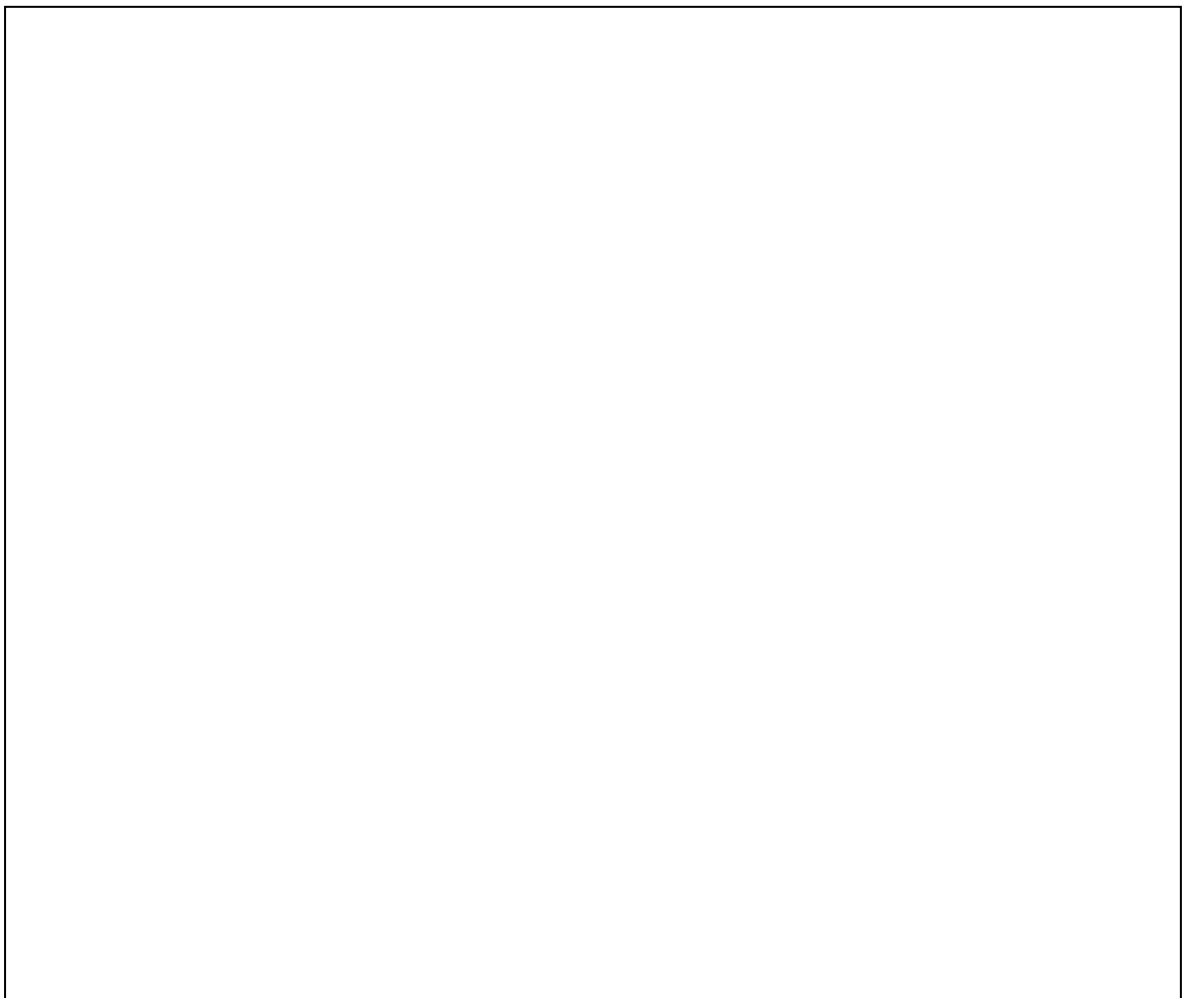
**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

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

**LOTTO N° 22**

**Relazione dell'Esperto**



**Unità immobiliare residenziale sita al piano terra dell'edificio pluripiano  
con accesso dal civico 8 di via Lucania in Casamassima (Ba).**

L'Esperto  
Ing. Luigi Cea

---

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

---

<b>PREMESSA</b>	<b>4</b>
<b>LOTTO N° 22</b>	<b>5</b>
<b>1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI</b>	<b>5</b>
<b>1.1. DATI CATASTALI</b>	<b>5</b>
<b>1.2 CONFINI</b>	<b>5</b>
<b>2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO-LOTTO N° 22</b>	<b>6</b>
<b>2.1. DESCRIZIONE</b>	<b>6</b>
<b>2.2. OPZIONE I.V.A.</b>	<b>10</b>
<b>3 ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>10</b>
<b>4 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI</b>	<b>11</b>
<b>5 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI</b>	<b>12</b>
<b>5.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-</b>	<b>12</b>
<b>6 CERTIFICAZIONE A.P.E.</b>	<b>12</b>
<b>7. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO</b>	<b>13</b>
<b>7.1 STORIA CATASTALE</b>	<b>13</b>
<b>7.2 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO</b>	<b>14</b>
<b>7.2.1. PREMESSA</b>	<b>14</b>
<b>7.2.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO</b>	<b>15</b>
<b>7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>26</b>
<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	<b>27</b>
<b>8. CONSISTENZA</b>	<b>27</b>
<b>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	<b>27</b>
<b>9.1 CRITERIO DI STIMA</b>	<b>27</b>

<b>9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA COMPARATIVO</b>	<b>28</b>
<b>9.1.2 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA ANALITICO (metodo finanziario)</b>	<b>32</b>
<b>9.1.3 IL PIU' PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE</b>	<b>33</b>
<b>9.1.4 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	<b>33</b>
<b>9.1.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N° 22</b>	<b>34</b>
<b>10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE</b>	<b>34</b>
<b>11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA</b>	<b>35</b>
<b>SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'</b>	<b>39</b>
<b>FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO</b>	<b>40</b>
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	<b>49</b>

### **PREMESSA**

L'atto di pignoramento afferisce a molteplici beni immobili.

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

La detta relazione a cui si rimanda per i contenuti è caratterizzata dai seguenti paragrafi intitolati : **“PREMESSA GENERALE; PREMESSA; CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° COMMA C.P.C.; PRECISAZIONE DELL'ESPERTO”**, intendendosi detti paragrafi parti integranti e sostanziali di questa perizia immobiliare afferente il **LOTTO N° 22**.

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

[REDACTED]

- omissis.

### **PRECISAZIONE DELL'ESPERTO**

L'unità immobiliare è indicata nell'atto con ubicazione al livello di piano 1°, invece è ubicata al livello di **piano terra**.

## LOTTO N° 22

Unità immobiliare residenziale sita al piano terra dell'edificio pluripiano con accesso dal civico 8 di via Lucania in Casamassima (Ba).

### 1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO

#### LOTTO N° 22

Si tratta di una unità residenziale [redacted] che impegna parte del piano terra dell'edificio pluripiano residenziale [redacted]

#### 1.1 Dati Catastali.

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

#### Intestazione:

[redacted]

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

via Lucania n.8 interno 1 Piano T.

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

#### 1.2 Confini

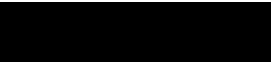
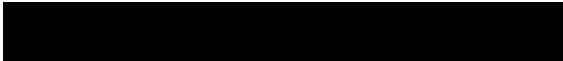
[redacted]



## **2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO**

**LOTTO N° 22** (All. n° 1 raccolta di nn° 14 fotografie - nn° 3 elaborati grafici).

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

L’edificio in cui è contenuta a livello di piano terra l’unità staggita è parte integrante di un isolato urbano sito alla periferia   
 e su cui l’edificio prospetta a sud (All. n° 1, foto nn° 1-2 ). Esso è composto da un piano interrato, piano terra, e quattro piani soprastanti.

Il portone è posto in posizione centrale ed in arretramento rispetto all’allineamento del prospetto dell’edificio, l’androne è uno spazio scoperto direttamente collegato ad un corpo scala condominiale “open” e che distribuisce alle unità che impegnano i quattro piani soprastanti (All. n° 1, foto nn° 1-2 ).

L’androne ha un’appendice che si delinea lateralmente a sinistra del corpo scala e che immette a due unità residenziali a piano terra ed al vano ascensore, quest’ultimo interposto tra i due portoncini di ingresso agli appartamenti prima indicati (All. n° 1, foto n° 3 ).

L’ingresso all’unità immobiliare staggita è posto a sinistra dell’ascensore per chi procede verso l’androne scoperto condominiale ovvero a destra di chi esce dall’ascensore (All. n° 1, foto n° 4); l’appartamento impegna

una superficie d'angolo regolare racchiusa dai prospetti sud e ovest dell'edificio.



L'ingresso è un open space che si articola su di una superficie irregolare in cui vi è la zona soggiorno-pranzo ed un angolo cucina a ridosso della parete di confine nord con l'unità contigua ( All. n° 1, foto nn° 5-6-7-8 ), il vano è illuminato ed aerato da un ampio finestrone a tre ante che immette a est ad una terrazza a livello pertinenziale.



La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 24,10**.

La zona notte è distinta da un disimpegno rettangolare accessibile dalla parete est dell'open space ( All. n° 1, foto nn° 9 ); il disimpegno distribuisce frontalmente al bagno e a sinistra alla camera (All. n° 1, foto nn° 10 ).

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 1,98**.

Il bagno è un rettangolo che prospetta a sud sulla via Lucania ( All. n° 1, foto nn° 11) ed ha una superficie utile netta fruibile pari a **mq 4,38**.

