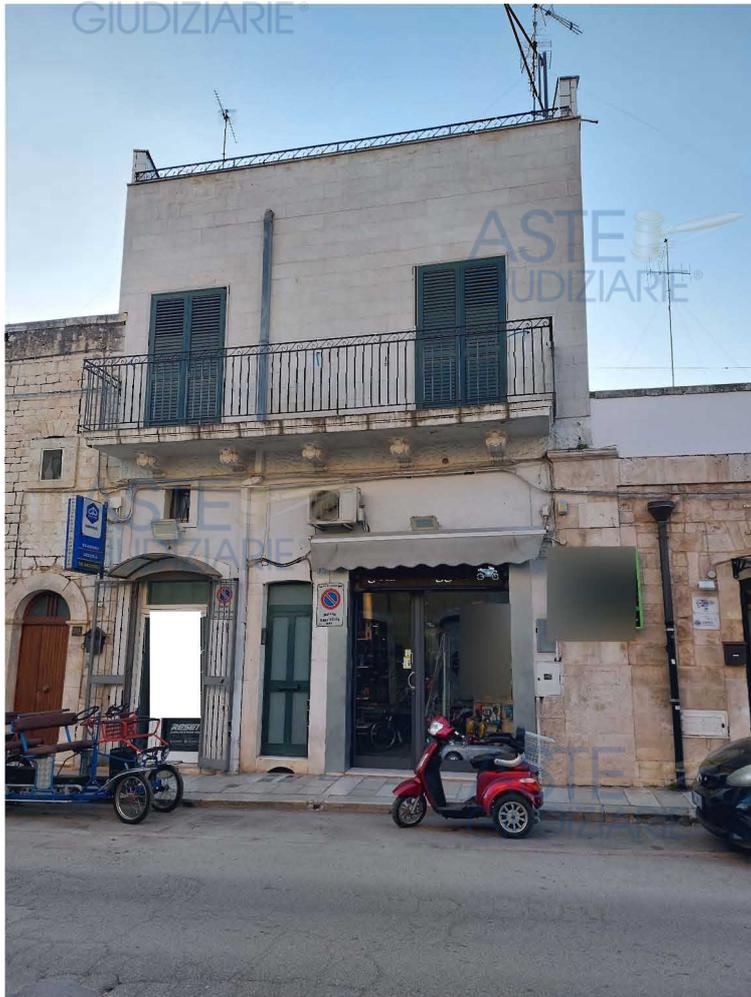


TRIBUNALE DI BARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Arianna Buquicchio, nell'Esecuzione Immobiliare 331/2022 del R.G.E.

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



Conferimento dell'incarico e inizio delle operazioni di ispezione.....	3
In evidenza	3
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico.....	4
Titolarità	4
Stato civile del/degli esecutato/i	4
Confini.....	4
Consistenza	5
Eventuale possibile separazione della quota dell'esecutato/degli esecutati	5
Dati Catastali.....	5
Parti Comuni	6
Servitù.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di manutenzione.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienza ventennale	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti	13
Eventuale assoggettamento ad I.V.A.	14
Deprezzamento per vizi occulti ecc.	14
Eventuali ulteriori deprezzamenti	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 331/2022 del R.G.E.....	18



CONFERIMENTO DELL'INCARICO E INIZIO DELLE OPERAZIONI DI ISPEZIONE

Con comunicazione a mezzo posta elettronica certificata del 30.01.2023, il sottoscritto esperto stimatore Arch. Buquicchio Arianna, con studio in Via Principe Amedeo, 39 - 70121 - Bari (BA), email ariannabuquicchio@gmail.com, PEC ariannabuquicchio@archiworldpec.it, Tel. 338 18 28 303, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott.ssa Marina Cavallo. Oltre allo stesso veniva nominato custode giudiziario l'Avv. Francesco De Lauro.

Nella stessa data il sottoscritto accettava l'incarico per via telematica.

Fissata la data di inizio delle operazioni di ispezione per il giorno 14.02.2023, ore 16,00 il sottoscritto effettivamente si recava presso l'immobile in questione per dare inizio alle operazioni di ispezione, così come comunicato dal custode a mezzo pec al creditore precedente e per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori esecutati.

L'allegato n. 10 riporta il verbale di sopralluogo a firma del sottoscritto e del custode.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla seguente unità immobiliare:

Negozi ubicato in Casamassima (BA) via G. Garibaldi n. 95 – piano terra e interrato.

