

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

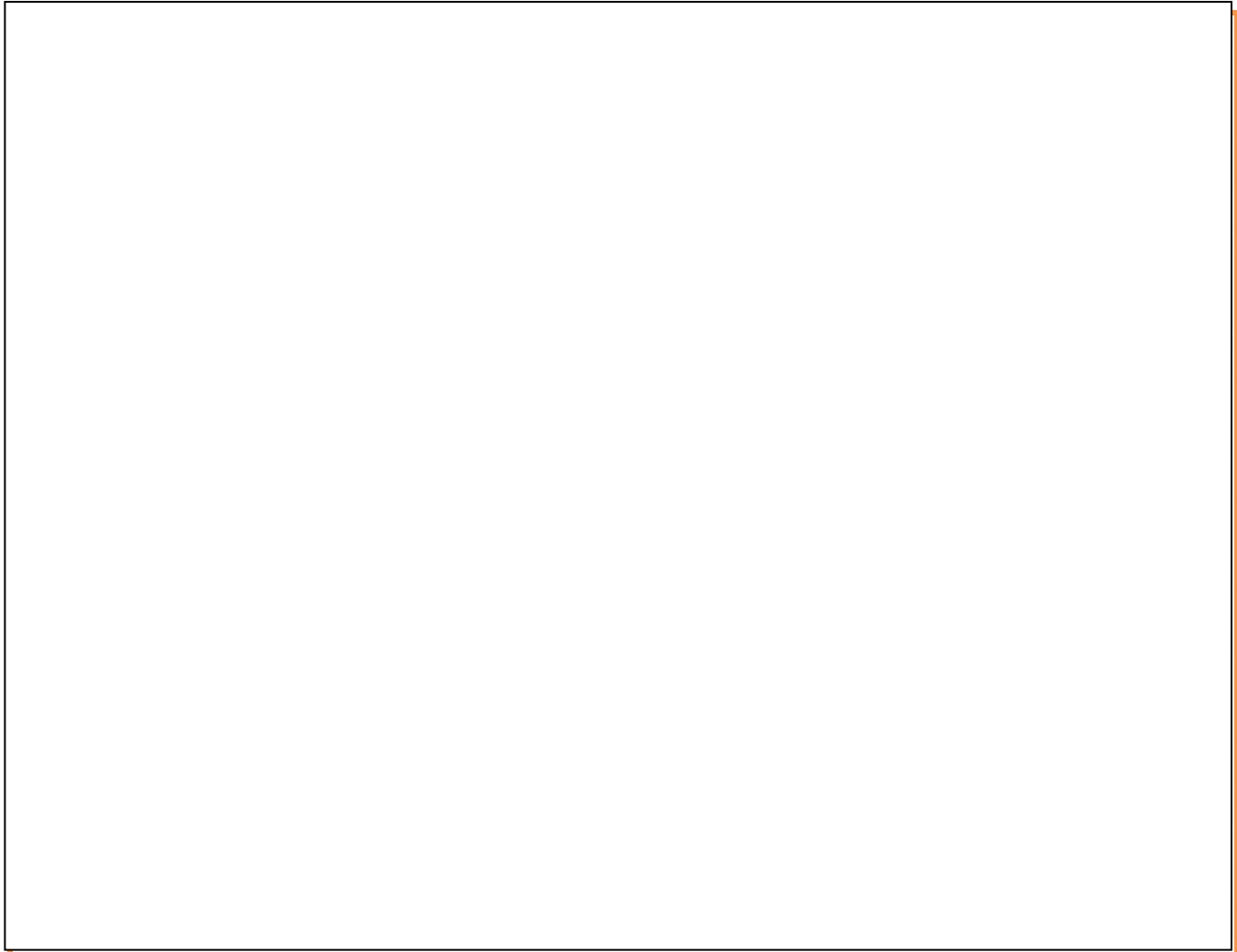
Proc. Es. n° 9/2021 nei confronti di:

[REDACTED]

Ill.mo Sig. Presidente **Dott. Antonio Ruffino**

**LOTTO UNICO**

**Relazione dell'Esperto**



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

**Unità immobiliare sita in Ceglie Del Campo ( Ba) alla via Dei Mille n° 27  
angolo via Asilo**

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 generale</b>	<b>pag. 4</b>
<b>PREMESSA</b>	<b>5</b>
<b>CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° CO. C.P.C.</b>	<b>7</b>
<b>GENERALITÀ SULLA DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI</b>	<b>9</b>
<b>GENERALITÀ SUL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO</b>	<b>11</b>
<b>LOTTO UNICO</b>	<b>14</b>
<b>1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE</b>	<b>14</b>
<b>1.1. DATI CATASTALI</b>	<b>14</b>
<b>1.2 CONFINI</b>	<b>15</b>
<b>2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO-LOTTO UNICO</b>	<b>15</b>
<b>2.1. DESCRIZIONE</b>	<b>15</b>
<b>2.2. OPZIONE I.V.A.</b>	<b>24</b>
<b>3 ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>24</b>
<b>4 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI</b>	<b>24</b>
<b>5 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI</b>	<b>26</b>
<b>5.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-</b>	<b>26</b>
<b>6 CERTIFICAZIONE A.P.E.</b>	<b>27</b>
<b>7. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDEUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO</b>	<b>27</b>
<b>7. 1 STORIA CATASTALE</b>	<b>27</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>29</b>
<b>7.2.1. PREMESSA</b>	<b>29</b>
<b>7.2.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO</b>	<b>30</b>
<b>7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>35</b>
<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	<b>35</b>