La camera è ampia e luminosa, di forma rettangolare e prospetta a est con un finestrone a due ante sulla terrazza a livello pertinenziale ( All. n° 1, foto nn° 12). La superficie utile netta fruibile pari a **mq 15,30**.

La terrazza a livello pertinenziale costituisce un ritaglio dell'androne scoperto condominiale ricavato tra la zona di ingresso all'edificio coperta con pensilina e le successive aree scoperte condominiali che distribuiscono al vano scala, all'ascensore e alla seconda unità di piano terra.

La superficie è pari a **mq 11,63** ( All. n° 1, foto nn° 13-14 ).

L'altezza interna netta dell'appartamento è pari a **m 2,95**.

La superficie lorda coperta totale è pari a **mq 55,00** e la superficie utile netta fruibile coperta è pari a **mq 45,76**.

L'edificio ha una struttura portante intelaiata costituita da pilastri e travi in conglomerato cementizio armato con orizzontamenti latero-cementizi che definiscono i vari piani; le murature di tomagno sono di spessore complessivo pari a cm 35 e sono integrate con il cappotto termico costituito da pannelli EPM di spessore pari a cm 5; i tramezzi dell'appartamento sono in muratura di mattoni e tufelle di spessore complessivo pari a cm 10.

L'appartamento è in buone condizioni e non è mai stato utilizzato, a dire del rappresentante della debitrice.



Le tre aperture di porta che immettono al disimpegno, al bagno e alla camera sono incomplete nella rifinitura dei sottoincassi e necessitano delle porte ad un battente.

Le rifiniture sono le seguenti.

La pavimentazione della quasi totalità dell'appartamento è costituita da piastrelle di gres ceramico quadrate di lato pari a cm 45 e di colore chiaro, fatta eccezione per il bagno.

Il battiscopa è unico ed è conformato da listelli chiari di gres, di altezza pari a cm 8.

La cucina ha il rivestimento posto soltanto sulla parete attrezzata per un'altezza pari a m 2,00 e per l'estensione pari a m 4,11, è costituito da piastrelle rettangolari chiare di lati pari a cm 40 x cm 25.

Il vano bagno è pavimentato con piastrelle di gres ceramico di colore verde, di forma quadrata e di lato pari a cm 33 e le pareti sono rivestite con piastrelle di gres ceramico rettangolari cm 38 x cm 25 di colore verde nella parte basamentale fino all'altezza di circa m 1,20 e di colore chiaro fino all'altezza di m 2,36, con interposto listello decorativo con disegni a fantasia.

I sanitari non sono completi, è posta in opera soltanto la vasca da bagno e sono predisposti tutti gli allacciamenti per il posizionamento degli altri complementi sanitari.

La fornitura idrica della cucina e del bagno è assicurata dal collegamento dell'edificio al tronco idrico principale di via Lucania, così come avviene per lo scarico fognario mediante la colonna montante e il pozzetto di collegamento alla rete principale urbana.

La pavimentazione della terrazza a livello è costituita da piastrelle di gres ceramico antisdrucciolo per esterni di colore marrone chiaro, quadrate di lati pari a cm 30; il battiscopa è dello stesso materiale ed è alto cm 8.

Gli stipiti, soglie e terminali per esterno sono tutti in pietra di Trani.

Gli infissi esterni sono conformati dal telaio e cornici in legno di colore noce, di spessore complessivo pari a cm 7 con vetri camera di spessore complessivo pari a cm 3; le serrande sono in pvc.

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

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è autonomo ed è prevista la sede della caldaia - mancante - all'esterno, la distribuzione dell'acqua avviene con tubazioni tipo multistrato sotto traccia; mancano i radiatori e sono presenti le predisposizioni per i collegamenti.

L'approvvigionamento del gas metano è garantito dalla rete urbana esistente.

L'impianto elettrico è posizionato sotto traccia, completo di pulsantiere e prese di collegamento in vista, completo di quadro elettrico "██████" e interruttore "salvavita" differenziato per la linea prese e la linea luce, collegato a un quadro generale di comando del condominio. L'unità abitativa sarà fornita per 3 Kw (monofase) ed 1,5 Kw (monofase).

Le prese e gli interruttori esterni sono a tenuta stagno, all'interno sono prese bivalenti ed interruttori della serie ██████, sono posizionate le lampade di emergenza e punti luce a muro e soffitto, linea telefonica, TV e videocitofono.

## **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**

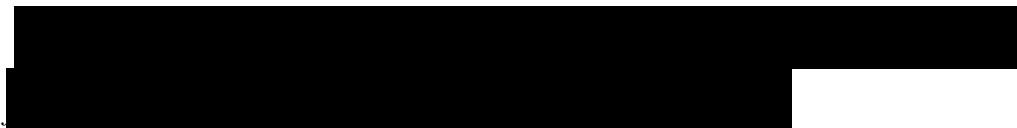




**5) ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO N° 22.**

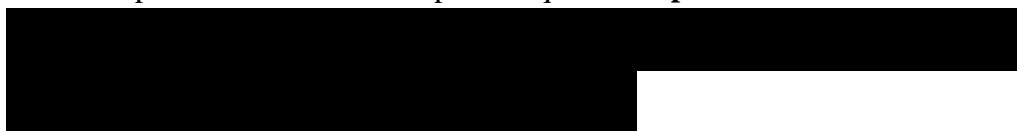
**5.1 Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i dati catastali attuali.**

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



- omissis.

Si precisa che il livello di piano è quello del **piano terra**.



Il tutto corrisponde agli attuali dati catastali e la planimetria di accatastamento corrisponde allo stato dei luoghi.

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

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

La classe energetica che deriva dalla verifica di prestazione energetica dell'unità è risultata essere la classe "D".

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

**7.1 Storia catastale.**

L'immobile costituente il LOTTO N° 22 è identificato in Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali -

per 1/1 e viene distinta nel seguente modo:

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
█	█	█			█	█	█	█	█

VIA LUCANIA n. 8 Interno 1 Piano T

Segue la vicenda storica catastale.

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

203.1/2012

**7.2) VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA  
RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E  
TRASCRIZIONI SUI BENI IMMOBILI NEL VENTENNIO  
ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL  
PIGNORAMENTO – LOTTO N° 22**

**7.2.1 Premessa.**

La certificazione attiene al ventennio antecedente alla data di notifica



**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

[REDACTED]

e per il ventennio antecedente la data del pignoramento ed oltre, fino al gennaio 1996, risultano pubblicate le seguenti formalità per l'immobile sopra identificato, nonché per l'esecutata.

**ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI L'IMMOBILE**

[REDACTED]





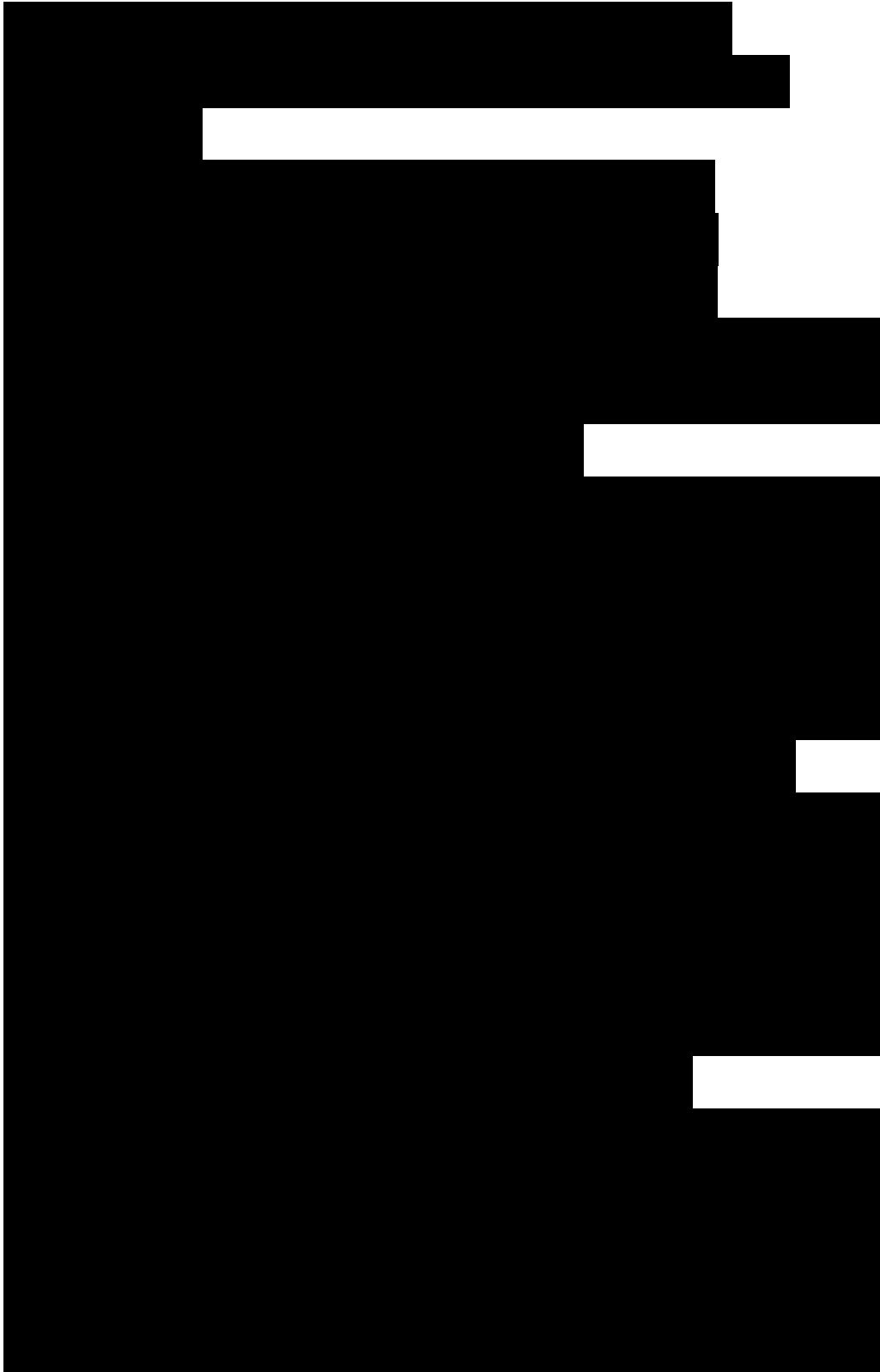
[REDACTED]

