

Seconda Sezione Civile-Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. Es. n° 299/2024 nei confronti di

LOTTO UNICO

Ill.mo Sig. G.E. **Dr.ssa Chiara Cutolo**

Relazione dell'Esperto

(Ortofot

sita in Polignano a Mare tra la via Gandhi e la via Campanella.

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

PREMESSA GENERALE	4-5
PREMESSA	6
CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° COMMA C.P.C.	8
GENERALITÀ SUL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO PER LA RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE STAGGITO	10
LOTTO UNICO	13
1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE	13
1.1. DATI CATASTALI	13
1.2. CONFINI	15
2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO-LOTTO UNICO	15
2.1. DESCRIZIONE	15
2.2. OPZIONE I.V.A.	50
3 ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE	50
4 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI	50
5 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	54
5.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-	54
6 CERTIFICAZIONE A.P.E. - annotazione dell'Esperto	56
7. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDEUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	56
7.1 STORIA CATASTALE	56
7.2 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	63
7.2.1. PREMESSA	63
7.2.2. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO	63

7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	66
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	68
8. CONSISTENZA	68
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	71
9.1 CRITERIO DI STIMA	71
9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA STRUTTURA SOCIO SANITARIA	74
9.1.2 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA	82
9.1.3 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO	82
10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE	83
11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA LOTTO UNICO	85
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'	89
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO	90
ALLEGATI	91

PREMESSA GENERALE

L'atto di pignoramento¹ afferisce alla seguente unità immobiliare sita in

e che viene identificata: - omissis -



I precisati immobili rappresentano due unità censuarie indivisibili e costituiscono il cespite oggetto di valutazione,



¹ (notifica del pignoramento per atto giudiziario dell'Ufficiale UNEP di Corte di Appello di Bari del dì 26 giugno 2024, rep. n° 6994/2024; atto trascritto il 10 luglio 2024 r.g. 34487 e r.p. 26549)

TERRITORIO COMUNALE

LOTTO UNICO:



PREMESSA

Con istanza depositata nella Cancelleria di codesto Tribunale



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



In esito alla sopra richiamata istanza, l'Ill.mo Sig. G.E. Dott.sa Chiara Cutolo con Decreto di fissazione di udienza ex art. 559-569 C.P.C



Con il medesimo dispositivo nominava quale



Puntualmente il sottoscritto trasmetteva telematicamente in data

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 veniva fissato

² La TULOT 64 S.r.l. nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione ha acquistato in data 23 dicembre 2024, con effetti economici dalle 23:59 del 31 ottobre 2024 ed effetti giuridici alla data del 23 dicembre 2024 i crediti, in virtù di separato contratto di cessione da BCC di Alberobello, Sammichele e Monopoli Società Cooperativa per cui interviene nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 111 cod. proc. civ., confermando e facendo proprie le istanze, le richieste, le difese, le deduzioni e le allegazioni documentali tutte già avanzate dalla cedente (cfr ricorso per intervento ex art. 111 co. 3 CPC a firma degli Avv.ti Federica Apollonio e Pier Luigi Boscia).

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

[REDACTED] come da verbali che si
allegano alla presente.

Contestualmente e successivamente il sottoscritto effettuava [REDACTED]

Il creditore procedente ha provveduto ex art. 567 c.p.c. al deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale dell'immobile pignorato e su tanto il sottoscritto Esperto ha effettuato l'ulteriore verifica estraendo dal sito telematico dell'Agenzia delle Entrate ulteriore documentazione.

La presente relazione è corredata da un reportage fotografico costituito da cinque portfolio che raccolgono complessivamente **203 fotografie** illustrative dello stato dei luoghi.

La documentazione è completata da nn° **16 elaborati grafici** che illustrano planimetricamente il bene immobile pignorato anche nelle destinazioni d'uso ed altresì nella direzione di alcuni scatti fotografici.

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

L'esperto precisa quanto segue:

- a) La creditrice procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale:

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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

d) è stato depositato l'estratto del foglio di mappa del territorio comunale in cui ricade il bene pignorato.

L'esperto ha acquisito e deposita la seguente documentazione:

[REDACTED] visura rilasciata [REDACTED]

2) estratto dei foglio di mappa catastale del territorio comunale di [REDACTED] cui è identificato il bene staggito;

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

4) elenco ventennale sintetico delle visure ipocatastali - formalità, esteso fino all'attualità per le unità di che trattasi.

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

Quanto viene di seguito esplicitato è riportato soltanto al fine di evitare una ridondanza nel paragrafo che afferisce alla relazione di stima.

CONSISTENZA

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

³La 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 diOMPAGNO unitamente alle pertinenze, quest'ultime ragguagliate percentualmente a quella lorda coperta attraverso correttivi di omogeneizzazione che di seguito si riportano

³ 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).

Nella determinazione della superficie, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori o loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non viene computata.

La superficie delle scale interne alle unità immobiliari è computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali, del 25 per cento qualora non comunicanti.

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; qualora non comunicanti vengono computati nella misura del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente.

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali e degli accessori o loro porzioni, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

La superficie di parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari con destinazione residenziale in ville e villini, la relativa superficie si computa con il criterio sopra indicato solo per la quota

eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori o loro porzioni.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari costituenti posti auto coperti e scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli, è computata nella misura del 50 per cento

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali e degli accessori o loro porzioni, vengono computate fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei precisati vani principali e degli accessori o loro porzioni.

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

Per quel che riguarda i terreni si prenderà in considerazione la superficie catastale.

[REDACTED]

come si vedrà di seguito, nel
separato paragrafo afferente la stima.

LOTTO UNICO

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO LOTTO UNICO

La struttura sanitaria socio-assistenziale

Si estende su di un suolo di superficie complessiva tra coperto e scoperto pari a circa **mq 2.497,85** oltre **mq 171,20** afferenti il volume tecnico; è conformata da un corpo di fabbrica di recente costruzione costituito da tre piani fuori terra e variamente articolato nella volumetria

La porzione del suolo scoperta pertinenziale è sistemata a marciapiede di contorno e ad aiuole con prato.