<b>8. CONSISTENZA</b>	<b>35</b>
<b>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	<b>36</b>
<b>9.1 CRITERIO DI STIMA</b>	<b>36</b>
<b>9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA COMPARATIVO</b>	<b>36</b>
<b>9.1.2 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA ANALITICO (FINANZIARIO)</b>	<b>38</b>
<b>9.1.3 IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>	<b>39</b>
<b>9.1.4 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	<b>40</b>
<b>9.1.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO</b>	<b>40</b>
<b>10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE</b>	<b>40</b>
<b>11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA LOTTO UNICO</b>	<b>41</b>
<b>SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'</b>	<b>44</b>
<b>FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO</b>	<b>45</b>
<b>ALLEGATI</b>	<b>45</b>

### PREMESSA GENERALE

L'atto di pignoramento afferisce ad un bene immobile che descrive nel seguente modo: -omissis-

“

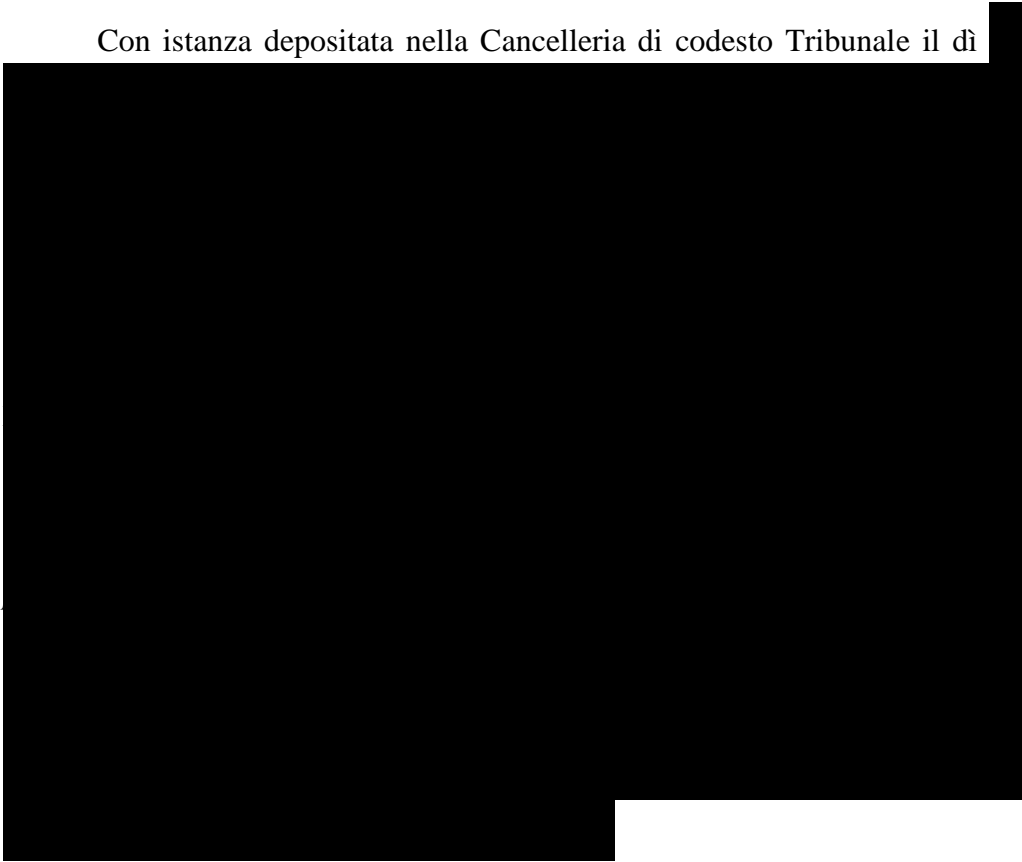
”

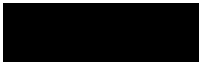
Proprietà: sigg. ri


Il precisato immobile rappresenta una unità censuaria e costituisce il cespite oggetto di valutazione, con destinazione d'uso residenziale; per sua natura forma un UNICO LOTTO.

## PREMESSA

Con istanza depositata nella Cancelleria di codesto Tribunale il dì



In esito alla sopra richiamata istanza, l'Ill.mo Sig. Presidente Dott. Antonio Ruffino con Decreto di Fissazione di Udienza 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 30 aprile 2021*).

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

Puntualmente il sottoscritto trasmetteva telematicamente in data 3 maggio 2021 l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico, mediante

sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale di Bari.

L'inizio delle operazioni peritali, tuttavia, avveniva in data 6 maggio 2022 a causa della iniziale, prolungata irreperibilità degli esecutati (all. verbale di sopralluogo).

Per il precisato ritardo, non determinato dall'Esperto, il sottoscritto presentava a V.S. Ill.ma due istanze di proroga dei termini concessi con l'ordinanza di nomina.

Preliminarmente alle operazioni di rilievo dello stato dei luoghi l'Esperto effettuava l'accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] ed effettuava altri accertamenti e verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari (Agentrate).

Allega alla presente **l'elaborato fotografico dello stato dei luoghi** (tot. nn° 27 fotografie), unitamente agli **elaborati grafici** ( nn° 1 - 2 - 3 ).

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

L'esperto precisa quanto segue:

a) i creditori precedenti hanno optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale afferente l'immobile pignorato, quest'ultima redatta in data [REDACTED]

b) la certificazione afferente all'unità immobiliare pignorata 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 del cespite oggetto di pignoramento;

d) il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

L'esperto ha acquisito e deposita la seguente documentazione.