IN EVIDENZA

Come sarà esplicitato nei paragrafi *Dati catastali e Regolarità edilizia* della presente relazione, nell'unità immobiliare in questione sono presenti opere abusivamente realizzate, che consistono nella realizzazione di un soppalco, di un bagno, di una tettoia esterna e di un ripostiglio anch'esso esterno.

Inoltre è stata cambiata l'originaria destinazione d'uso di abitazione divenuta invece negozio.

Alla luce delle verifiche urbanistiche e catastali svolte è emerso che possono essere regolarizzati attraverso pratiche in sanatoria soltanto la realizzazione del bagno e il cambio di destinazione d'uso.

Per questa ragione nella presente relazione il bene sarà considerato un negozio, il bagno sarà considerato e conteggiato nella metratura mentre il soppalco, la tettoia e il ripostiglio esterni non saranno considerati, perché tutti da demolire.



Negoziato ubicato in Casamassima (BA) via G. Garibaldi n. 95, composto al piano terra da un locale unico, un bagno al piano e al piano interrato da un deposito per una superficie commerciale di 49 mq in discrete condizioni di manutenzione.

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Rif. 1** – Negoziato ubicato in Casamassima (BA) via G. Garibaldi – n. 95, piano terra e interrato.

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

[REDACTED]

L'unità immobiliare viene posta in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

STATO CIVILE DEL/DEGLI ESECUTATO/I

Il creditore procedente non ha depositato, congiuntamente agli altri atti, anche i certificati di stato civile degli esecutati.

Entrambi gli esecutati erano presenti al sopralluogo prima citato, sono quindi a conoscenza della procedura e hanno firmato il verbale di sopralluogo (allegato n. 10).

CONFINI



L'unità immobiliare in questione confina a nord, ad ovest e ad est con altre particelle catastali e a sud con via G. Garibaldi dove c'è anche l'accesso all'unità immobiliare in questione.

CONSISTENZA

Di seguito è riportata una tabella riassuntiva dei vari locali di cui è composta l'unità oggetto di stima con la quantificazione analitica della superficie netta, di quella commerciale, dell'esposizione dei vari locali e delle condizioni di manutenzione.

	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
locale unico	28,50	1,00	28,50	nord e sud	discrete
bagno	2,00	1,00	2,00		discrete
interrato	29,00	0,30	8,70	dall'alto	discrete
atrio scoperto	8,50	0,40	3,40	dall'alto	discrete
soppalco	IRREGOLARE E NON CONTEGGIATO				
TOTALE			42,60		

Alla superficie sopra determinata deve essere aggiunta:

- la superficie relativa alle pareti divisorie interne,
- la superficie relativa alle pareti esterne perimetrali,
- la superficie delle pareti in condivisione con le parti condominiali e con l'adiacente unità immobiliare,

computata per un totale di 6,40 mq in base al rilievo eseguito da questo CTU.

Il totale della **superficie commerciale** è pertanto pari a **49,00 mq**.

EVENTUALE POSSIBILE SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA DELL'ESECUTATO / DEGLI ESECUTATI

Il pignoramento colpisce le due quote di $\frac{1}{2}$ di comproprietà dell'unità immobiliare, quindi l'intera unità. Non è quindi necessario separare una porzione.

In ogni caso non sarebbe possibile separare in natura una porzione dell'unità stessa, in ragione delle modeste dimensioni dell'unità immobiliare.

DATI CATASTALI

I dati catastali sono sotto riportati:

Catasto fabbricati (CF) del Comune di											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fogl.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catast.	Rendita	Piano	Graff.
	72	429	6		C/1	3	76 mq	66 mq	€ 1.409,10	T e S1	

Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo non è risultato conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (allegato n. 2).

Le difformità sono descritte nel paragrafo della presente relazione denominato *Regolarità edilizia*.

Sulla base di quanto in detto paragrafo riportato risulterà necessaria una variazione catastale da presentare tuttavia solo al termine della demolizione delle opere abusivamente realizzate.

Il sottoscritto resta disponibile ad operare tale aggiornamento dopo detto ripristino dello stato dei luoghi.

Attraverso la consultazione dello stato dei luoghi e dell'atto di provenienza (allegato n. 3) non sono emerse particolari parti comuni.

