

PREMESSA GENERALE	4
PREMESSA	5-6
CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° COMMA C.P.C.	7-8
GENERALITÀ SUL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO PER LA RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE STAGGITO	8-11
LOTTO UNICO	14
1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE	12
1.1. DATI CATASTALI	12
1.2. CONFINI	13
2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO-LOTTO UNICO	13
2.1. DESCRIZIONE	14
2.2. OPZIONE I.V.A.	22
3 ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE	22
4 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI	23
5 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	23
5.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-	23
6 CERTIFICAZIONE A.P.E.	24
7. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDEUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	24
7.1 STORIA CATASTALE	24
7.2 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	34
7.2.1. PREMESSA	34
7.2.2. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO	34

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	35
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	35
8. CONSISTENZA	36
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	36
9.1 CRITERIO DI STIMA	37
9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO DI STIMA COMPARATIVO	37
9.1.2 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO DI STIMA ANALITICO	41
9.1.3 IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE	42
9.1.4 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA	43
9.1.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO	43
10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE	43
11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA LOTTO UNICO	44
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'	48
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO	50
RIFERIMENTO ZES	50
ALLEGATI	50



PREMESSA GENERALE

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

e che viene identificata: - omissis -

ita € 697,22

Il precisato immobile rappresenta due unità censuarie ma parte di un'unica abitazione e costituiscono il cespite oggetto di valutazione, con destinazione d'uso per la residenza.

TERRITORIO COMUNALE**LOTTO UNICO:**

Unità immobiliare sita in



¹ notifica del pignoramento per atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Bari del di 30 ottobre 2024, rep. n° 11207/2024; atto trascritto il 26 novembre 2024 r. g. 57202 e r.p. 43609)

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



PREMESSA

Con istanza depositata nella Cancelleria di codesto Tribunale

[REDACTED]

[REDACTED] richiedeva all'Ill.mo Sig. Presidente G.E. di voler fissare l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., per ivi disporre la vendita del bene pignorato per atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Bari del [REDACTED],

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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

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



disponendo il conferimento dell'incarico e la modalità telematica per il giuramento di rito (*comunicazione pec della Cancelleria* [REDACTED])

Con il medesimo dispositivo nominava quale Custode Giudiziario del compendio pignorato [REDACTED], assegnando i quesiti di cui al mandato conferito.

Puntualmente il sottoscritto trasmetteva telematicamente [REDACTED] 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 in data [REDACTED] come da verbale che si allega alla presente.

Contestualmente e successivamente il sottoscritto effettuava l'accesso [REDACTED]

Il creditore precedente ha provveduto al deposito della relazione ipocatastale notarile ex art. 567 c.p.c.; il sottoscritto Esperto ha altresì 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 un portfolio che raccoglie complessivamente **33 fotografie** illustrative dello stato dei luoghi.

La documentazione è completata da nn° **5 elaborati grafici** che illustrano planimetricamente il bene immobile pignorato anche nelle destinazioni d'uso ed altresì nella 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

**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:

1) certificato [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]

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:

- 1) estratto dei foglio di mappa catastale del territorio [REDACTED]
[REDACTED] ed in cui è identificato il bene staggito;
- 2) visure storiche presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del cespite staggito.
- 3) elenco ventennale sintetico delle visure ipocatastali - formalità, esteso fino all'attualità per le unità di che trattasi;

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

**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.

²La 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

² 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 che di seguito si riportano

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,

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 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 dell'unità residenziale urbana.

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**Unità immobiliare****1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO**
LOTTO UNICO

L'unità immobiliare è parte integrante di un edificio plurifamiliare basso che a sua volta è parte integrante di un complesso residenziale costituito da molteplici lotti di eguale tipologia edilizia, frammista a ville.

Al complesso residenziale si accede

Gli accessi sono due, uno è carrabile l'altro è pedonale.