[REDACTED]

ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI LA

[REDACTED]

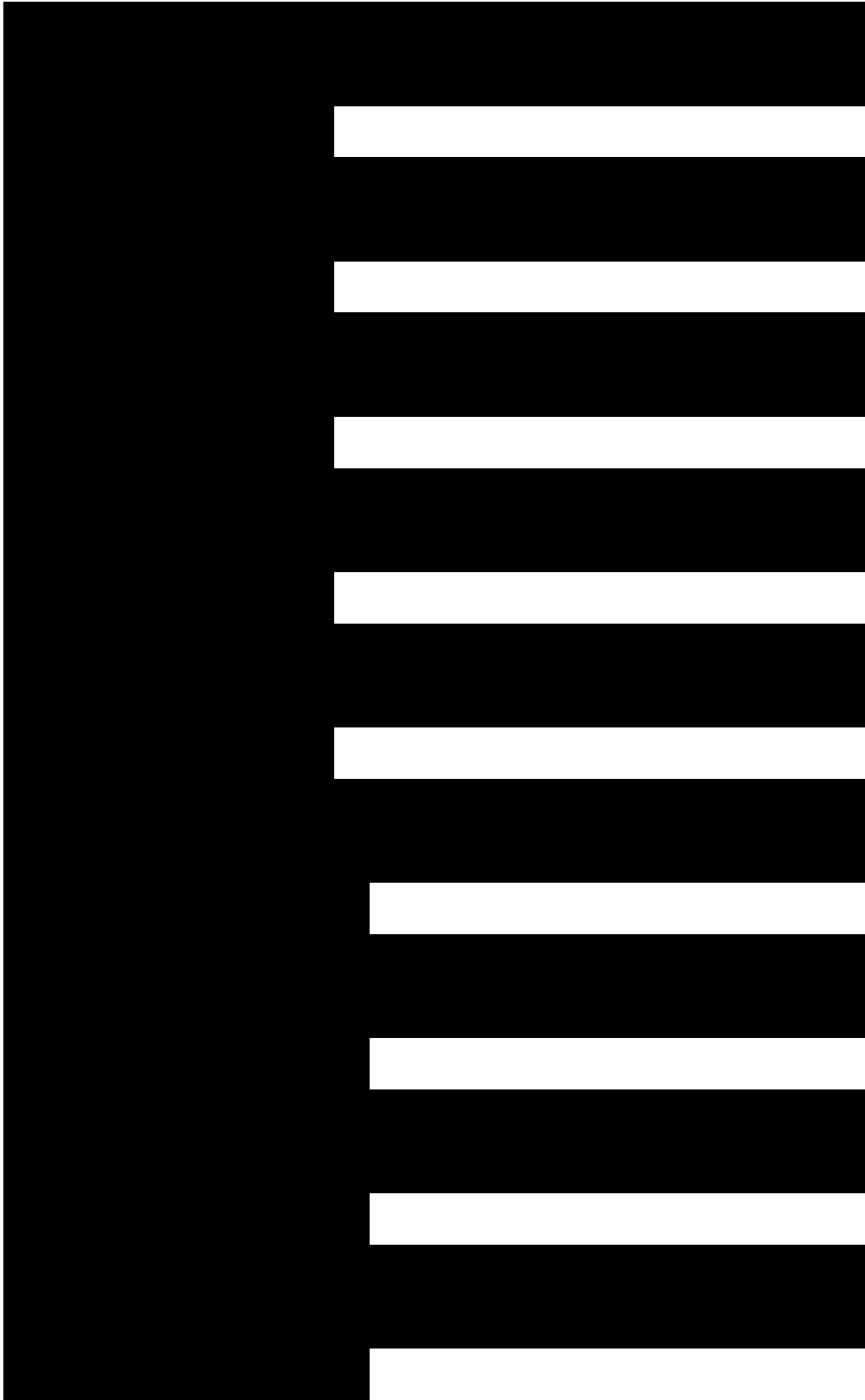
[REDACTED]

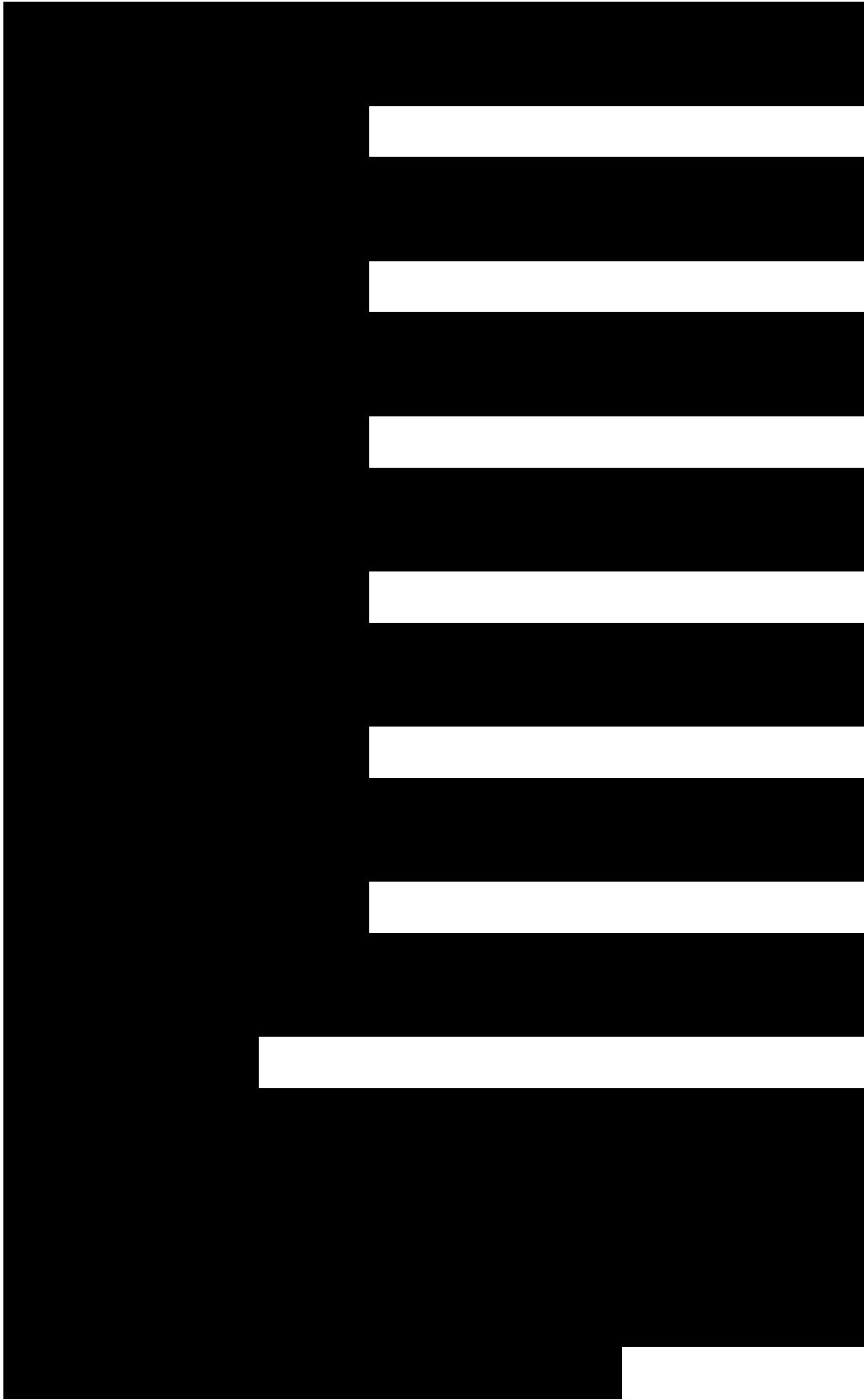




















### **7.3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **no**.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione: **no**

Atti di asservimento urbanistico: 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

## **8 ) CONSISTENZA**

L' unità immobiliare ha la seguente consistenza.

- |   |            |
|---|------------|
| 1) superficie totale lorda                | = mq 55,00 |
| 2) superficie totale utile netta fruibile | = mq 45,76 |
| 3) superficie della terrazza a livello;   | = mq 11,63 |

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

- |   |            |
|---|------------|
| 1) superficie totale lorda (100%)                         | = mq 55,00 |
| 2) superficie della terrazza a livello <sup>1</sup> (30%) | = mq 3,49  |

Pertanto sommando i dati omogeneizzati, si ottiene:

Destinazione	S lorda (mq)	Coeff.	S commerciale
Unità immobiliare residenziale	55,00	1	mq 55,00
Terrazza a livello	11,63	0,30	mq 3,49
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b><u>mq 58,49</u></b>

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

### **9.1 Criterio di stima**

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

<sup>1</sup> La superficie dei balconi, terrazze, porticati e simili, di pertinenza esclusiva comunicanti con i vani principali sono computati nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente;

### **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 58,49**.

L'edificio in cui è sito il bene in descrizione è piuttosto recente ed è stato ultimato nel 2013; si tratta di un edificio pluripiano che si erge con due [REDACTED] e a est sulla restante area scoperta, integrata dal corpo scala, del lotto edificato.