SERVITÙ

Attraverso la consultazione dello stato dei luoghi e dell'atto di provenienza (allegato n. 3) non sono emerse particolari servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: muratura portante;

Esposizione: sud e nord;

Altezza interna utile: 4,20 m;

Str. verticali: muratura portante;

Solai: piano terra, soffitto occultato dal controsoffitto;

Copertura: a terrazza non praticabile;

Pareti esterne: in muratura portante tinteggiata;

Pavimentazione interna: gres porcellanato;

Infissi esterni: in metallo;

Infissi interni: non ci sono;

Porte di ingresso: in metallo;

Rivestimento bagni: piastrelle in gres porcellanato a pavimento e a rivestimento;

Volte: controsoffitto ad altezza 4,20 m;

Impianto elettrico: non a norma;

Impianto idrico: non a norma;

Impianto di riscaldamento: non a norma – autonomo;

Impianto di condizionamento:

Terreno esclusivo: no;

Superficie destinata a parcheggi di pertinenza: no;

Soffitta o cantina: no;

Dotazioni condominiali: non c'è condominio.

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità immobiliare in questione ha subito un intervento manutentivo e appariva durante il sopralluogo in discrete condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Questo CTU ha verificato durante il sopralluogo che l'unità immobiliare è occupata dagli esecutati ed ha avuto conferma di ciò accedendo all'ufficio competente dell'Agerzia delle Entrate, ove, a seguito di ricerca, non sono risultati contratti di affitti o di comodato gratuito registrati a nome degli

esecutati come danti causa, come documentato per mezzo di apposita dichiarazione dell'ufficio (all. 5).

PROVENIENZA VENTENNALE

L'unità immobiliare in questione è pervenuta ad [REDACTED] in piena proprietà per la quota di ½ ciascuno per atto di compravendita del 31.10.07 repertorio 23250/7365 Notaio Simone Gisella sede di Triggiano (BA) trascritto in data 2.11.07 ai nn. 59124/37125 da potere di [REDACTED] iato il

A questi ultimi l'unità in questione è pervenuta per la quota di ½ ciascuno per atto di compravendita del 26.09.05 repertorio 19406/5737 Notaio Simone Gisella sede di Triggiano trascritto in data 15.10.05 ai nn. 54582/33097 da potere di [REDACTED] a

A questi ultimi l'unità è pervenuta in piena proprietà per la quota di ½ ciascuno per atto di compravendita del 5.06.79 Notaio Pietro Albenzio trascritto in data 3.07.79 variata in data 12.12.02 ai nn. 18518/16070.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In relazione al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, si specifica quanto richiesto nel decreto di fissazione dell'udienza: **il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile.**

Essa effettivamente risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento in questione oltre a ricomprendere l'atto del 2007 con il quale gli esecutati hanno acquistato l'unità immobiliare in questione e quelli precedenti del 2005 e del 1979.

Il creditore non ha anche depositato gli estratti catastali storici.

L'estratto catastale storico (allegata n. 2) è relativo ad un periodo che ricomprende l'atto di acquisto del 2007 in favore degli esecutati già citato, di oltre vent'anni.

La certificazione notarile e l'estratto catastale storico quindi procedono a ritroso ricomprendendo un periodo di oltre vent'anni dalla trascrizione del pignoramento.

In detta certificazione inoltre sono riportati soltanto i dati catastali attuali relativi all'unità immobiliare pignorata.

Le ispezioni ipotecarie nell'allegato n. 4 sono state richieste sia in relazione all'identificazione catastale attuale sia a quella pregressa. Infatti l'unità immobiliare ha cambiato identificativi.

Dalla consultazione di dette ispezioni ipotecarie, aggiornate all'8.09.2022 (allegato n. 4) è risultato che la documentazione prodotta dal creditore precedente è completa in relazione alle formalità pregiudizievoli.

Dette formalità sono nel seguito specificate:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritta a Bari il 2.11.07;

Reg. gen. 59125 - Reg. part. 13015;

A favore di Banca Carime Società per azioni

Contro [REDACTED]
[REDACTED].