[REDACTED]

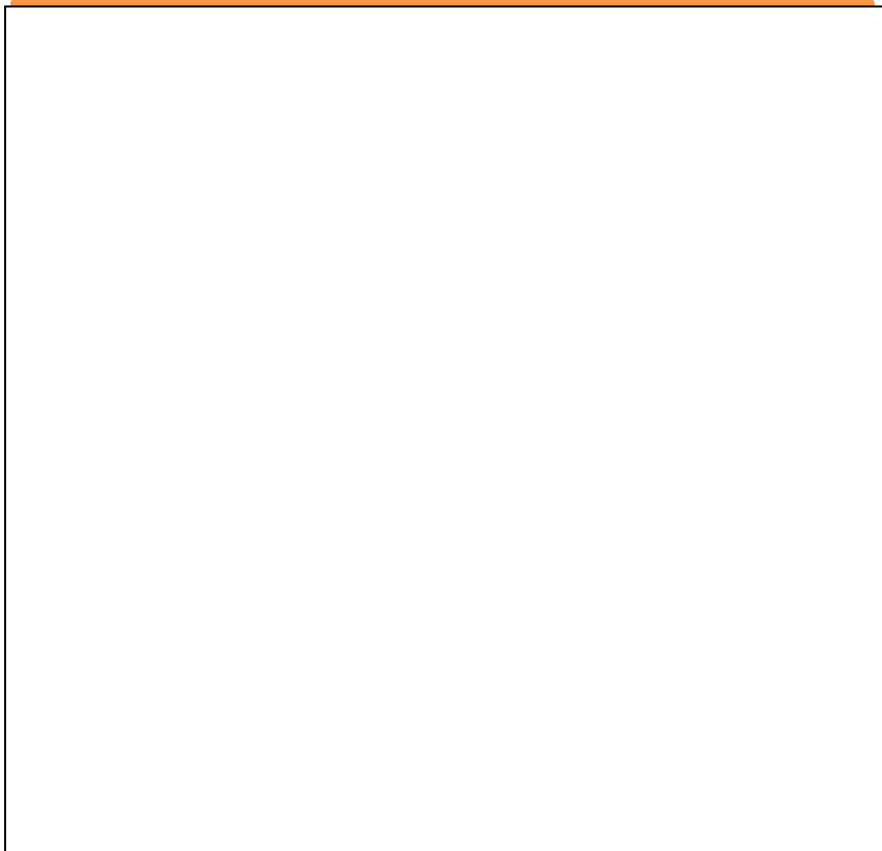
3) visure storiche del cespite staggito effettuate on line presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali.

- 4) elenco ventennale delle visure ipocatastali, esteso fino all'attualità sia per il cespite indicato nell'atto di pignoramento e sia per nominativo degli esecutati.
- 5) certificato di stato civile-matrimonio di entrambi gli esecutati;
- 6) certificato di residenza storico dell'esecutata;
- 7) certificata di residenza storico dell'esecutato.



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

[REDACTED] ed è un centro urbano che unito al centro urbano di [REDACTED] è determinante per una parte della dinamica commerciale-produttiva e agricola, baricentrica, per il territorio [REDACTED].



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

Il bene staggito è ubicato nel centro urbano di [REDACTED] in un edificio risalente alla prima metà del secolo passato costituito da piano terra e due piani sovrastanti.

L'unità staggita ha accesso dal civico [REDACTED] e interessa per l'intera superficie di sedime del fabbricato [REDACTED].



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

Quanto viene di seguito chiarito è riportato soltanto al fine di evitare una ridondanza nel paragrafo che afferisce alla determinazione del valore di mercato del lotto in vendita.

**CONSISTENZA**

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

<sup>1</sup>La 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

---

<sup>1</sup> 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 similari 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 valgono 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 UNICO

### 1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO LOTTO UNICO

E' un appartamento facente parte del


#### 1.1 Dati Catastali.

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

██	████	██	██	██	████	██	████	██	██
████	██	█	█		██	█	████	██████████	████

**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**

**UNICO** *(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. 9-10) 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 nonché storico 

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

Si tratta di un edificio costituito da due piani fuori terra (p. rialzato e primo piano) ed un attico con fronte arretrata [REDACTED], costruito intorno alla prima metà del secolo passato, con strutture portanti verticali in muratura e soffitti in parte voltati ed in parte con solai latero cementizi piani, limitatamente a quanto è stato possibile osservare entro i limiti del corpo scala e del primo e secondo piano, ove si sviluppa l'unità in descrizione ( All. n° 1, foto nn° 1-2 ).

Si accede dal portoncino contrassegnato dal [REDACTED] (All. n° 1, foto n° 3) all'interno di un corpo scala sormontato su una ripida rampa che immette al primo piano, al vano ingresso-distributore ( All. n° 1, foto nn° 4-5-6-7).

La rampa ha larghezza pari a m 1,00 e si estende ad unica pendenza per ml 4,88; la superficie utile netta fruibile è pari a **mq 5,23**.

L'ingresso distribuisce a tre vani: al vano bagno attraverso l'apertura di porta ( m 0,70 x m 2,10 ) posta nel tramezzo frontalmente a chi arriva; alla cucina attraverso l'apertura di porta ( m 0,80 x m 2,10 ) posta nel tramezzo a destra e alla camera 1 attraverso l'apertura di porta ( m 0,70 x m 2,10 ) che è sita nel tramezzo ortogonale, a destra ( All. n° 1, foto n° 7 ).