1.1 **Dati Catastali.**

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

**Intestazione:**

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

Indirizzo: via Gandhi s.n.c. piano T-1-2-3.

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

Indirizzo: ■

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

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

1.2 Confini.



2) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI - LOTTO UNICO

(All. n° 1-2-3-4-5- raccolta di nn° 203 fotografie - nn° 16 elaborati grafici)

2.1 Le definizioni parametriche trattate nel paragrafo iniziale sulle “Generalità” costituiscono premessa al presente paragrafo e pertanto si intendono in questa pedissequamente riportate e integralmente trascritte.

La parte del territorio comunale [redacted] in cui sono siti i beni staggit è quella periferica sud che si attesta in prossimità [redacted].

Più precisamente le unità staggitte sono accorpate a sud ovest di una vasta di area di espansione dell’abitato completa nell’edificazione e sono separate da queste da una viabilità principale di quartiere che [redacted].

L’EDIFICIO

[redacted] nella parte longitudinale lungo la detta via, su cui prospetta a nord-est, e si delinea su di un’area pertinenziale con un sedime che ha la forma prevalente di un triangolo rettangolo delimitato da altra viabilità a foma di “L” che è denominata [redacted].

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

Più semplicemente l'edificio sanitario è assimilato in planimetria a un triangolo rettangolo ed ha la base minore



Pertanto l'isolato urbano costituito



La superficie del lotto, rilevata con rilievo GPS, è risultata essere pari a



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

L'edificio è una struttura

L'ingresso principale all'edificio è sito

Il piazzale antistante a sud è destinato a parcheggi e servizi tecnici

Entrando

Per meglio comprendere la distribuzione e le varie funzioni a questo livello di piano è necessaria una precisazione che afferisce l'organismo edilizio nell'interezza.

L'edificio è costituito da un piano terra e due piani soprastanti oltre il lastrico solare.

Come si vede nell'immagine che precede,

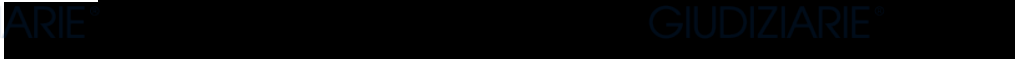
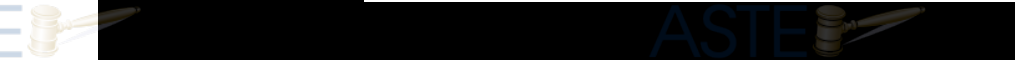
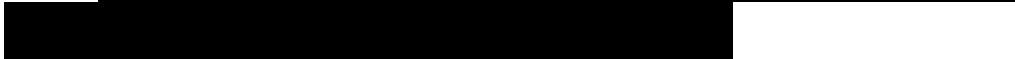
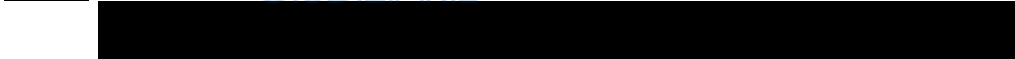
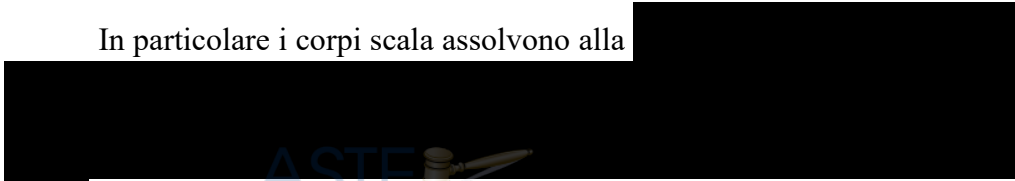
Le dette fronti prospettiche dell'edificio, [REDACTED]
[REDACTED] evidenziano che l'edificio ha un esteso profilo longitudinale che
permette di dividere in pianta il corpo di fabbrica in ala sud-ovest [REDACTED]
[REDACTED]

L'elemento divisionale che si ripete pedissequamente nella posizione
geometrica all'interno di ciascun piano è un corridoio longitudinale esteso nella
direzione sud-est - nord ovest, "mediano", che distribuisce a destra e a sinistra
ai vari ambienti.

Gli elementi di distribuzione verticale sono due corpi scale denominati
[REDACTED]
posizionati nell'ala nord-est dell'edificio
[REDACTED].

L'edificio ha una parte centrale "baricentrica" nell'ala sud-ovest che
funge come già [REDACTED], inoltre ha un
corridoio distributore longitudinale mediano e due distributori verticali.

In particolare i corpi scala assolvono alla



Il piano terra è costituito



Planimetria generale del piano terra

[REDACTED]

Per sua caratteristica questo corridoio distribuisce alle due ali dell'edificio sia procedendo [REDACTED]

La descrizione avverrà [REDACTED]

Il corridoio nell'intera estensione laddove [REDACTED]

A mano destra di chi si avvia a percorrere il corridoio nella direzione sopra precisata [REDACTED]

[REDACTED]

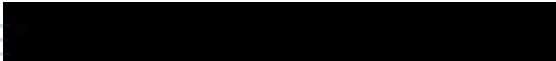


Frontalmente a questi vani che fanno parte dell'ala nord-est del piano terra, vi sono altri vani che si susseguono 

Detti vani fanno parte dell'ala sud-ovest dell'edificio e nell'ordine sono

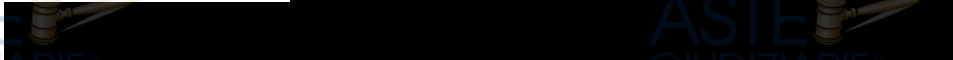


Quest'ultima vano funge 

, già descritta, che complessivamente ha una superficie pari a mq 107,40 e che 

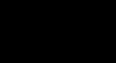


Frontalmente, 



Sempre a mano destra del corridoio longitudinale si accede al vano



La superficie è pari a 

Proseguendo si accede  attraverso un disimpegno



Il disimpegno ha una superficie pari a mq 18,00 e distingue le varie



n° 2, foto nn° 29-30-31-32-33-34-35).