Immettono ad un ampio vialone privato conformato in pianta a lettera "L" che distribuisce lungo i due fronti nella direzione ovest per circa 65 mt e nella direzione di svolta, verso nord, per altri 150 mt circa.

I lotti residenziali edificati come già precisato conformano i due cigli dell'intera viabilità privata ove sono disposti i molteplici accessi carrabili e pedonali.

L'edificio in cui è sita l'unità immobiliare staggita è posto nel lotto a mano destra di chi percorre il vialone nella direzione nord ed è identificato

L'edificio è costituito da un piano rialzato, un primo piano ed un piano seminterrato e l'unità di che trattasi si distribuisce nella parte di sud-ovest del piano rialzato, fruendo a piano terra di un esclusivo giardino di circa mq 60,00 recintato sul vialone privato.

1.1 Dati Catastali.

L'atto di pignoramento identifica il bene staggito quale

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

ita € 697,22

I			I			I			
I									

I			

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

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

(All. n° 1 raccolta di nn° 33 fotografie - nn° 5 elaborati grafici)

2.1 La parte del territorio comunale [REDACTED] in cui è sito il bene staggito è quella periferica nord-est della frazione attestata sulla tratta costiera che [REDACTED] ed è compresa tra il mare e la viabilità di quartiere che immette [REDACTED]

Più nel dettaglio l'unità staggita è accorpata in un comparto territoriale a forte vocazione turistica in una vasta di area di espansione completa nell'edificazione e nella viabilità ma sostanzialmente priva dei servizi di vicinato e delle urbanizzazioni secondarie.

L'unità immobiliare è parte integrante di un edificio plurifamiliare basso che a sua volta è parte del complesso residenziale costituito da molteplici lotti di eguale o simile tipologia edilizia, frammista a ville.

Al complesso residenziale [REDACTED]

Gli accessi sono due, uno è carrabile l'altro è pedonale. Immettono ad un ampio vialone privato conformato in pianta a lettera "L" che distribuisce lungo i due fronti nella direzione ovest per circa 65 mt e nella direzione di svolta, verso nord, per altri 150 mt circa.

I lotti residenziali edificati come già precisato conformano i due cigli dell'intera viabilità privata ove sono disposti i molteplici accessi carrabili e pedonali.

L'edificio in cui è sita l'unità immobiliare staggita è posto nel lotto a mano destra di chi percorre il vialone nella direzione nord [REDACTED]

L'edificio è costituito da un piano rialzato, un primo piano ed un piano seminterrato e l'unità di che trattasi si distribuisce nella porzione di sud-ovest del piano rialzato, fruendo a piano terra di un esclusivo giardino di circa mq 60,00 con fronte recintato sul vialone privato (All. n° 1, foto nn° 6).

Quindi l'unità staggita impegna la porzione d'angolo sud-ovest del piano rialzato oltre al piano seminterrato.

Attraverso un cancello di ferro ad un'anta si accede al giardino frapposto tra la porzione di edificio in esame e la recinzione dalla sede stradale privata.

I due fronti prospettici dell'abitazione sono dotati di un balcone ciascuno accessibili da due separate rampe di scale.

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



Il balcone ovest è accessibile da una scala a due rampe con ossatura in muratura e conformata a lettera “L” posta lungo il confine nord con altra proprietà di terzi; il balcone sud è accessibile da una scala in ferro a rampa unica.

Quindi il giardino o area pertinenziale scoperta si delinea lungo l'intero fronte ovest e in parte lungo il fronte sud in quanto la restante parte a ridosso del confine est con la proprietà di terzi è impegnata dalla rampa di scala scoperta che scende al piano seminterrato.

La superficie pertinenziale scoperta lorda è complessivamente pari a **mq 80,81**, la superficie utile netta fruibile è pari a **mq 68,15**.