- **Ipoteca legale**

Iscritta a Bari il 21.10.2010;

Reg. gen. 47789- Reg. part. 11113;

A favore di Equitalia ETR SpA via Re David 195 Bari

Contro [REDACTED]

- **Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di pagamento esecutivo**

Iscritta a Bari il 7.11.2017;

Reg. gen. 45710 - Reg. part. 7293;

A favore di Agenzia delle entrate -riscossione

Contro [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Bari il 3.06.2019;



Reg. gen. 25137- Reg. part. 3748;

Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare

Trascritto a Bari il 2.08.22;

Reg. gen. 41562 - Reg. part. 30566;

A favore di Prelios credit solutions SpA

Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (allegato n. 4) è stato possibile evincere che l'unità immobiliare in questione non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Attraverso l'accesso alla documentazione d'archivio dell'Agenzia delle Entrate settore Territorio il sottoscritto è entrato in possesso della planimetria catastale pregressa riferita all'unità immobiliare in questione.

Su detto documento è riportato l'anno di compilazione, cioè il 1940.

Questo dato permette di collocare la costruzione del fabbricato in questione in una fascia temporale precedente rispetto all'entrata in vigore della prima legge urbanistica del 1942, che sanciva l'obbligatorietà di ottenere la licenza di costruzione da parte del comune in questione per poter legittimamente edificare o modificare un corpo di fabbrica esistente.

In base a quanto fin qui riferito la costruzione del fabbricato è da intendersi conforme alla legislazione urbanistica.

Tuttavia il confronto tra l'anzidetta planimetria catastale pregressa e quella attualmente in atti evidenzia che sono state realizzate alcune modifiche, cioè è stato realizzato un soppalco ed è stato creato un bagno, effettivamente rilevati durante il sopralluogo. Evidentemente tali realizzazioni sono avvenute successivamente alla costruzione del fabbricato stesso.

Inoltre dalla consultazione della visura catastale è emerso che c'è stato un cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale artigianale e poi da locale artigianale a negozio e dalla ispezione

eseguita durante il sopralluogo è stato possibile verificare che l'unità immobiliare è effettivamente utilizzata con tale destinazione d'uso.

Per finire lo stato dei luoghi riferito all'unità immobiliare presenta un'ulteriore difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti, perché il locale denominato nella stessa ripostiglio e l'atrio scoperto sono esterni all'unità.

Sono infatti occupati dalla cucina dell'adiacente proprietà e sono coperti da una tettoia in legno che si poggia su un adiacente edificio di rilevanza storico-artistica.

In base a quanto dichiarato dagli esecutati durante il sopralluogo, lo spazio esterno è inglobato nella loro adiacente abitazione.

Essendo quindi intervenute delle modifiche è necessario verificare se è stata presentata una pratica presso il comune in questione, che possa legittimarle.

In base alle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune non sono state riscontrate pratiche edilizie presentate a nome di tutti i proprietari che si sono succeduti, come segnalati nella visura storica, compresi gli esecutati.

In considerazione di ciò ho verificato se la realizzazione del soppalco, il cambio di destinazione d'uso, la fusione con l'adiacente proprietà e la realizzazione della tettoia possono essere sanate in base alla normativa vigente.

Di seguito la risposta:

- **Cambio di destinazione d'uso:** è possibile presentare un Permesso di costruire in sanatoria oneroso per legittimare l'avvenuto cambio di destinazione d'uso. Nel seguito i conteggi per calcolare la consistenza degli oneri di urbanizzazione da versare al comune secondo i relativi coefficienti per unità di superficie da applicare.
- **Realizzazione del soppalco:** non è possibile sanare tale realizzazione abusivamente costruita perché la stessa non rispetta le prescrizioni dell'art. 3.2.2 d del Regolamento edilizio di Casamassima di seguito riportato: *Gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza del locale deve avere una cubatura di almeno 40 mc ed una altezza minima di m 4,80. (di cui m 2,40 per il locale e m 2,10 per il soppalco; il soppalco non deve coprire più di 1/3 del locale. L'altezza media può essere ridotta a 2,40 ml (fermo restando in 2,10 ml l'altezza minima); nei gabinetti, negli antigabinetti degli edifici non residenziali, negli spogliatoi, negli spazi di disimpegno o destinati alla circolazione orizzontale e verticale. Può essere ridotta a ml 2,10 negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici residenziali e nei locali non destinati alla permanenza di persone.*

Non sono rispettate le prescrizioni relative all'altezza e alla dimensione planimetrica. È necessario quindi demolire il soppalco per ripristinare lo *status quo ante*.