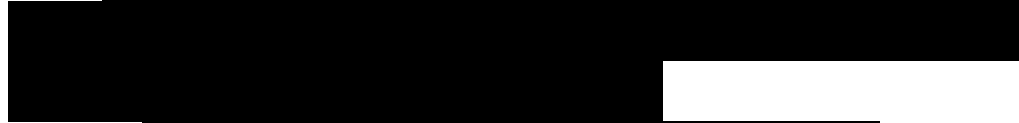
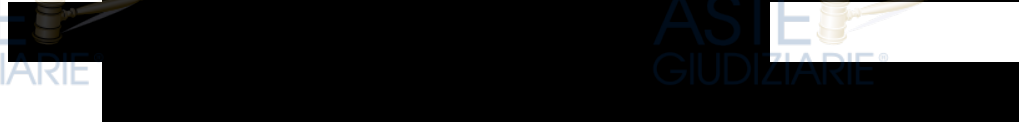
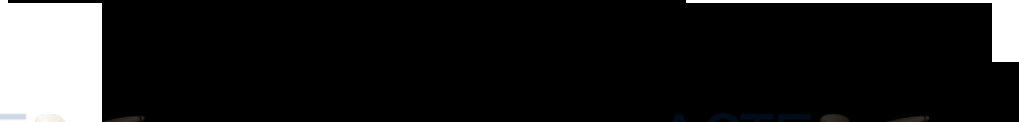


Proseguendo lungo il corridoio longitudinale, a mano destra (nell'ala nord-est)



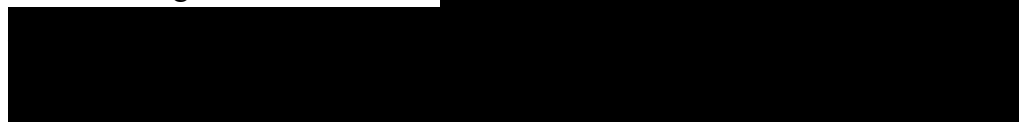
su due moduli rettangolari in posizione speculare (All. n° 2, foto nn° 36-37-38-39-40-41-42-43-44-45).

è impostato come segue.



Al

Proseguendo, il corridoio



(All.

n° 2, foto nn° 51-52. La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 32,30**.

Tornando nel corridoio, frontalmente agli ambienti descritti

il

ha una superficie pari a mq 7,95 e
pari a mq 3,40.

ha una superficie utile netta

Oltre vi è un

E' costituito

Complessivamente la superficie utile netta
pari a **mq 16,30**.

Infine si rileva che

La superficie complessiva lorda del piano terra

La superficie utile netta

che segue:

[illegible]

Il livello delle rifiniture è buono e la manutenzione dell'insieme è apparsa ottima.

ASTE GIUDIZIARIE®  **24**
sezione ufficiale ed unica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[REDACTED]

Le superfici scoperte che circondano l'organismo edilizio sono caratterizzate essenzialmente da una pavimentazione in battuto di cemento intercettata da siepi poste a ridosso della recinzione in conglomerato cementizio armato che separa dalle sedi stradali unitamente a due sistemazioni a verde sulla testata sud e lungo la fascia di prospetto nord [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] con quadroni cm 90 x 90 di gres porcellanato di colore grigio perla e battiscopa del medesimo materiale, di altezza pari a cm 8; il medesimo pavimento è presente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] son pavimentati con quadroni di gres porcellanato cm 60x 60 e battiscopa di eguale materiale di colore grigio:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in

parquet costituito da listoni di legno rettangolari cm 120 x cm 20 e battiscopa in legno di altezza pari a cm 7.

[REDACTED] in tavelloni rettangolari di travertino di colore chiaro cm 30 x cm 60, spessore cm 3.

[REDACTED]

I sanitari sono completi ed idonei [REDACTED], sono di buona marca commerciale [REDACTED] la stessa delle rubinetterie con miscelatori.

Laddove sono presenti gli antibagni questi ultimi sono dotati di un lavabo.

La fornitura dell'acqua è di tipo caldo-fredda con alimentazione dal gruppo centrale di produzione.

La ventilazione è forzata.

L'impianto termico e [REDACTED]

[REDACTED]

L'impianto ha altresì la funzione [REDACTED]

[REDACTED]

L'impianto elettrico ha le linee di derivazione sotto traccia e comprende:

l'installazione dei quadri elettrici;

la realizzazione delle linee dorsali;

la realizzazione dell'impianto di illuminazione;

la realizzazione di impianti prese e FM;

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

la realizzazione dell'impianto di video sorveglianza;

[REDACTED]

La pavimentazione costituita da quadroni in gres è presente nei luoghi
che

[REDACTED]

Anche la pavimentazione

[REDACTED]

Gli infissi esterni sono di buona marca e a tenuta e sono dotati di
vetrocamera.

Le tapparelle sono di plastica e scorrevoli con comando elettrico.

Gli intonaci e le tinteggiature sono in ottime condizioni.

Non sono visibili dall'esame sommario dei luoghi, segni, fessurazioni e
lesioni.

Il corpo di fabbrica

che sostanzialmente ha una

Il livello di manutenzione dell'intero piano è ottimo, per quel che è stato possibile osservare.

L'elemento divisionale che si ripete pedissequamente nella posizione geometrica all'interno di ciascun nella

direzione

dell'edificio.

In particolare i corpi scala

La distribuzione principale, si ripete

Il piano è costituito da un insieme di funzioni distinte in

Giunti

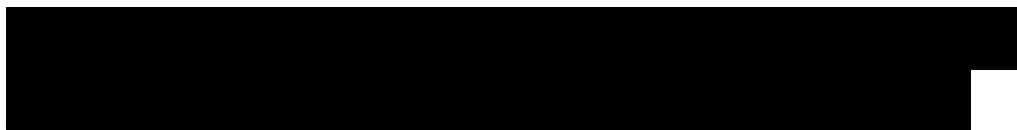
Quindi si accede al corridoio distributore longitudinale.