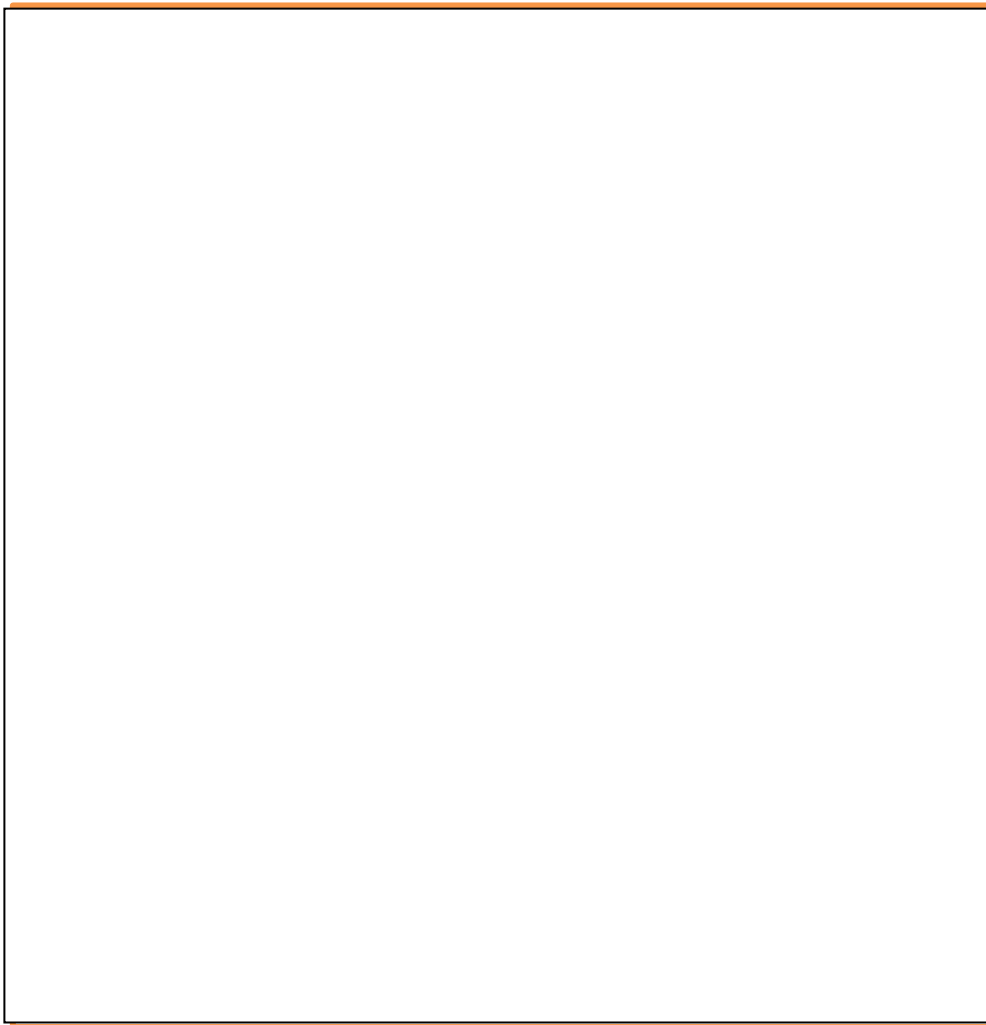
Il vano ha una superficie rettangolare pari a **mq 2,85** ( m 2,50 x m 1,07) ed un'altezza netta fruibile è pari a m 3,25.

Il bagno si articola con una superficie ad “ L “ pari a **mq 7,10** [(m 3,70 x m 1,43 ) + ( m 1,07 x m 1,80 )] ed ha una finestra (m 1,00 x m 0,95 ) che prospetta a ovest verso la proprietà di terzi ( All. n° 1, foto nn° 8-9-10 ).



E' dotato di vaso a sedere bidet e piatto doccia in ceramica di colore bianco, il lavabo è stato asportato e sono visibili le teste delle tubazioni e le predisposizioni per il collegamento del sanitario.

L'altezza netta fruibile del vano è pari a m 3,25.




Il vano cucina ha una superficie rettangolare pari a **mq 10,00** ( m 3,56 x m 2,64 ) ed è dotata di un finestrone ( m 1,11 x m 2,67 ) a due ante in alluminio con vetro singolo e sopra luce alto cm 50, incassati nella muratura di tom pagno nord ( spessore pari a cm 47 ) posto a circa cm 15 dall'allineamento del prospetto e che si affaccia sul balcone prospiciente XXXXXXXXXX ( All. n° 1, foto n° 11-12 ).


Il balcone ha larghezza pari a cm 80 e si estende per ml 2,25, la superficie è pari a **mq 1,80**.

L'angolo di sud-ovest è caratterizzato da una rientranza nella muratura che funge da stipo privo di anta ( m 0,75 x m 0,45 ).

L'altezza netta fruibile del vano è pari a m 3,25.

Il piano primo è completato dal vano grande-soggiorno o camera 1 e che impegna la posizione d'angolo nord-est con due ampi finestroni aperti l'uno sulla muratura di tompagno nord e l'altro sulla muratura di tompagno est ( All. n° 1, foto nn° 13-14-15 ).

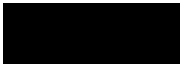
I finestroni sono costituiti da due ante in alluminio con vetro singolo e sopra luce alto cm 50, incassati nella muratura di tompagno nord ( spessore pari a cm 55 ) posto a circa cm 15 dall'allineamento del prospetto e che si affaccia sul balcone prospiciente  ( All. n° 1, foto n° 11-12 ).

Entrambi hanno larghezza pari a m 1,17 ed altezza pari a m 2,67 e si affacciano sui balconi prospiciente  (All. n° 1, foto n° 13-14 ).

Il balcone nord ha larghezza pari a cm 80 e si estende per ml 2,30, la superficie è pari a **mq 1,84**; il balcone est ha larghezza pari a cm 80 e si estende per ml 2,35, la superficie è pari a **mq 1,88**.

Il vano ha conformazione quadrilatera, la superficie è pari a **mq 24,35** (4,85 x m 4,99 ) e l'altezza netta fruibile è pari a m 3,25.