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

Fatte queste precisazioni, il mercato immobiliare pone la tipologia dell'unità immobiliare in esame tra quelle normali e in buone condizioni d'uso e manutenzione, rilevando la circostanza che alcuni complementi dovranno essere posti in opera per rendere l'immobile ultimato nelle rifiniture.

Al fine della prescelta dei comparabili di riferimento si identifica il segmento di mercato equivalente al foglio di mappa catastale in cui ricade la particella oggetto di stima nonché la corrispondente microzona catastale; limitatamente all'ambito ristretto ed in prossimità dell'edificio in cui ricade il bene staggito.

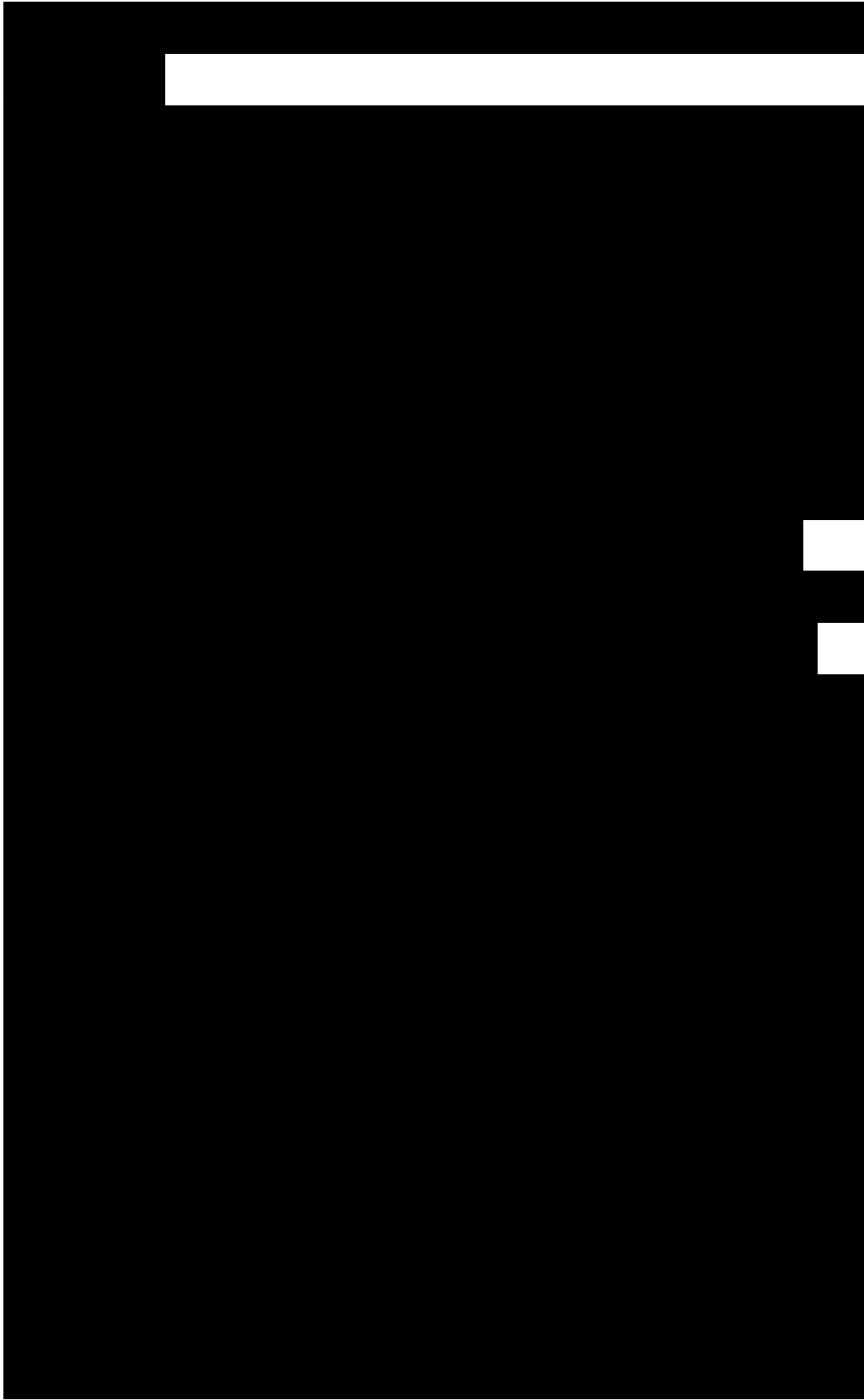
I beni simili a quello oggetto di stima, con ubicazione all'interno del segmento di mercato sopra identificato, con simili caratteristiche costruttive e con eguale livello di rifiniture e manutenzione, hanno un valore che si

stabilizza intorno ad un prezzo unitario variabile da €/mq 1.500 a €/mq 1.850,00.

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

Nel comprensorio edificato in cui è ubicato il bene staggito è stato possibile accertare per il periodo dicembre 2022 - marzo 2023 quanto segue, ai fini della ricerca dell'indicatore del prezzo unitario di mercato.









**9.1.2 La determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile con il metodo di stima analitico (metodo finanziario).**

Il più probabile canone di locazione che è possibile attribuire al bene immobile di che trattasi, sulla base del mercato dei canoni medi di locazione per unità immobiliari simili a quella staggita, è valutabile nella zona [redacted] intervallo adottato per il segmento di mercato in esame ed altresì sulla base delle condizioni d'uso del bene immobile.

L'appartamento è nuovo ed il suddetto canone di locazione ascende a €/mq mese 6,50.

La consistenza riferita alla superficie utile netta è la seguente:

- |                                  |   |    |       |
|----------------------------------|---|----|-------|
| 1) superficie netta fruibile     | = | mq | 45,76 |
| 2) superficie terrazza a livello |   | mq | 11,63 |

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



- 1) superficie netta fruibile (100%) = mq 45,76  
 2) superficie terrazza a livello (30%) = mq 3,49

Destinazione	S netta (mq)	Coeff.	S in locazione
residenziale	45,76	1	Mq 45,76
Terrazza a livello	11,63	0,30	mq 3,49
<b>Superficie netta fruibile totale per la locazione</b>			<b><u>mq 49,25</u></b>

Il canone mensile medio risulta essere pari a:

€/mq\*mese 6,50 x mq 49,25 = €/mese 320,12 e in c.t. pari a €/mese 320,00; il canone annuo è pari a € 3.840,00.

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 3.840,00 ) = € 806,40 per anno.

Il reddito netto da capitalizzare, al tasso di capitalizzazione assunto pari al 3,50 %, risulta essere: RN = €/anno ( 3.840,00 – 806,40 ) = €/anno 3.033,60.

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

VM = 3.033,60 x 100/3,5 = € 86.674,28 ed in c.t. pari a € **87.000,00**.

### **9.1.3 Il più probabile valore di mercato del bene immobile.**

I due più probabili valori di mercato stimati per il bene immobile in oggetto sono separati da un intervallo di valori molto stretto, inferiore al 5% dei valori stimati, per cui è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare risulta essere pari a: **€ 88.000,00**.

Immobile	S commerciale	Val. di Mercato	V Diritto e Quota
Uso residenziale	Mq 58,49	€ 88.000,00	€ 88.000,00

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

[REDACTED]	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	€ 13.200,00
completamento delle rifiniture e complementi di arredo		€ 10.000,00

**9.1.3 Prezzo a base d'asta del lotto n° 22.**

Il prezzo base del " LOTTO N° 22 " nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **al netto della riduzione**, è pari a **€ 64.800,00**.

Valore dell'unità immobiliare al netto delle riduzioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.800,00
[REDACTED]	€ 64.800,00

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

**10.1** Alla data della notifica del pignoramento, [REDACTED]

203.1/2012

**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° 22**

L'unità staggita è contenuta al livello di piano terra di un edificio sito alla [REDACTED]

composto da un piano interrato, piano terra, e quattro piani soprastanti.

Il portone è posto in posizione centrale ed in arretramento rispetto all'allineamento del prospetto sud dell'edificio, l'androne è uno spazio scoperto direttamente collegato ad un corpo scala condominiale "open" e che distribuisce alle unità che impegnano i quattro piani soprastanti.

L'androne immette a due unità residenziali a piano terra ed al vano ascensore; l'ingresso all'unità immobiliare staggita è posto a sinistra dell'ascensore ovvero a destra di chi esce dall'ascensore; l'appartamento impegna una superficie d'angolo regolare racchiusa dai prospetti sud e ovest dell'edificio.

L'ingresso è un open space con angolo cucina a nord e la zona notte è distinta da un disimpegno rettangolare che distribuisce frontalmente al bagno e a sinistra alla camera.

L'edificio ha una struttura portante intelaiata costituita da pilastri e travi in conglomerato cementizio armato con orizzontamenti latero-cementizi; le murature di tompagno sono di spessore complessivo pari a cm 35 e sono integrate con il cappotto termico costituito da pannelli EPM di spessore pari a cm 5; i tramezzi dell'appartamento sono in muratura di mattoni e tufelle di spessore complessivo pari a cm 10.

L'appartamento è in buone condizioni e non è mai stato utilizzato.

Le tre aperture di porta che immettono al disimpegno, al bagno e alla camera sono incomplete e necessitano delle porte ad un battente.