Per sua caratteristica

La descrizione

Il corridoio nell'intera estensione ha una superficie
laddove si

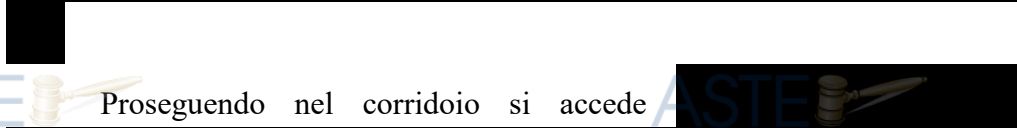
Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



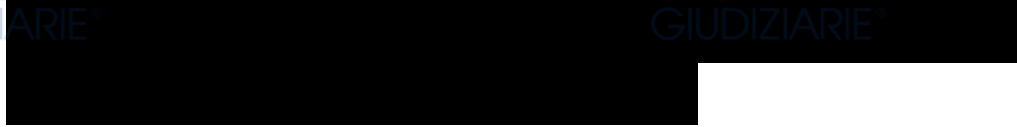
A mano destra di chi si avvia a percorrere il corridoio nella direzione sopra precisata



La superficie è regolare costituita dall'assemblaggio di due rettangoli ed è pari a **mq 32,05**. Prospetta a sud-est su di un ampio balcone che è parte dell'appendice di prospetto sud-est dell'edificio.



Proseguendo nel corridoio si accede



La superficie del disimpegno è pari a **mq 12,10**.

Frontalmente a questi vani che fanno parte dell'ala nord-est del piano terra,

Detti vani fanno parte



pari a mq 8,60

Tutti questi vani prospettano

La camera è attrezzata

di superficie pari

a mq 5,50 contenente

Quindi vi

Il bagno è completo di tutti i sanitari e ha una superficie pari a mq 4,20

(All. n° 3, foto n° 38).