La parete est, in prossimità dell'angolo conformato con la muratura di tompagno est, contiene l'apertura di porta ( m 0,70 x m 2,10 ) che immette al vano scala ( All. n° 1 foto n° 15 - 16 - 17-18 ) che conduce al secondo piano.

Il ballatoio antistante la salita è illuminato da una finestra ad un'anta in alluminio simil legno a vetro singolo ( m 0,58 x 0,80 ) che prospetta a est sulla 

Il ballatoio di arrivo al secondo piano ha anche la funzione di disimpegno in quanto distribuisce a sinistra ad un balcone e a destra ad ripostiglio e alla camera 2.



Il vano ha superficie quadrilatera pari a **mq 5,88** ed altezza utile netta pari a m 2,50 ( All. n° 1, foto nn° 19 - 22 ).

Al balcone si accede attraverso un'apertura di porta a due ante in ferro e vetro singolo ( m 0,88 x m 2,26 ) posta nella muratura di compagno sud (sp. m 0,30 ) e protetta da una persiana a due ante in ferro.

Il balcone a sua volta è delimitato nella parte sud da una vetrata con infisso in ferro e a nord da un incasso di altezza pari a m 1,87 sormontato da un'eguale vetrata con infisso in ferro ( All. n° 1, foto nn° 19-20-21 ).

La superficie totale del balcone è pari a **mq 4,60** ( m 3,43 x m 1,30 ) e l'affaccio principale è rivolto a sud.

Quindi dal ballatoio disimpegno si accede al ripostiglio di superficie pari a **mq 1,05** ( m 1,37 x m 0,77 ) attraverso un'apertura di porta a due ante.

Quindi si accede alla camera 2 ( All. n° 1, foto n° 23 ).

Il vano ha forma quadrata e la superficie è pari a **mq 16,05** ( m 4,00 x m 4,00 + quote parti di soglia di passaggio ) ed è dotato di un finestrone a due ante ( m 1,23 x m 2,12 ) aperto sulla muratura di tompagno est e che immette alla terrazza a livello.

Quest'ultima è coperta con tettoia ed è aperta sui tre lati che prospettano a nord sulla [REDACTED] e a sud sulla proprietà di terzi; per cui non definisce un volume ( All. n° 1, foto nn° 24-25-26 ).

La superficie è quadrilatera ed è pari a **mq 22,70** ( 3,91 x m 5,39 ).

A destra di chi accede alla terrazza ed a ridosso della parete di tompagno del torrino scala è collocato un armadietto ( m 0,54 x m 0,80 ) che contiene la caldaia dell'impianto termosantario, di marca [REDACTED] ( All. n° 1, foto n° 27 ).

La superficie totale lorda dell'unità è pari a **mq 93,65** (mq 64,05 scala e primo piano, mq 29,60 secondo piano ).

La superficie totale netta fruibile (utile interna) è complessivamente pari a **mq 72,51** (mq 49,53 primo piano e mq 22,98 secondo piano ).

La superficie dei balconi è pari a **mq 10,12** e la superficie della terrazza a livello è pari a **mq 22,70**.

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

Lo spessore delle murature di tompagno varia: al corpo scala è pari a mt 0,66; al livello di primo piano varia da mt 0,47 a mt 0,55; al livello di secondo piano varia da mt 0,25 a mt 0,30; 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 discrete, la voltina del corpo scala richiede una ritinteggiatura.

Le rifiniture sono le seguenti.

#### **A livello di primo piano.**

Le pedate e le alzate dei gradini sono rifinite con lastre di marmo venato bianco di spessore pari a cm 3; il battiscopa è di eguale pietra naturale.

La pavimentazione è costituita da tavelle di marmo di colore grigio perla rettangolari, cm 25 x cm 50 e lo stesso marmo definisce il battiscopa fino all'altezza di cm 7.

Il vano bagno è pavimentato con listelli di gres ceramico di colore grigio scuro, di forma rettangolare e dimensioni pari a cm 40 x cm 13.

Le pareti sono rivestite con piastrelle di gres ceramico rettangolari cm 40 x cm 25 fino all'altezza di m1,95 e con disegno a mosaico.

Arredano il bagno un bidet, una tazza con cassetta di scarico ed un piatto doccia con cabina di scadente qualità.

Le pareti del vano cucina sono rivestite con piastrelle di gres ceramico rettangolari cm 10 x cm 20 di colori chiari e fino all'altezza di m 1,50.

Il piano è dotato di impianto di riscaldamento con tubazioni sotto traccia e radiatori di ghisa sospesi del tipo a 5 moduli fino a 9 moduli.

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 le certificazioni di legge afferenti gli impianti.

Le bussole interne, in buone condizioni, sono in legno tipo pino con vetrata centrale e sono conformate con mostre, stipiti e architravi in risalto sulla muratura.

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 3 e con ferramenta d'uso funzionante e vetro singolo; in mediocri condizioni d'uso.

Le aperture sono complete di persiane in alluminio di colore marrone a due ante.

I balconi sono delimitati da ringhiere di ferro e la pavimentazione è costituita da piastrelle di gres per esterni di colore chiaro, di dimensioni pari a cm 30 x cm 35.

#### **A livello di secondo piano.**

Le pedate o gradi dei gradini della scala sono rifinite con piastrelle di gres ceramico di colore chiaro rettangolari e di dimensioni pari a cm 10 x cm 20; le alzate o sottogradi sono rifinite con lastre di marmo venato bianco di spessore pari a cm 3; il battiscopa è di gres ceramico simile alle piastrelle delle pedate.

La pavimentazione della parte coperta dell'intero piano è costituita da piastrelle di gres ceramico di colore chiaro con venature marcate di colore arancione, di forma quadrata con lato pari cm 20.

Il piano è dotato di impianto di riscaldamento con tubazioni sotto traccia e radiatori di ghisa sospesi del tipo a 11 moduli e fino a 13 moduli come per il radiatore del vano scala.