La superficie pertinenziale scoperta è ridotta dalla proiezione del balcone posto sul fronte prospettico ovest (All. n° 1, foto nn° 7-8-9-10) e dalla scala scoperta di accesso nonché dalla scala in ferro di accesso al balcone posto sull'altro fronte prospettico sud oltre alla parte in proiezione di detto balcone . (All. n° 1, foto nn° 11-12-13).

All'unità si accede attraverso i due finestroni prospicienti sui due balconi; l'accesso principale è identificato nel finestrone posto sul balcone sud (All. n°1, foto n° 12-13).

Il finestrone è in legno a tre ante con vetri singoli, così come dall'origine della costruzione; oltre si accede al vano ingresso-soggiorno di forma rettangolare che distribuisce frontalmente a un ripostiglio in parte sottoscala e a un corridoio disimpegno (All. n° 1, foto nn° 15-16-17).

La superficie utile netta dell'ingresso soggiorno è pari a **mq 11,81**; la superficie utile netta del ripostiglio è pari a **mq 4,38** e la superficie utile netta del corridoio è pari a **mq 1,78**.

Quest'ultimo distribuisce a mano sinistra al vano cucina e al vano bagno, frontalmente immette alla stanza da letto matrimoniale.

La cucina è un ambiente rettangolare che prospetta a ovest con un finestrone verso il giardino, ha una superficie utile netta fruibile pari a **mq 10,26** (All. n° 1, foto nn° 18-19).

Il bagno contiguo prospetta con una finestra sul prospetto ovest ed è di superficie rettangolare pari a **mq 3,68** (All. n° 1, foto n° 20).

La stanza da letto matrimoniale posta sul fondo del corridoio disimpegno prospetta con un finestrone a due ante sul balcone ovest ed ha una superficie utile netta fruibile pari a **mq 13,30**.

L'altezza utile netta è pari a m 2,97.

Al piano seminterrato si accede da una rampa di scala scoperta che funge da terminale e confine del giardino [REDACTED]

Al termine della rampa sono presenti tre aperture di porta: una a mano destra e una a mano sinistra che immettono alle intercapedini di superfici pari a **mq 10,87** e **mq 4,72**; queste ultime nella parte iniziale fungono da ripostigli (All. n° 1, foto nn° 23-24).

La porta frontale, blindata, immette al piano seminterrato [REDACTED]

Questo livello di piano si distribuisce con un grande vano ingresso deposito che immette ad altri vani; la quota di calpestio è posta a circa m 2,00 al di sotto della quota di calpestio del giardino.

Più in particolare il calpestio del seminterrato è sito al di sotto di cm 18 rispetto al piano di arrivo interrato posto ai piedi della rampa (All. n° 1, foto nn° 25-26-27).

Il vano ha una forma rettangolare, è caratterizzato da due finestre sopra luce lungo i prospetti fuori terra sud e ovest ed ha una superficie utile netta fruibile pari a **mq 30,33**.

In particolare nell'angolo di nord-ovest è sito un caminetto e lungo la parte terminale tramezzo nord è posizionato un angolo cucina.

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

Sul fondo, verso nord-est, a sinistra, vi è un disimpegno (All. n° 1, foto nn° 28).

Distribuisce a una rampa di scale che immette al piano rialzato, a un sottoscala che funge da ripostiglio e ad un altro disimpegno che immette al vano bagno e al vano utilizzato quale stanza da letto matrimoniale (All. n° 1, foto nn° 28-29-30).

La superficie netta fruibile della parte scala è pari a **mq 1,65** mentre quella della parte sottoscala è pari a **mq 2,20**.

Il disimpegno è di superficie rettangolare utile netta fruibile pari a **mq 1,54** (All. n° 1, foto n° 31) ed immette frontalmente al vano bagno e a destra al vano utilizzato a stanza da letto.

Il vano bagno è rettangolare ed è dotato di finestrino sopra luce lungo il prospetto fuori terra ovest (All. n° 1, foto n° 32), la superficie utile netta fruibile è pari a **mq 3,16**.