Frontalmente si susseguono

La descrizione richiama pedissequamente

Seguono a mano destra di chi



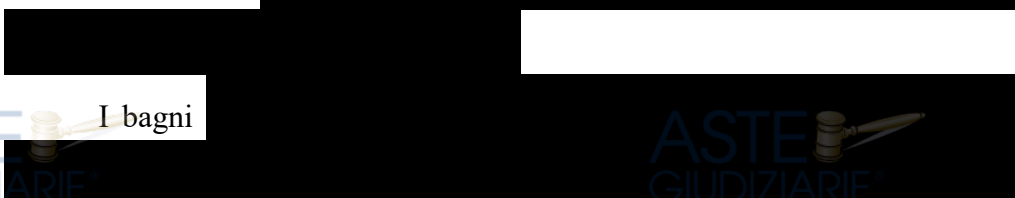
Frontalmente, nella parte del piano



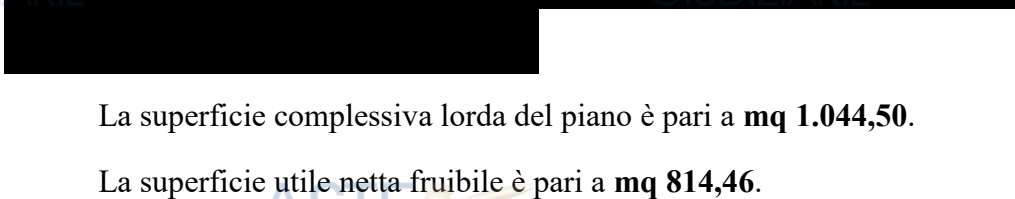
In ultimo, sempre



Per brevità



I bagni

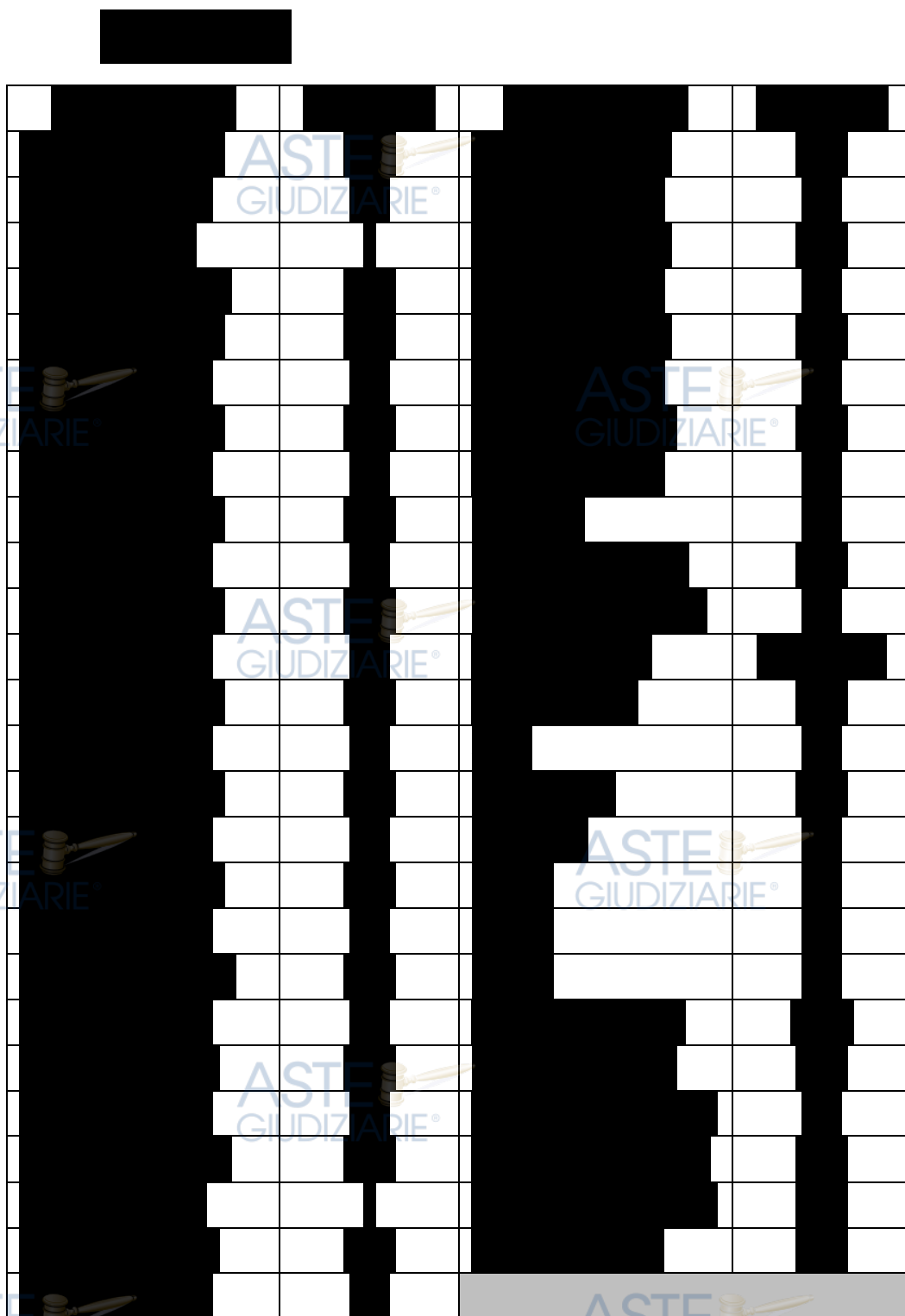


La superficie complessiva lorda del piano è pari a **mq 1.044,50**.

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 814,46**.

L'altezza utile netta





Il livello delle rifiniture è buono e la manutenzione è apparsa ottima.

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

La pavimentazione è [REDACTED]

In prevalenza è costituita da quadroni di gres porcellanato cm 60x 60 di colore scuro [REDACTED]

Il corpo scale ha la pavimentazione in tavelloni rettangolari di travertino di colore chiaro cm 30 x cm 60, spessore cm 3. [REDACTED]

Queste ultime sono rivestite [REDACTED]

I sanitari sono completi [REDACTED]

In particolare [REDACTED]

La fornitura dell'acqua è di tipo caldo-fredda [REDACTED]

La ventilazione è forzata. [REDACTED]

L'impianto elettrico ha le linee di derivazione sotto traccia e comprende:

l'installazione dei quadri elettrici;

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

la realizzazione delle linee dorsali;
la realizzazione dell'impianto di illuminazione;
la realizzazione di impianti prese e FM;
la realizzazione dell'impianto di video sorveglianza;

Ai fini della



Gli infissi esterni sono di buona marca e a tenuta e sono dotati di vetrocamera.

Le tapparelle sono di plastica e scorrevoli con comando elettrico.

Gli intonaci e le tinteggiature sono in ottime condizioni.

Non sono visibili dall'esame sommario dei luoghi, segni, fessurazioni e lesioni.

Il livello di manutenzione dell'intero piano è ottimo, per quel che è stato possibile osservare.



E' interamente racchiuso nel perimetro tompagnato che è stato rilevato sia per il piano terra e sia per il primo piano per cui la superficie lorda è pari a



Ripetendo quanto già precisato

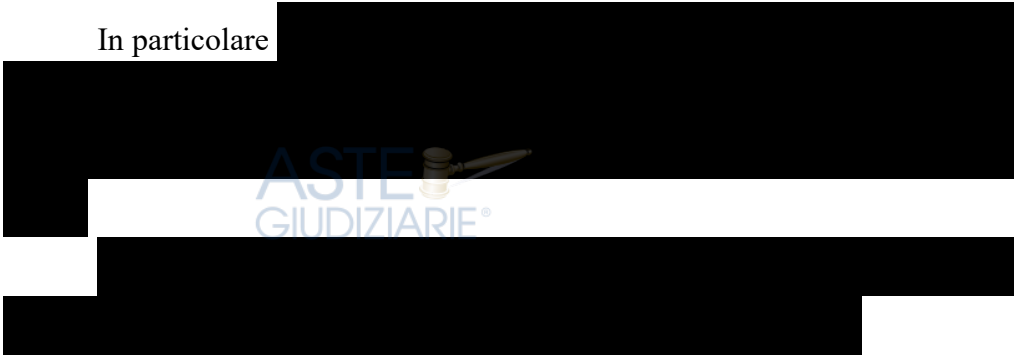
Il grafo

L'elemento divisionale

Gli elementi di distribuzione verticale sono due corpi scale denominati

La parte centrale "baricentrica" nell'ala sud-

In particolare



Il piano è costituito



La distribuzione

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

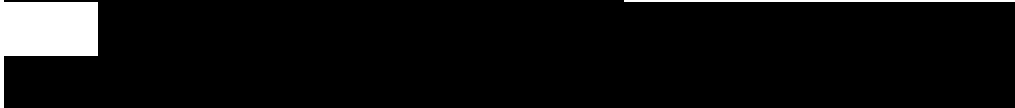
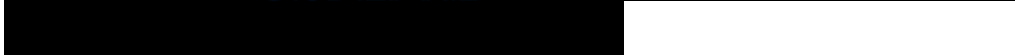


La descrizione avverrà, come già per il piano terra, percorrendo il corridoio dalla testata di sud-est verso la testata di nord-ovest, che pertanto costituirà nella descrizione la testata di fondo del corridoio.

laddove si considerassero



A mano destra di chi si avvia a percorrere il corridoio nella direzione sopra precisata



Proseguendo nel corridoio si accede a destra

La superficie del disimpegno è pari a mq 12,10.