- **Tettoia in legno:** la tettoia come già riferito si poggia sulla muratura perimetrale di un edificio di rilevanza storico-artistica. La normativa vigente non permette alcun intervento in considerazione del pregio dell'architettura adiacente. Per questo motivo la tettoia va eliminata. Anche il ripostiglio esterno occlude parte della facciata dell'edificio quindi va ugualmente demolito, il tutto per ripristinare il cortile originariamente esistente.
- **Fusione con l'adiacente proprietà:** la planimetria catastale attuale rappresenta l'unico documento ufficiale relativo all'unità immobiliare. Essa rappresenta l'unità, includendo lo spazio attualmente occupato dalla cucina dell'abitazione degli esecutati e dal ripostiglio, per questo motivo è necessario chiudere l'accesso all'unità immobiliare in questione e smantellare la cucina esistente, chiudendo anche la porta di accesso alla cucina, che interconnette le due unità immobiliari.

in base a quanto riferito la regolarizzazione urbanistica avrà i seguenti costi:

- Costo per la presentazione della pratica di variazione della destinazione d'uso da parte di un tecnico abilitato cioè di un ingegnere/architetto/geometra, stimabile in € 1.000,00 in base ai correnti prezzi di mercato per attività analoghe;
- Costo degli oneri urbanistici, calcolati secondo i parametri del comune in questione e moltiplicati per due in considerazione del fatto che la pratica edilizia è in sanatoria, per € 3.000,00;
- Costo della sanzione per la presentazione postuma della pratica edilizia di variazione di destinazione d'uso: € 1.000,00;
- Costo per la rimozione del soppalco, della tettoia e del ripostiglio e per il ripristino dello stato dei luoghi: € 5.000,00.

Pertanto i costi di regolarizzazione sono i seguenti:

€ 1.000,00 + € 3.000,00 + € 1.000,00 + € 5.000,00 = € 10.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non esiste condominio, come gli esecutati hanno dichiarato durante il sopralluogo di inizio delle operazioni di ispezione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

È stato ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Negoziato ubicato a Casamassima (BA), identificato al catasto Fabbricati dello stesso comune al Fg. 72 Part. 429, subalterno 6, Categoria C/1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € **68.600,00 con detrazione del 15% per vizi occulti ecc., con detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche.**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato riferito al parametro unitario individuato per la stima, cioè il costo per unità di superficie, in questo caso il metro quadrato di superficie lorda, con riferimento al Comune di Casamassima il CTU ha provveduto a:

- consultare le quotazioni indicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate settore Territorio, relative al secondo semestre del 2022 e relative alla zona indicata come segue:

B2 – Centrale / tra via Bari, via Montale, via Noicattaro, via Parini, via Rutigliano, via Turi, via San Michele, via Acquaviva, ferrovia Bari Locorotondo per la categoria *negozi*;

- consultare il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari del 2022, non riscontrando tuttavia alcun valore per la categoria edilizia in esame;
- consultare i dati relativi ad immobili, proposti in vendita da Agenzie Immobiliari, aventi caratteristiche analoghe, nella stessa zona e nello stesso periodo o in un periodo immediatamente antecedente al periodo di redazione della presente relazione.

Per la definizione del valore per unità di superficie il CTU ha operato come segue:

- Agenzia delle Entrate: in relazione alla selezione del valore tra il minimo e il massimo individuati da questo ente (€/mq 1.000,00 / €/mq 1.300,00), è stato estrapolato il valore più alto, di **€/mq 1.300,00**, in considerazioni delle già segnalate discrete condizioni di manutenzione.
- Agenzie immobiliari di zona: in relazione ai valori prospettati dalle agenzie immobiliari di zona ha individuato in **€/mq 1.500,00** il valore medio considerato congruo per l'immobile in oggetto in considerazione della tipologia edilizia e delle condizioni di manutenzione.

Tutto ciò premesso, vengono riportati i vari valori individuati e la relativa media matematica, così come previsto dal metodo di definizione utilizzato:

Agenzia delle Entrate	€ 1.300,00
Listino della Camera di commercio	€ 0,00
Agenzie immobiliari di zona	€ 1.500,00
Totale	€ 2.800,00
Totale / 3	€ 1.400,00

Tale valore può essere ragionevolmente arrotondato ad € 1.400,00.