La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres ceramico quadrate di lato pari a cm 45 e di colore chiaro, il battiscopa è unico ed è conformato da listelli chiari di gres, di altezza pari a cm 8; la parete cucina ha il rivestimento posto soltanto sulla parete attrezzata per un'altezza pari a m 2,00 e per l'estensione pari a m 4,11 ed è costituito da piastrelle rettangolari chiare di lati pari a cm 40 x cm 25. Il vano bagno è pavimentato con piastrelle di gres ceramico di colore verde, di forma quadrata e di lato pari a cm 33 e le pareti sono rivestite con piastrelle di gres ceramico rettangolari cm 38 x cm 25 di colore verde nella parte basamentale fino all'altezza di circa m 1,20 e di colore chiaro fino all'altezza di m 2,36, con interposto listello decorativo con disegni a fantasia. I sanitari non sono completi, è posta in opera soltanto la vasca da bagno e sono predisposti tutti gli allacciamenti per il posizionamento degli altri complementi sanitari.

La pavimentazione della terrazza a livello è costituita da piastrelle di gres ceramico antidrucciolo per esterni di colore marrone chiaro, quadrate di lati pari a cm 30; il battiscopa è dello stesso materiale ed è alto cm 8.

L'altezza interna netta dell'appartamento è pari a m 2,95.

Gli stipiti, soglie e terminali per esterno sono tutti in pietra di Trani.

Gli infissi esterni sono conformati dal telaio e cornici in legno di colore noce, di spessore complessivo pari a cm 7 con vetri camera di spessore complessivo pari a cm 3; le serrande sono in pvc.

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

L'impianto idrico e fognario è collegato alla reti urbane.

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è autonomo ed è prevista la sede della caldaia all' esterno, la distribuzione dell'acqua avviene con tubazioni tipo multistrato sotto traccia; mancano i radiatori e sono presenti le predisposizioni per i collegamenti.

L'approvvigionamento del gas metano è garantito dalla rete urbana esistente.

L'impianto elettrico è posizionato sotto traccia, completo di pulsantiere e prese di collegamento in vista, completo di quadro elettrico " [REDACTED] " e interruttore "salvavita" differenziato per la linea prese e la linea luce, collegato a un quadro generale di comando del condominio. L'unità abitativa sarà fornita per 3 Kw (monofase) ed 1,5 Kw (monofase).

Le prese e gli interruttori esterni sono a tenuta stagno, all'interno sono prese bivalenti ed interruttori della serie Ticino, sono posizionate le lampade di emergenza e punti luce a muro e soffitto, linea telefonica, TV e videocitofono.

**Intestazione:**

-

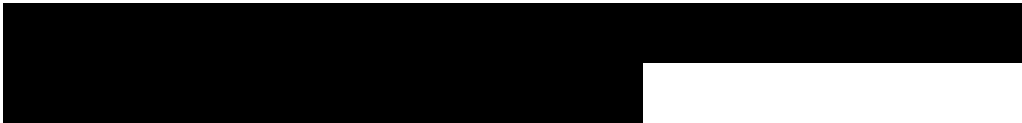
E' identificata come segue in [REDACTED]

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

VIA LUCANIA n. 8 Interno 1 Piano T

Confina:





Superficie commerciale = mq 58,49

Prezzo a base d'asta del LOTTO N° 22 € 64.800,00

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

**LOTTO N° 22 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.800,00**

<b>Unità immobiliare residenziale sita al piano terra dell'edificio pluripiano con accesso dal civico 8 di via Lucania in Casamassima (Ba).</b> [REDACTED]			
<i>Ubicazione</i>	[REDACTED]		
<i>Diritto reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	[REDACTED]
<i>Tipologia immobile</i>	[REDACTED]	<i>Superficie residenziale</i>	<i>Superficie commerciale</i> mq 58,49
<i>Stato conservativo:</i> Buono			
<i>Descrizione</i>	[REDACTED]		
<i>Vendita soggetta a IVA</i>	Si		

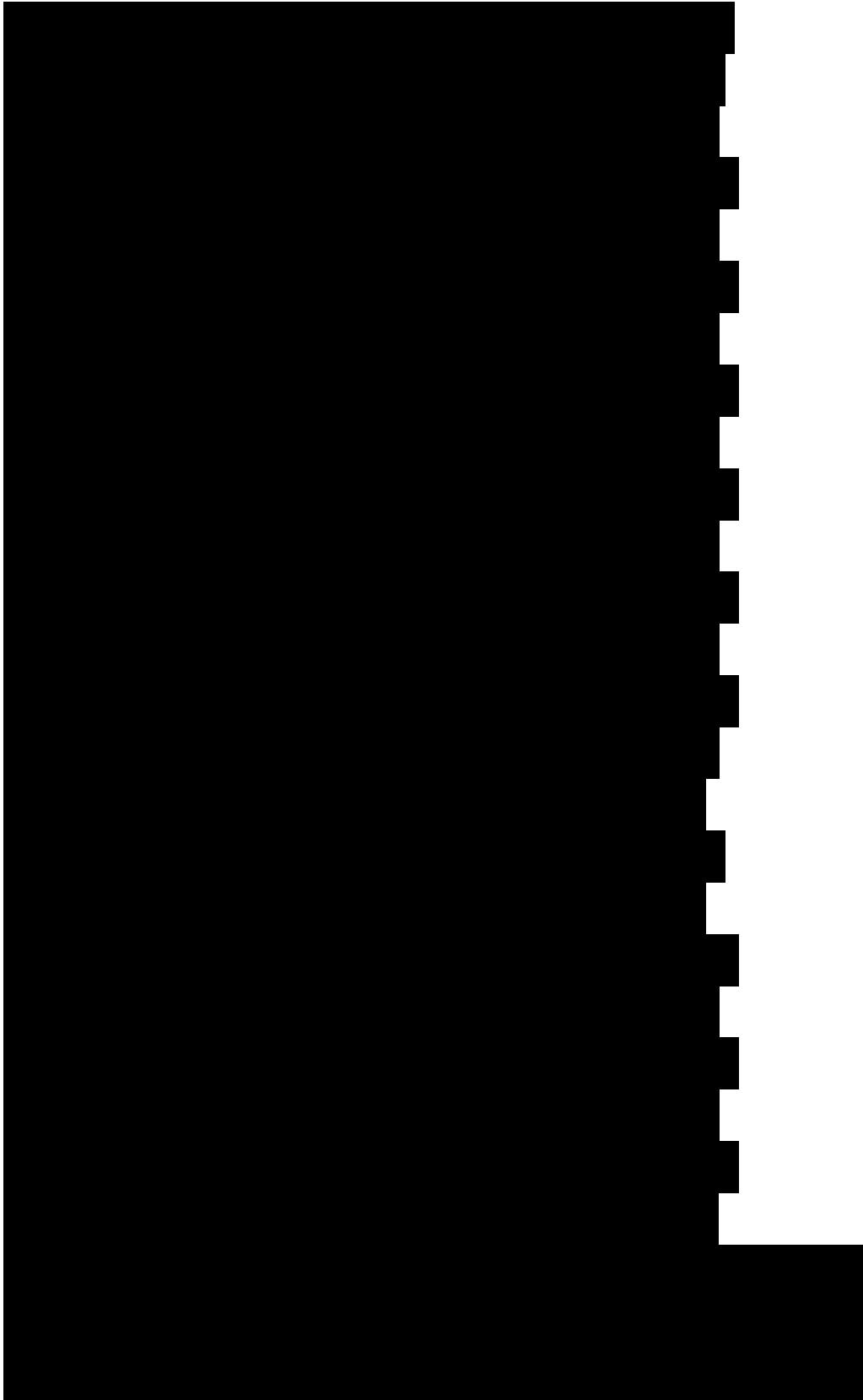
Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500  
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu

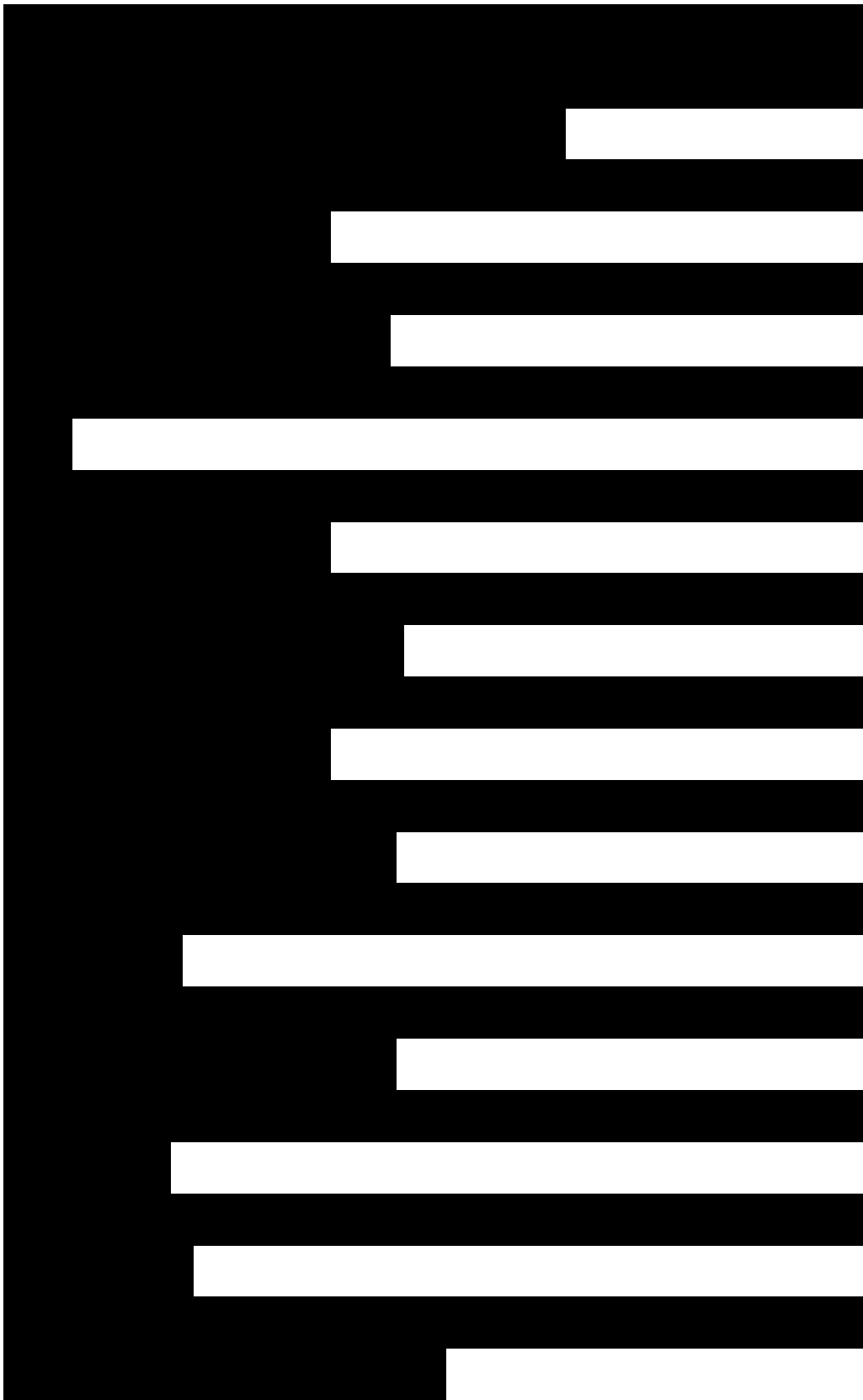
**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI  
TRASFERIMENTO**