Frontalmente a questi vani che fanno parte

La camera è attrezzata

La camera

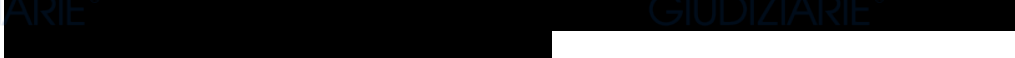
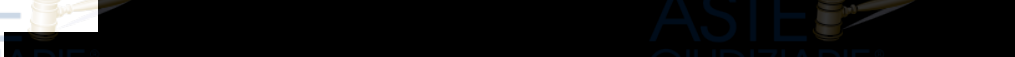
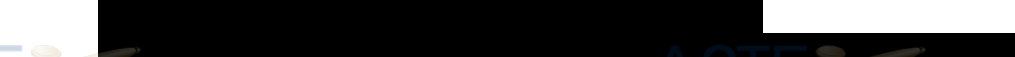
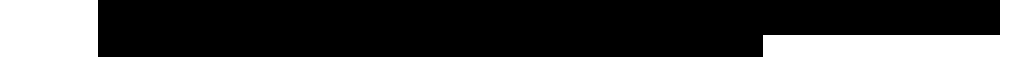
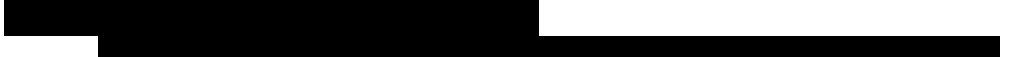
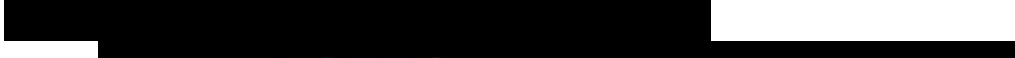
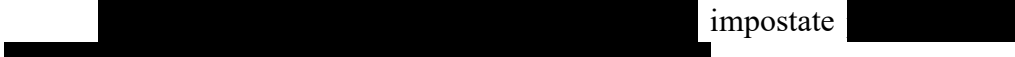
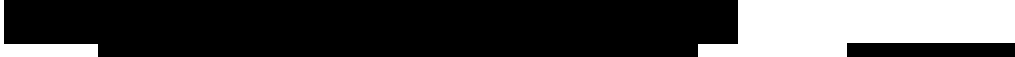
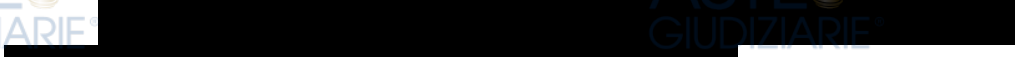
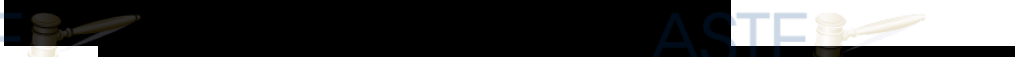
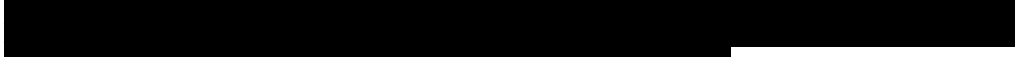
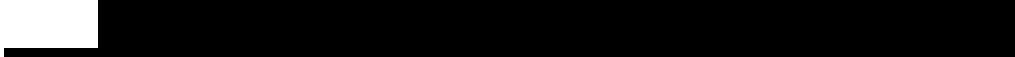
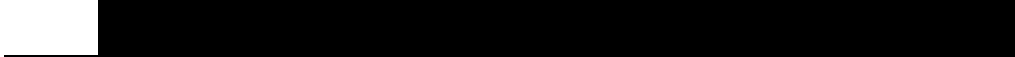
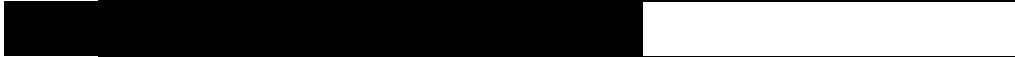
Quindi vi

Il bagno è completo di tutti i sanitari e ha una superficie pari a mq 4,20
(All. n° 4, foto n° 23).

Frontalmente



La descrizione richiama



Per brevità si sintetizzano

[illegible]

Il livello delle rifiniture è buono e la manutenzione dell'insieme è apparsa ottima.

[REDACTED]

La fornitura dell'acqua è di tipo [REDACTED]

[REDACTED]

L'impianto termico e di riscaldamento a fluido è di tipo [REDACTED]

[REDACTED]

L'impianto elettrico ha le linee di derivazione sotto traccia e comprende:

- l'installazione dei quadri elettrici;
- la realizzazione delle linee dorsali;
- la realizzazione dell'impianto di illuminazione;
- la realizzazione di impianti prese e FM;
- la realizzazione dell'impianto di video sorveglianza;

Ai fini della



Gli infissi esterni sono di buona marca e a tenuta e sono dotati di vetrocamera.

Le tapparelle sono di plastica e scorrevoli con comando elettrico.

Gli intonaci e le tinteggiature sono in ottime condizioni.

Non sono visibili dall'esame sommario dei luoghi, segni, fessurazioni e lesioni.

Il livello di manutenzione dell'intero piano è ottimo, per quel che è stato possibile osservare.

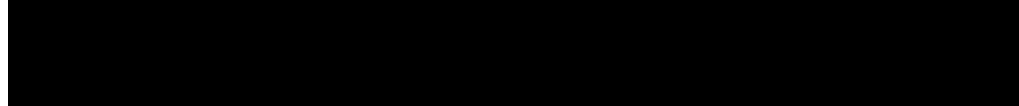
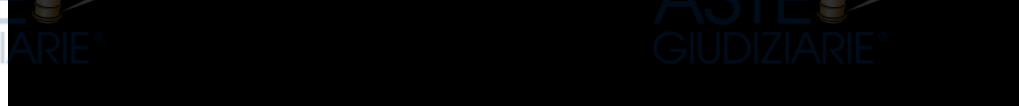
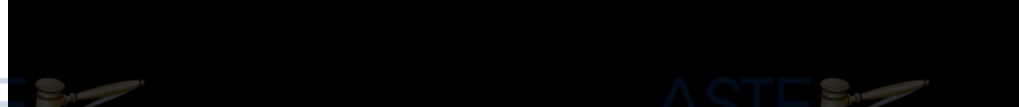
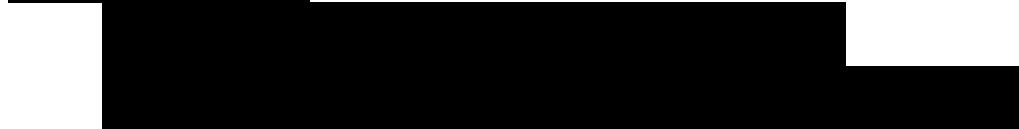
Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu

Si può accedere sia dai due corpi scala destro e sinistro

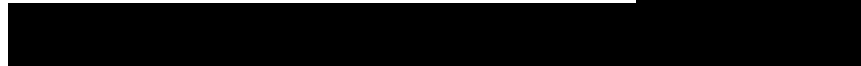


La pavimentazione del lastrico è costituita da lastre di pietra tipo “chianca di Corigliano”.