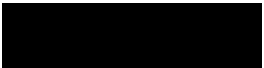

L'impianto elettrico è posizionato sotto traccia, completo di pulsantiere e prese di collegamento in vista.

Le bussole interne, in buone condizioni, sono in legno tipo pino e sono conformate con mostre, stipiti e architravi in risalto sulla muratura.

Le aperture delle finestre e finestroni sono delineate da infissi in ferro di spessore complessivo pari a cm 3 e con ferramenta d'uso mal funzionante e vetro singolo; in mediocri condizioni d'uso.

Le aperture sono complete di persiane in alluminio di colore marrone a due ante.

Il balcone è delimitato da ringhiere di ferro e la pavimentazione è costituita da piastrelle di gres per esterni di colore chiaro, quadrate di lato pari a cm 20.

La terrazza a livello è delimitata da un lato dalla muratura di compagno in arretramento della camera 2; sui due lati prospicienti   è delimitata da una muratura alta m 0,85 con sovrastante mappetta in lastra di travertino chiaro larga cm 35 e di spessore pari a cm 2; sull'ultimo lato è delimitata dalla muratura di confine del torrino scala.

Quest'ultimo contiene sulla soletta di copertura piana un serbatoio cilindrico di acciaio della capacità di 500 lt per la riserva idrica.

La terrazza a livello è coperta da una struttura prefabbricata leggera di poliuretano espanso rifinito a doghe strette; la pendenza dell'estradosso è unica ed è verso la via Dei Mille.

La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres ceramico colorato per esterno di forma quadrata e di lato pari a cm 33 e la quota di calpestio è posta a circa cm 13 più in alto rispetto a quella di calpestio della camera 2.

## **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.

La dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata

### **4) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI**

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

Il precedente proprietario, [REDACTED]

L'istanza di condono edilizio afferiva a una costruzione realizzata in [REDACTED] in epoca antecedente al



1967. Le opere edilizie abusive da condonare riguardavano la ristrutturazione del primo piano e quindi la realizzazione di un vano cucina e bagno e nella sopraelevazione del secondo piano con un vano, disimpegno-ballatoio e balcone coperto a sud.

Seguì l'istruttoria favorevole e le opere abusive vennero condonate con il rilascio della [REDACTED].

Quanto è stato rilevato dall'Esperto è conforme a quanto risulta condonato e rappresentato nel grafico allegato alla pratica di condono edilizio esistente [REDACTED], configurato nella planimetria di accatastamento che venne depositata in [REDACTED].

Si osserva, tuttavia, che la tettoia di copertura del terrazzo necessita di autorizzazione.

A tal fine, stante l'irrilevanza urbanistica della difformità, è possibile sanare l'abuso con l'accertamento di conformità ex DPR 380/01 mediante Comunicazione I.L.A. postuma, verifica sismica della tettoia e corresponsione della sanzione amministrativa pari a € 1.000,00.

Infine sarà necessario richiedere la certificazione di abitabilità giacchè non risulta agli atti del Comune che sia mai stata fatta la richiesta.

Pertanto a completamento della pratica edilizia ( C.I.L.A. postuma ) sarà necessario richiedere l'agibilità limitata all'unità oggetto di esecuzione, accompagnando l'autocertificazione SCAGI con una relazione tecnica certificante la idoneità statica dell'edificio (anche in riferimento alla normativa sismica), sottoscritta dal Tecnico abilitato e le certificazioni impiantistiche.

Il costo è pari a € 100,00 per diritti di segreteria, trattandosi soltanto di un'unica unità.

Il costo della certificazione di idoneità statica sarà pari a € 2.000,00.

Il costo della certificazione impiantistica è correlato alle verifiche puntuali che sarà necessario effettuare per ciascun impianto.

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

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



Il tutto corrisponde agli attuali dati catastali.





■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

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

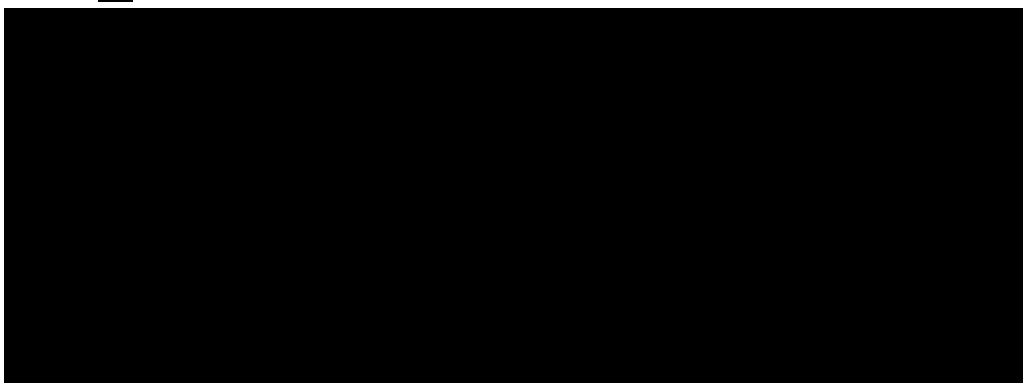
L'immobile non è dotato di certificazione A.P.E. e pertanto l'Esperto ha provveduto alla redazione della certificazione, sottoscritta dal



La classe energetica che deriva dalla verifica di prestazione energetica dell'unità ( piano primo e secondo) è “ G “.

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

**7.1 Storia catastale.**



[REDACTED]

Segue la vicenda storica catastale.