Per finire moltiplicando la superficie commerciale del bene, così come calcolato nel paragrafo denominato *Consistenza* per il valore medio unitario si ottiene:

Superficie commerciale (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)	Valore totale
49,00	€ 1.400,00	€ 68.600,00

Tale valore pari a € 68.600,00, rappresenta il valore totale del bene in questione in base a tale metodo di stima applicato.

EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.

Di seguito il CTU calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, così come richiesto nel verbale di fissazione dell'udienza.

Pertanto si ha:

Valore totale immobili	€ 68.600,00
Decurtazione per vizi occulti del 15%	€ 10.290,00
Valore immobili con decurtazione	€ 58.310,00

Il valore del bene con detrazione del 15% è pari a € 58.310,00.

EVENTUALI ULTERIORI DEPREZZAMENTI

Deprezzamento per le necessarie regolarizzazioni urbanistiche

Come già esplicitato nel paragrafo denominato *Regolarità edilizia* della presente relazione, i costi di regolarizzazione urbanistiche ammontano ad € 10.000,00.

Deprezzamento per lo stato d'uso

Come già esplicitato nel paragrafo denominato *Stato di occupazione* della presente relazione, l'unità immobiliare allo stato attuale non risulta occupata da terzi.

Non è pertanto necessario prospettare alcun deprezzamento.

Deprezzamento in riferimento alla manutenzione

Nella selezione operata per la stima in riferimento ai valori unitari proposti dagli enti e dalle agenzie immobiliari di zona si è tenuto conto delle discrete condizioni di manutenzione che caratterizzano l'unità immobiliare in questione ed il fabbricato nel quale essa è ubicata.

Non è pertanto necessario prospettare un deprezzamento.

Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Dalle verifiche effettuate non sono risultati vincoli o oneri giuridici non eliminabili.

Non è pertanto necessario prospettare alcun deprezzamento.

Deprezzamento per spese condominiali insolute

Come illustrato nel paragrafo della presente relazione denominato *Vincoli e oneri condominiali* non esiste alcun debito in riferimento agli esecutati, perché non esiste un condominio.

Alla luce di quanto fin qui riportato è possibile calcolare il valore dell'negozio come nel seguito indicato:

€ 58.310,00 - € 10.000,00 (regolarizzazione urbanistica) = € 48.310,00.

Tale valore può ragionevolmente essere arrotondato a € 48.000,00.

Assolto il proprio mandato, il CTU Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di consulenza presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 28.06.2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Arianna Buquicchio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato n. 1_ Documentazione fotografica
- ✓ Allegato n. 2_ Documentazione catastale
- ✓ Allegato n. 3_ Atto di provenienza
- ✓ Allegato n. 4_ Documentazione urbanistica
- ✓ Allegato n. 5_ Elenco sintetico delle formalità
- ✓ Allegato n. 6_ Dichiarazione agenzia entrate inesistenza contratti di affitto
- ✓ Allegato n. 7_ Ricevute di avvenuta consegna della relazione alle parti
- ✓ Allegato n. 8_ Identificativi catastali
- ✓ Allegato n. 9_ Quotazioni immobiliari
- ✓ Allegato n. 10_ Checklist
- ✓ Allegato n. 11_ Verbale di sopralluogo
- ✓ Allegato n. 12_ Documentazione per verifiche di regolarità urbanistica

LOTTO UNICO

Bene n° 1 – Negozio ubicato Casamassima (BA) in via G. Garibaldi n. 95,
Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Casamassima – Fg. 72, Part. 429, Sub. 6,
Categoria C/1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Stato di occupazione: occupato dagli esecutati

Prezzo base d'asta: € 48.000,00 con detrazioni per vizi occulti ecc. e ulteriori segnalate
detrazioni.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.000,00 CON DETRAZIONI PER VIZI OCCULTI E ULTERIORI SEGNALATE DETRAZIONI

Bene unico – Negozio			
Ubicazione:	Casamassima (BA)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 429 Sub. 6, Categoria	Superficie	49,00 mq
Pertinenze:	no		
Stato conservativo:	discreto		
Stato di occupazione:	Occupato dagli esecutati		
Descrizione:	Negozio ubicato in Casamassima (BA) via G. Garibaldi n. 95, composto al piano terra da un locale unico, un bagno al piano e al piano interrato da un deposito per una superficie commerciale di 49 mq in discrete condizioni di manutenzione.		