La particolarità del lastrico è costituita



La serie dei volumi tecnici è completata



Gli impianti sono certamente in buone condizioni ed efficienti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

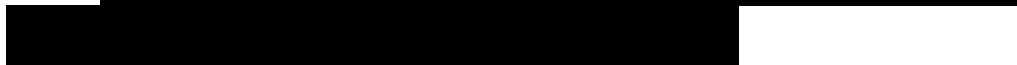
ASTE
GIUDIZIARIE®

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

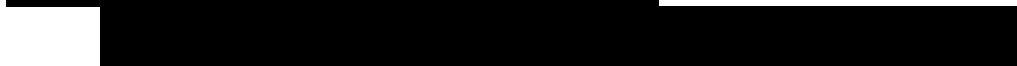
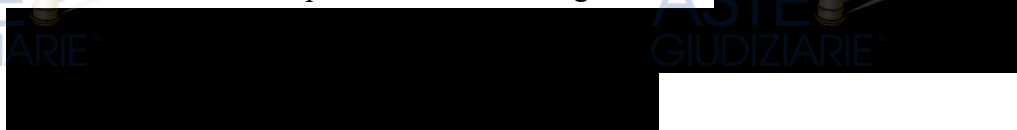
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Il volume è disposto con l'asse longitudinale

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Guardando

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

2.2 Opzione IVA

Il regime IVA delle operazioni immobiliari prevede tra l'altro il regime di imponibilità per opzione per le cessioni

L'Esperto è del parere che la fattispecie in esame sia questa e pertanto il regime di imponibilità dovrà essere per opzione.

3) ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

4) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI

E' stata eseguita una puntuale ricerca

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

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

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



**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.**





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

■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
■	■	■			■				■

Indirizzo: via Gandhi s.n.c. piano T

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



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



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

7.1 STORIA CATASTALE.



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

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

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

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

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

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

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

**7.2) VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA
RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E
TRASCRIZIONI SUL BENE IMMOBILE NEL VENTENNIO
ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL
PIGNORAMENTO – LOTTO N° 1.**

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

ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI LE UNITA'
IMMOBILIARI

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



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



7.3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **si**, vedi punti 7.2.2.3 e 7.2.2.3. del paragrafo precedente.

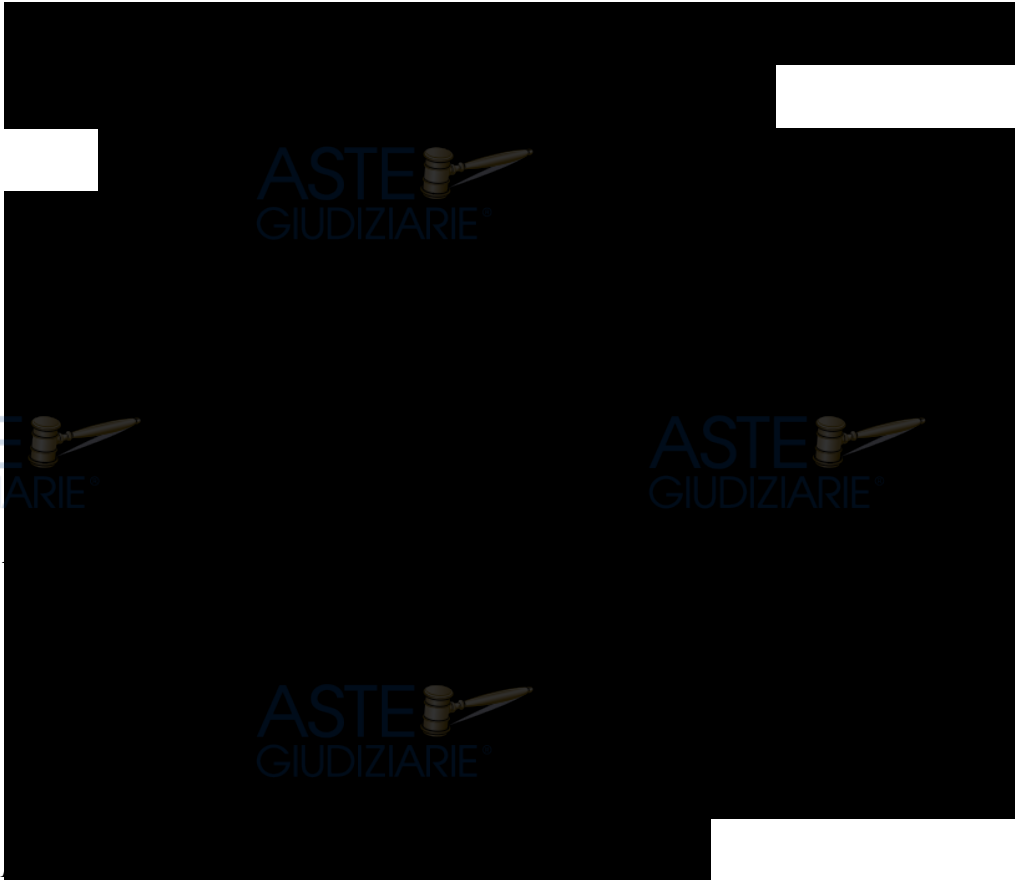
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione: **no**

Atti di asservimento urbanistico: **no**

Altre limitazioni d'uso:



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



ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

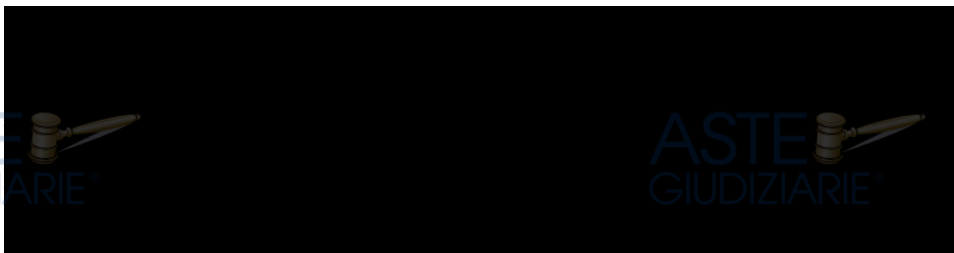
Spese straordinarie di gestione immobile: *non dichiarate.*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

nessuna.