**Intestazione proprietà a partire dall'impianto fino al 15 marzo 1976.**

[REDACTED]

**Intestazione proprietà a partire dal 15/03/1976 al 25/03/2003.**

[REDACTED]

**Intestazione proprietà a partire dal dal 25/03/2003 al 23/05/2003.**

[REDACTED]

**Intestazione proprietà a partire dal dal 23/05/2003 e fino all'attualità.**

[REDACTED]

**7.2) VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA  
RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E  
TRASCRIZIONI SUL BENE IMMOBILE NEL VENTENNIO  
ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL  
PIGNORAMENTO – LOTTO UNICO.**

**7.2.1 Premessa.**

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

Creditore pignorante: [REDACTED]

Verbale di pignoramento di immobile [REDACTED]

Immobile costituente il LOTTO UNICO oggetto del pignoramento, in piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

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

**7.2.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento.**

Il sottoscritto C.T.U. attesta che dall'esame del certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale sottoscritto [REDACTED] [REDACTED] nonchè in base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, a tutto il dì 8 marzo 2022 e per il ventennio antecedente la data del pignoramento ed oltre, [REDACTED], che risultano pubblicate le seguenti formalità per l'immobile sopra identificato nonché per i coniugi eseguiti.

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

7.2.2.1 =

[REDACTED]

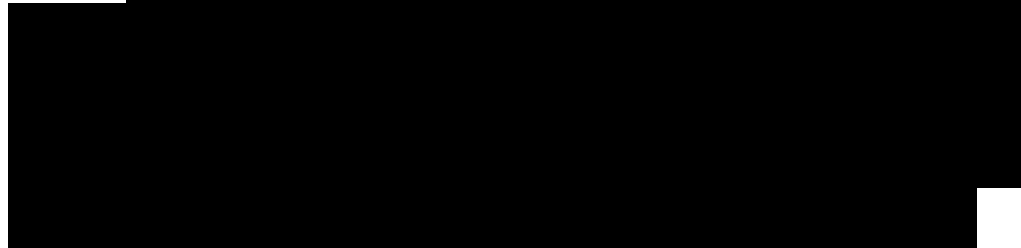
7.2.2.2 =

7.2.2.3 =

7.2.2.4 =



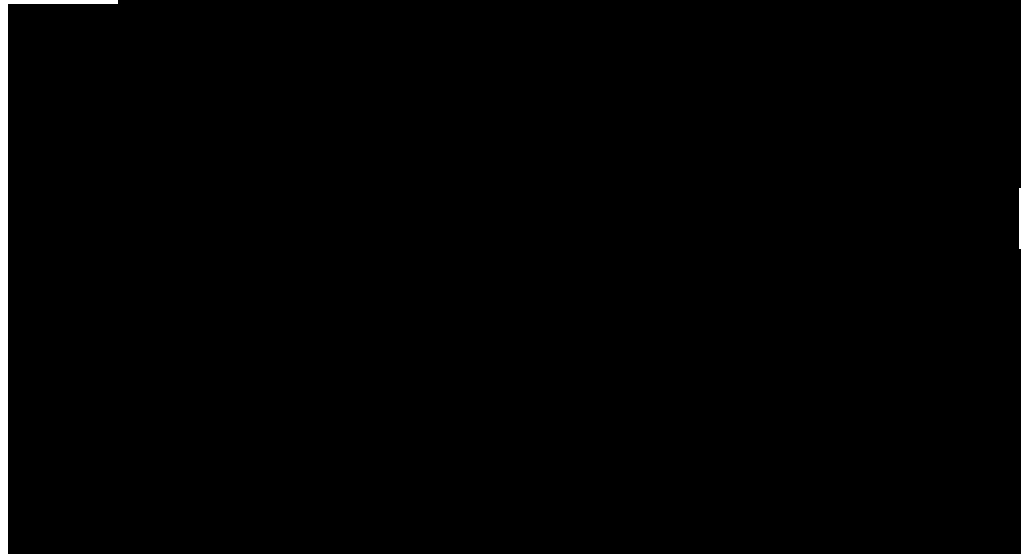
7.2.2.5 =



Dalla consultazione per nominativo -  - è emerso

quanto segue:

7.2.2.6 =





7.2.2.7 =

7.2.2.8 =

Dalla consultazione per nominativo - -  
emergono le stesse iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non, sopra  
riportate:

7.2.2.9 =

7.2.2.10 =

7.2.2.11 =



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

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

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

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

Atti di asservimento urbanistico: **no**

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

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Spese ordinarie 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	=	
2) superficie totale utile netta	=	
3) superficie balconi	=	
4) superficie della terrazza a livello	=	

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

1) superficie totale lorda (100%)	=	
2) superficie balconi (30%)	=	

Pertanto sommando i dati omogeneizzati, si ottiene:

Destinazione	S lorda (mq)	Coeff.	S commerciale
Unità immobiliare residenziale			
Balconi			
Terrazza a livello			
<b>Superficie commerciale totale</b>			

## **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 [REDACTED]

L’edificio in cui è sito il bene in descrizione è parte del centro urbano di [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 1.500,00.

Il detto prezzo unitario tiene conto dell'unicità di piano e della razionale distribuzione dell'appartamento.

L'immobile oggetto di stima ha caratteristiche distributive differenti, è impostato su due piani con scala pertinenziale ad unica rampa e senza ascensore.

Tale " difficoltà " incide sul precisato costo e ne determina un abbattimento sul mercato pari almeno al 20% in meno, per cui è plausibile un prezzo di vendita paria €/mq 1.200,00.

La Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate fornisce per il II° semestre 2021 della [REDACTED] - entro cui ricade l'unità staggita - e per la tipologia abitazioni civili con destinazione residenziale, con uno stato conservativo normale, i valori di mercato variabili nell'intervallo compreso tra €/mq 1.450,00 e €/mq 1.850,00.