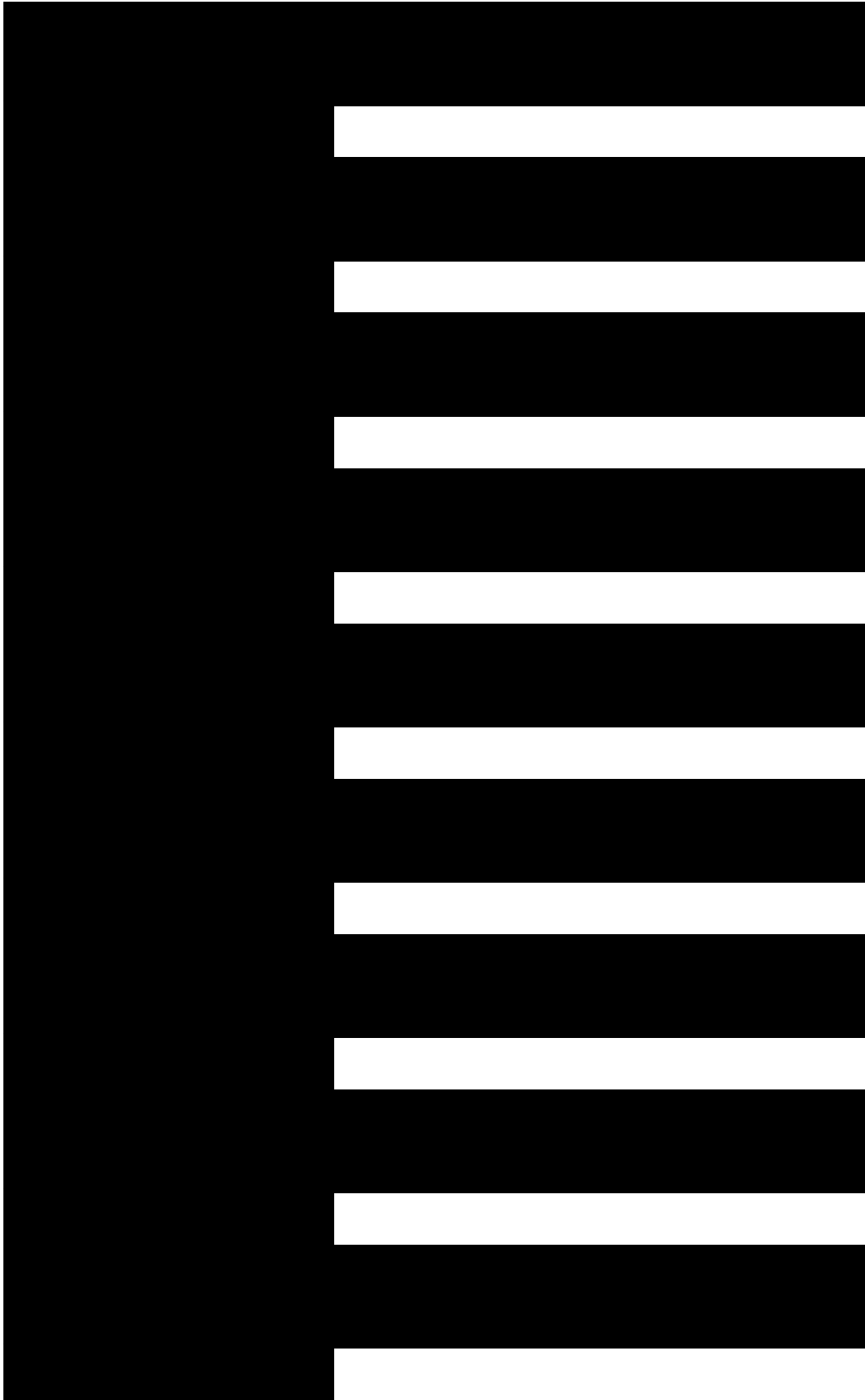


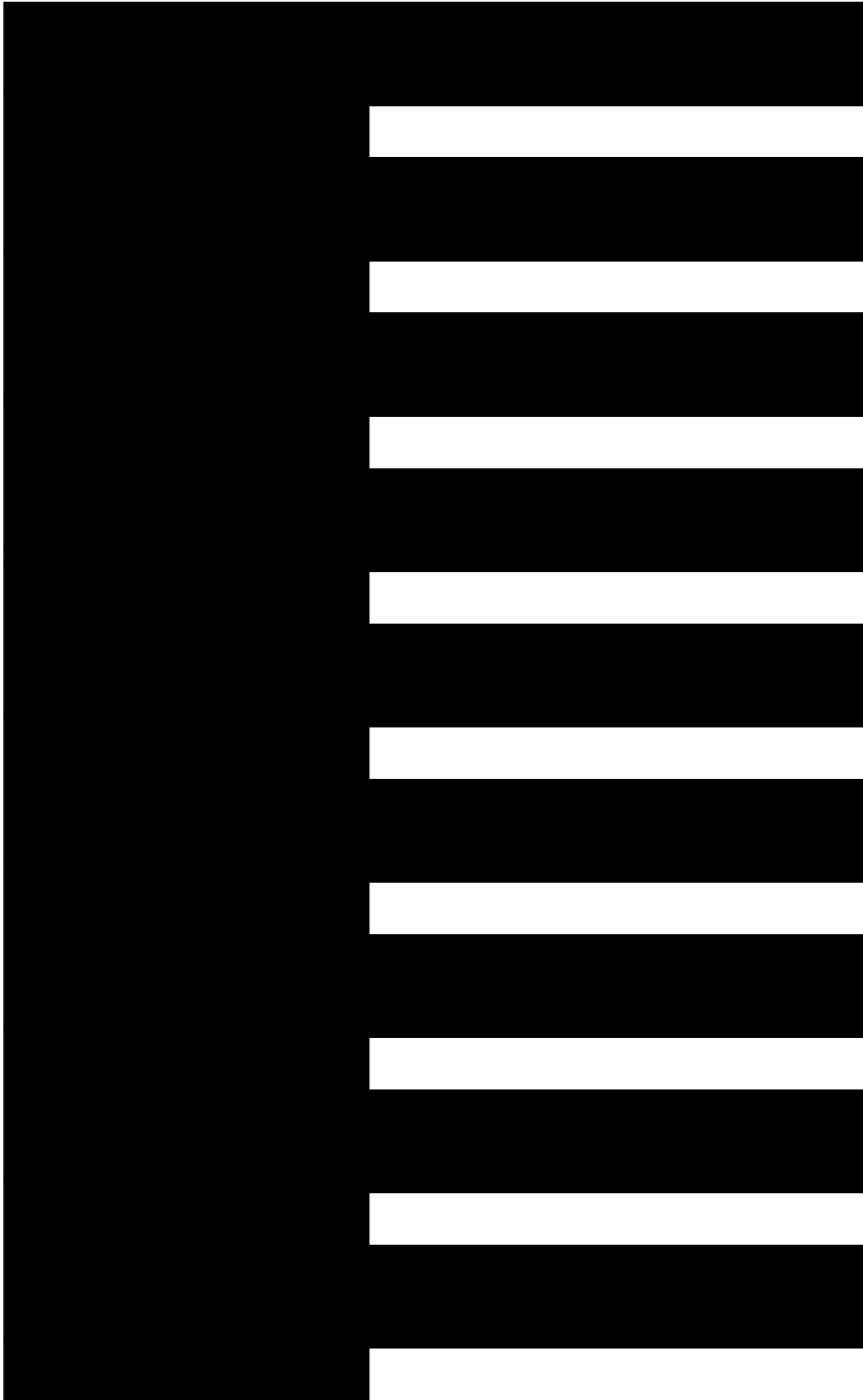


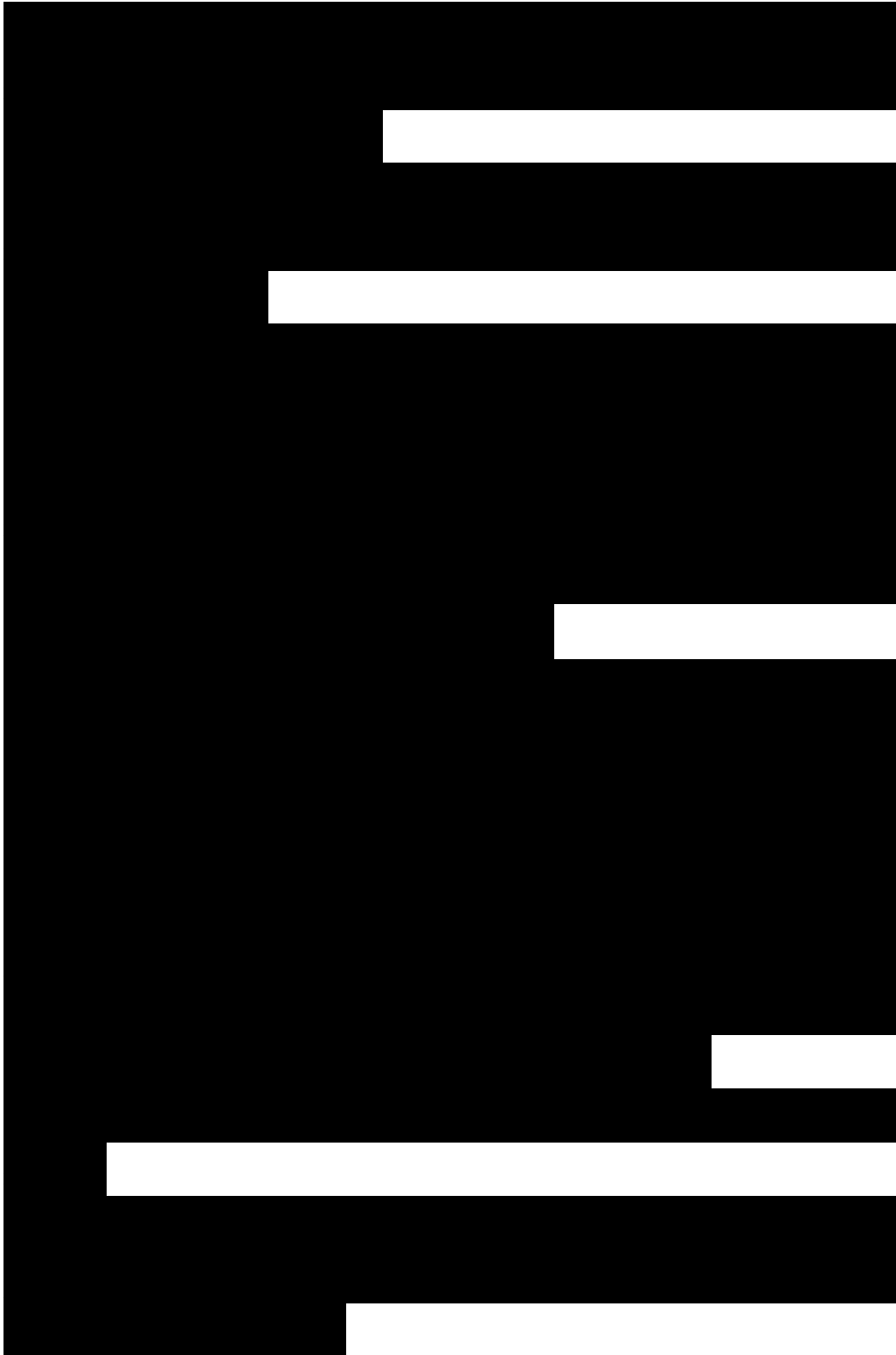




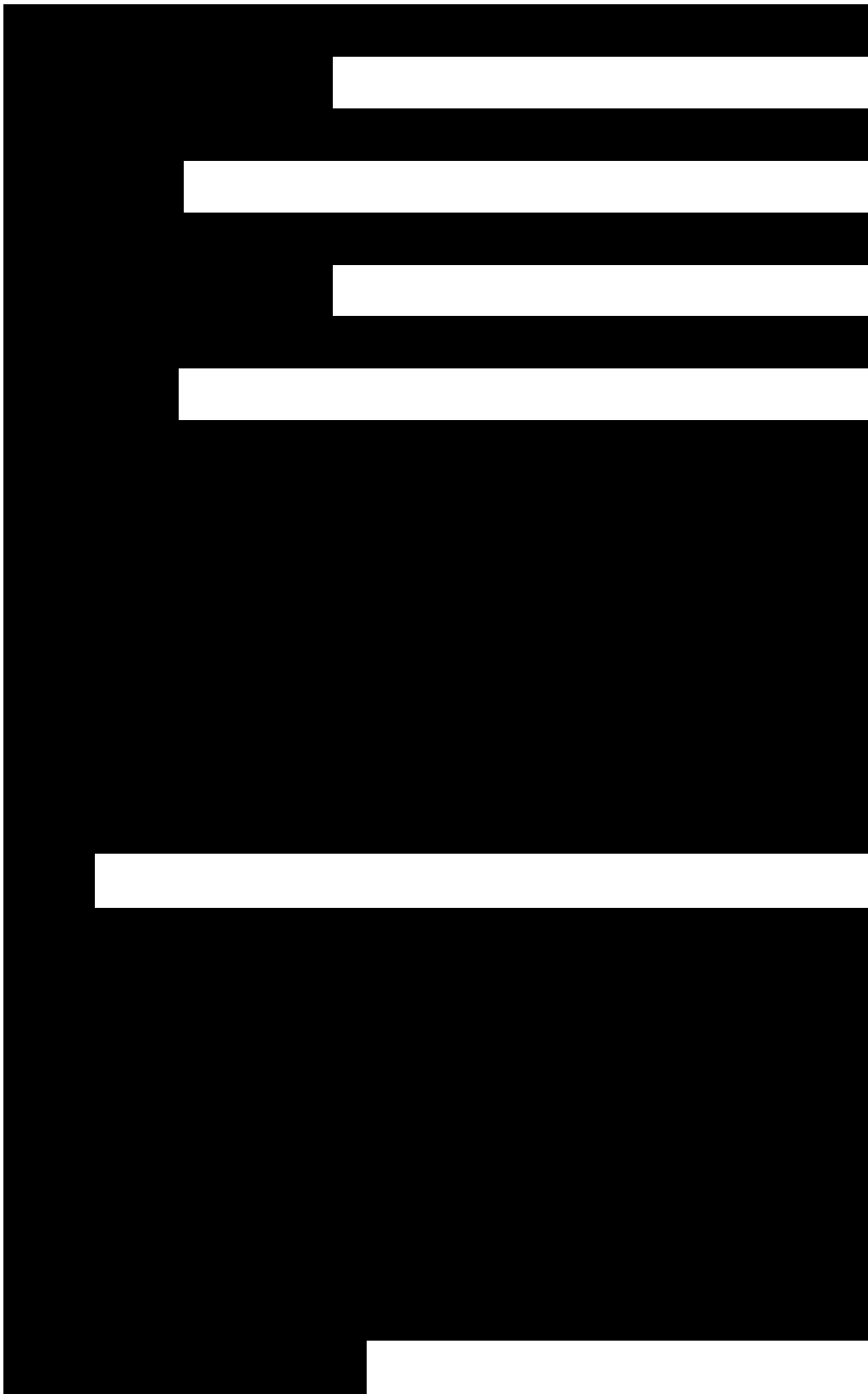














---

Tanto il sottoscritto rassegna all'attenzione della V.S. Ill.ma, in ossequio al mandato di fiducia conferito, con il convincimento di avere bene e fedelmente adempiuto.