8) CONSISTENZA

Le superfici scoperte possono essere così sintetizzate (*cfr. elaborato grafico*):



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

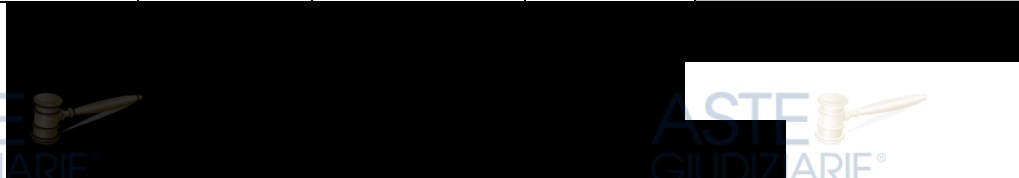
[REDACTED]

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

[REDACTED]

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







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



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Nel caso di stima comparativa di un bene immobile ad uso residenziale, commerciale, terziario, produttivo, si considera ai fini valutativi la superficie commerciale.

⁴La 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.

La stima che afferisce al LOTTO UNICO rientra nella casistica più generale

9.1 Criterio di stima

⁴ 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).

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

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



9.1.1 La determinazione del più probabile valore di mercato



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



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

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

[illegible]

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

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

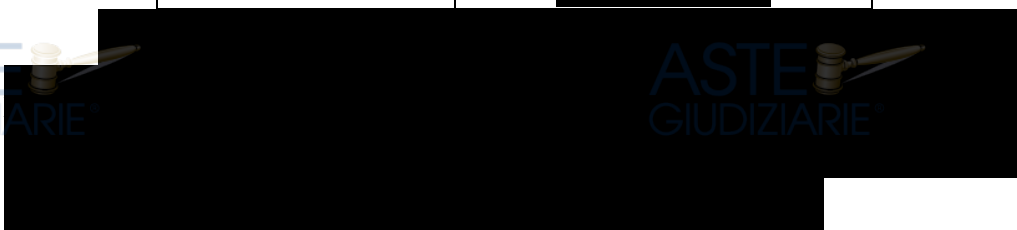
[illegible]

richiede necessariamente il dover tener

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



ASTE GIUDIZIARIE®		

[illegible][illegible]

ASIE GIUDIZIARIA

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

Stima mediante il criterio del costo di costruzione.

La stima a valore di costo è effettuata all'attualità.

5

⁵ costo a mc v.p.p. pari a € 480, trasformato in €/mq. Il costo di riferimento è ridotto del 10% trattandosi di edificio con cubatura mc/v.p.p. superiore a mc 3.000.



VALORE DI DIRITTO E [REDACTED] (1/1).

9.1.2 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]
Totale decurtazioni	[REDACTED]

9.1.5 Prezzo a base d'asta del Lotto Unico.

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

Valore della struttura al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	[REDACTED]
Corrispondente quota dell'esecutata	[REDACTED]

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

10) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.

10.1





10.2 STATO DI LOCAZIONE.



11) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

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

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

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

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

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

[REDACTED]

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

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.910.000,00.

[illegible]

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

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento



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



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, aprile 2025

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

Allegati

- Verbali di sopralluogo;

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

Allegato n° 1, LOTTO Unico raccolta di nn° 21 fotografie
illustrative lo stato delle aree

Allegato n° 2, LOTTO Unico raccolta di nn° 66 fotografie
illustrative lo stato dei

Allegato n° 3, LOTTO UNICO raccolta di nn° 66 fotografie
illustrative lo stato dei luoghi

Allegato n° 4, LOTTO UNICO Raccolta di nn° 30 fotografie
illustrative lo stato dei luoghi

- Allegato n° 5, LOTTO UNICO raccolta di nn° 19 fotografie
illustrative lo stato dei luoghi

- elaborato grafico n° 1;

- elaborato grafico n° 2;

- elaborato grafico n° 3;

- elaborato grafico n° 4;

- elaborato grafico n° 5;

- elaborato grafico n° 6;

- elaborato grafico n° 7;

- elaborato grafico n° 8;

- elaborato grafico n° 9;

- elaborato grafico n° 10

- elaborato grafico n° 11; direzione di alcuni scatti fotografici;

- elaborato grafico n° 12; direzione di alcuni scatti fotografici;

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

- elaborato grafico n° 13; direzione di alcuni scatti fotografici;
- elaborato grafico n° 14; direzione di alcuni scatti fotografici;
- elaborato grafico n° 15; direzione di alcuni scatti fotografici;
- elaborato grafico n° 16; direzione di alcuni scatti fotografici;
- planimetria accatastamento fg 23 plla 12907 sub 2;

planimetria accatastamento

stralcio di mappa

visura NCEU

visura NCEU

visura NCEU

- visura NCT

- visura NCT

elenco formalità-

elenco formalità-

elenco formalità-

elenco formalità-

elenco formalità-

iscrizione-

iscrizione-

iscrizione-

trascrizione-

PdC

Dichiarazioni

SCAGI

SCIA

CILA

- Comunicazione di Fine Lavori;
- questa relazione peritale, priva dei nomi nel rispetto della Legge sulla privacy;
- 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
- Checklist.