La medesima Banca Dati indica per lo stesso comprensorio i valori di mercato variabili nell'intervallo compreso tra €/mq 1.250,00 e €/mq 1.550,00 per le abitazioni di tipo economico in condizioni d'uso normali.

La disamina di recenti compravendite avvenute nella zona [REDACTED] [REDACTED] portano verso prezzi unitari ancora più bassi, giacchè riferiti a vendite di immobili più antichi e collocati a piano terra con altre caratteristiche distributive ( vani consequenziali etc. ).

Pertanto il range di valori fornito dalla Banca Dati Immobiliare dell’Agenzia Delle Entrate è utilizzabile per appartamenti che hanno caratteristiche distributive “normali” così come sopra precisato.

Nella stessa Banca OMI non compaiano peraltro unità immobiliari a piano terra ed in condizioni d’uso mediocri.

Attualmente il mercato delle vendite immobiliari di appartamenti ad uso residenziale è risalito - di poco - e consente di confermare il valore unitario pari a [redacted] sopra identificato per l’unità di che trattasi.

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

[redacted]

**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 [redacted], risultando tale prezzo unitario di locazione compreso tra un minimo pari a [redacted] ed un massimo pari a [redacted] 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           | = | [redacted] |
| 2) superficie balconi                  |   | [redacted] |
| 3) superficie della terrazza a livello |   | [redacted] |

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

- |                                  |        |   |            |
|----------------------------------|--------|---|------------|
| 1) superficie netta fruibile     | (100%) | = | [redacted] |
| 2) superficie balcone            | (30%)  | = | [redacted] |
| 3) superficie terrazza a livello | (30%)  | = | [redacted] |

Destinazione	S netta (mq)	Coeff.	S in locazione
Piano primo			
Balconi			
Terrazza a livello			
<b>Superficie netta fruibile totale per la locazione</b>			

Il canone mensile risulta essere pari a:

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

L'ammontare delle deduzioni, a conti fatti, può essere contenuto nella misura annua complessiva del 20,00 % del precisato reddito lordo, pertanto le deduzioni ammontano a: €/anno [REDACTED] per anno.

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

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

[REDACTED]

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

I due più probabili valori di mercato stimati per il bene immobile in oggetto sono separati da un intervallo di valori molto stretto, per cui è possibile mediarli e affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare risulta essere pari a: € [REDACTED] = [REDACTED]

### Riepilogo

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

Pertanto il valore commerciale unitario per metro quadrato del bene in esame è pari a [REDACTED]

#### 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	[REDACTED]
-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	€ 21.250,00

#### 9.1.5 Prezzo a base d'asta del lotto unico.

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

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

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

10.1 Alla data della notifica del pignoramento, il bene immobile conformante il

LOTTO UNICO è di piena proprietà [REDACTED]

Lo stato di possesso proviene dall'atto notarile di compravendita del [REDACTED]



[REDACTED]

**10.2 STATO DI LOCAZIONE.**

L'unità immobiliare costituisce l'abitazione dei proprietari, ma al momento del soprallugo risultava disabitata.

**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 UNICO**

Unità immobiliare ad uso residenziale alla [REDACTED]  
[REDACTED] e distribuita tra il primo ed il secondo piano del fabbricato per civili abitazioni di cui è parte.

E' composta da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Quest'ultima è coperta con tettoia

La consistenza è la seguente:

- |  |   |            |
|--|---|------------|
| 1) superficie totale lorda coperta       | = | [REDACTED] |
| 2) superficie totale utile netta coperta | = | [REDACTED] |
| 3) superficie dei balconi                | = | [REDACTED] |
| 4) superficie della terrazza a livello   | = | [REDACTED] |
| Superficie commerciale totale            | = | [REDACTED] |

L'unità è censita dall'Ufficio Provinciale di Bari-Territorio Servizi  
Catastali dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Urbano-

[REDACTED]

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

[REDACTED]

L'unità immobiliare identificata nei Servizi Catastali come sopra,

[REDACTED]



Superficie commerciale [redacted]

Prezzo a base d'asta del LOTTO UNICO [redacted]

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

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: [REDACTED]**

<i>LOTTO UNICO</i>			
<i>Ubicazione</i>	[REDACTED]		
<i>Diritto reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	[REDACTED]
<i>Tipologia immobile</i>	[REDACTED]	<i>Superficie residenziale Comunione legale di beni</i>	<i>Superficie commerciale</i> [REDACTED]
<i>Stato conservativo</i>	Discreto		
<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**



---

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, giugno 2022

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

**Allegati.**

- Verbale di sopralluogo;

- raccolta di nn° 27 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- Elaborato grafico n° 1;
- Elaborato grafico n° 2;
- Elaborato grafico n° 3;

estratto per riassunto dai registri degli atti matrimonio,

certificato storico di residenza

certificato storico di residenza

atto di compravendita

nota di trascrizione compravendita

- nota di trascrizione

elenco formalità

elenco formalità

- elenco formalità

visura storica per immobile

visura storica

visura storica

nota di iscrizione

trascrizione rettifica

- istanza al [redacted] per l'accesso agli atti e allegati;

richiesta certificati anagrafici

- concessione edilizia

- pratica di condono edilizio-Mod. 85 A;
- pratica di condono edilizio-Mod. 85 B;
- pratica di condono edilizio-Mod. 85 R;
- estratto di mappa [REDACTED]
- [REDACTED] planimetria di accatastamento [REDACTED]
- questa relazione peritale, priva dei nomi nel rispetto della Legge sulla privacy,
- Checklist
- relazione: separata succinta descrizione del lotto UNICO secondo lo schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare;
- foglio riassuntivo in formato word zip degli identificativi catastali del bene periziato Lotto UNICO.
- Attestazione di Prestazione Energetica - APE