Bari, marzo 2023

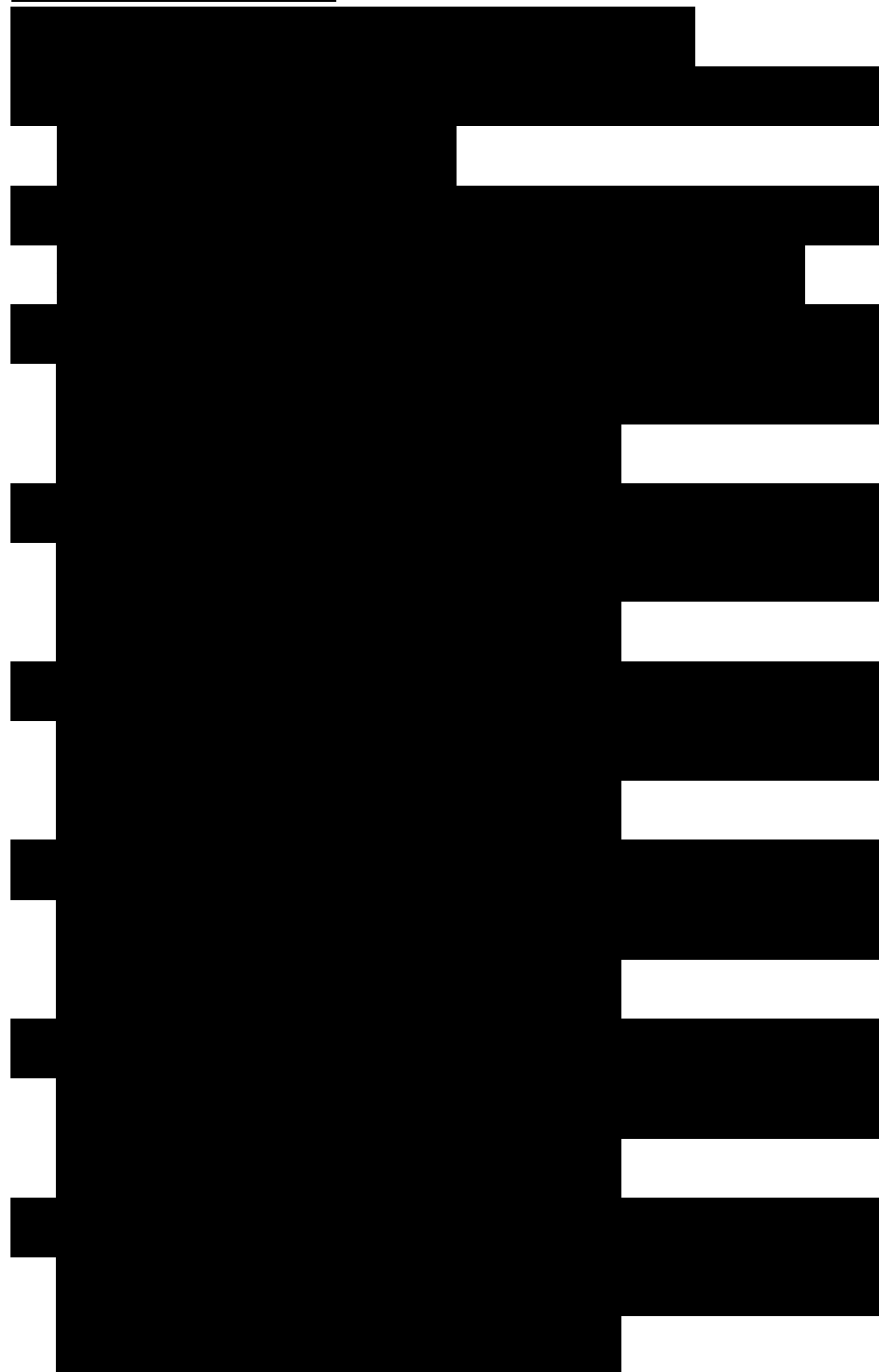
L'Esperto

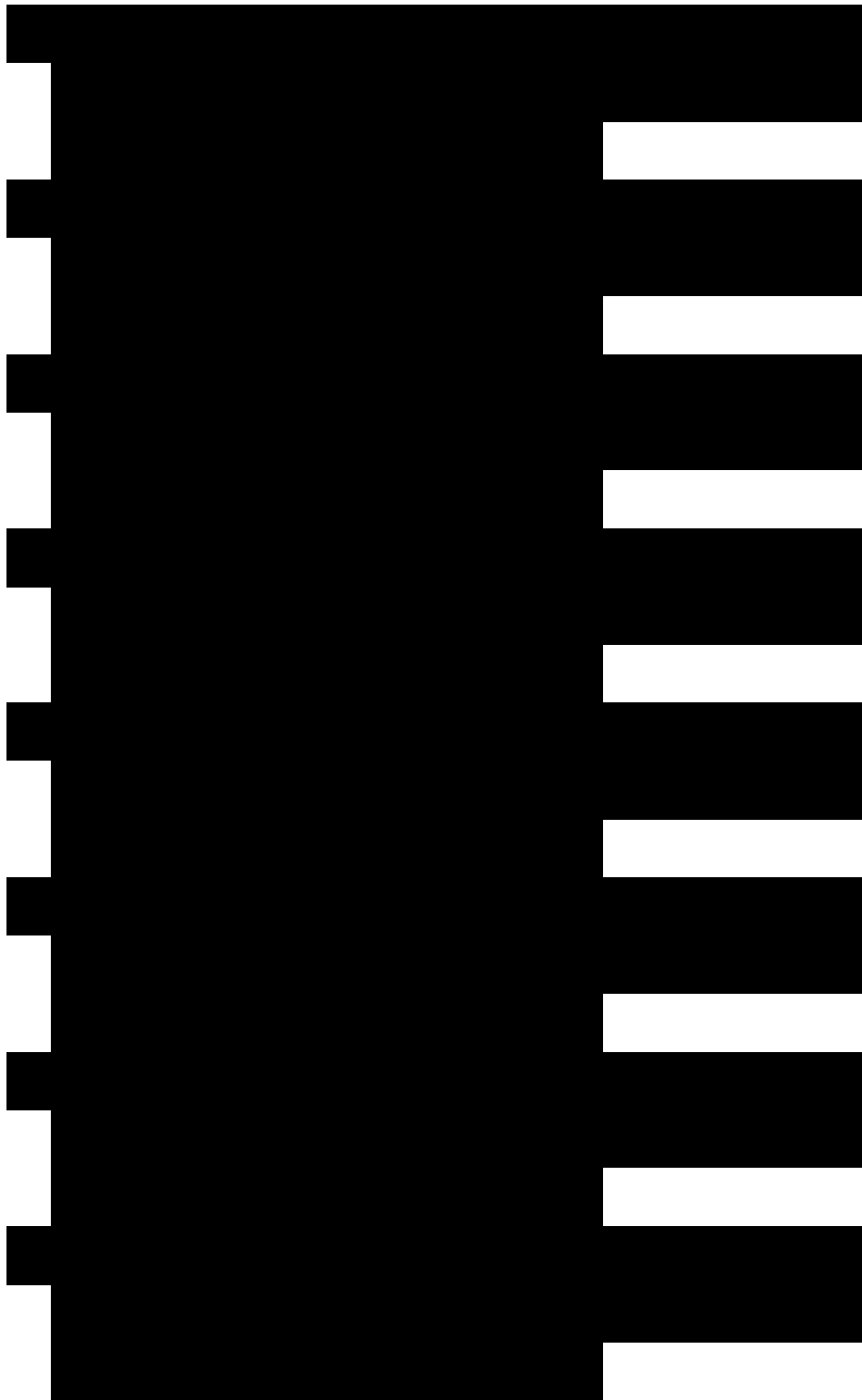
Ing. Luigi Cea

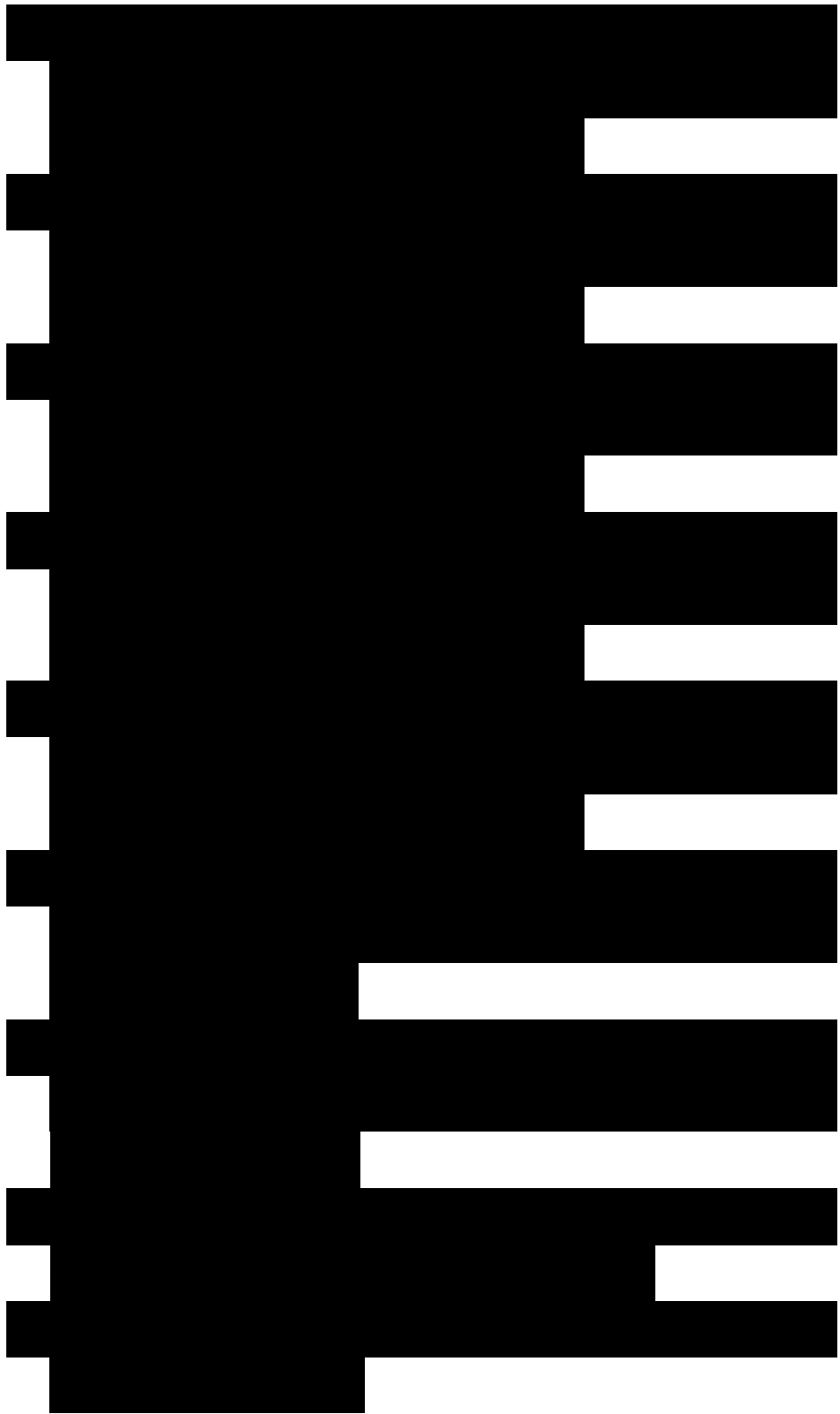
**Allegati.**

- ( i verbali di sopralluogo sono allegati nella cartella della relazione generale di sintesi );
- LOTTO n° 22 raccolta di nn° 14 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- Elaborato grafico n° 1 LOTTO N° 22;
- Elaborato grafico n° 2 LOTTO N° 22;
- Elaborato grafico n° 3 LOTTO N° 22;
- [REDACTED]
- Checklist LOTTO N° 22;
- relazione: separata succinta descrizione del lotto n° 22 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° 22.

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]

- 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.