Il vano utilizzato a stanza da letto è di forma irregolare, somma di due rettangoli, ed è dotato di una finestra sopra luce lungo il prospetto fuori terra ovest (All. n° 1, foto n° 33), la superficie utile netta fruibile è pari a **mq 15,74**.

L'altezza utile netta del piano è pari a m 2,95, pertanto la porzione fuori terra ha un'altezza pari a m 0,95.

L'edificio ha una struttura portante intelaiata costituita da pilastri e travi in conglomerato cementizio armato con orizzontamenti latero-cementizi che definiscono i vari piani; le murature diOMPAGNO sono di spessore complessivo pari a cm 32, i tramezzi dell'appartamento sono in muratura di mattoni e tufelle di spessore complessivo pari a cm 10.

In generale, a vista, l'appartamento è in discrete condizioni d'uso e necessita di interventi manutentivi.

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

Le pareti sono in parte punteggiate da umidità per condensa e necessitano della ritinteggiatura.

Le rifiniture sono le seguenti.

A livello di piano rialzato.

La pavimentazione della quasi totalità dell'appartamento è costituita da piastrelle di gres ceramico quadrate di lato pari a cm 30 e di colore chiaro, fatta eccezione per il bagno.

Il battiscopa è unico ed è conformato da listelli chiari di marmo Carrara, di altezza pari a cm 10.

La cucina ha il rivestimento per un'altezza pari a m 2,80 ed è costituito da piastrelle quadrate di lato pari a cm 20 con disegni a fantasia così come lo è il pavimento.

Il lavello è di tipo monofoco e il vano cottura è alimentato a gas di città.

Il vano bagno è pavimentato con piastrelle di gres ceramico di colore chiaro, di forma quadrata e di lato pari a cm 25 e le pareti sono rivestite con piastrelle di gres ceramico rettangolari cm 25 x cm 20 di colore chiaro e sino all'altezza di m 2,80, con marcapiano a sottile a tinta unita.

Gli arredi sono completi e sono costituiti da un piatto doccia, tazza a sedere con zaino di scarico, bidet e lavabo; sono in buone condizioni. Tutti i complementi sono di marca [REDACTED] e la rubinetteria è con miscelatore. Vi è il raccordo di carico per la lavatrice.

La pavimentazione dei balconi è costituita da piastrelle di gres ceramico per esterni di colore cuoio, rettangolari cm 10 x cm 20 e il battiscopa è di marmo [REDACTED] spessore cm 1 ed è alto cm 10.

Gli infissi esterni sono in legno di colore noce, con vetro sin golo di spessore complessivo pari a mm 3; le serrande sono in legno colorate color noce.

Le bussole sono in legno preverniciato di colore bianco così come le mostre.

L'impianto di riscaldamento è disattivato e i radiatori in ghisa sono stati chiusi; nella camera da letto vi è un condizionatore a parete  2000“ risalente all'anno 2009.

La distribuzione dell'acqua avviene con tubazioni sotto traccia e non vi è produzione dell'acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è posizionato sotto traccia, completo di pulsantiere e prese di collegamento in vista, completo di quadro elettrico e interruttore “salvavita”. 

A livello di piano seminterrato.

La pavimentazione dell'intero piano è costituita da piastrelle di gres ceramico quadrate di lato pari a cm 20 e di colore a fantasia, fatta eccezione per il vano bagno.

Il battiscopa è unico ed è conformato da listelli chiari di marmo  di altezza pari a cm 10.

La parete attrezzata a cucina ha il rivestimento di tipo in plastica per un'altezza pari a m 2,65.

Il lavello è di tipo monofoco e il vano cottura è alimentato a gas di città.

Il vano bagno è pavimentato con piastrelle di gres ceramico di colore azzurro, di forma quadrata e di lato pari a cm 20 e le pareti sono rivestite con piastrelle di gres ceramico di forma quadrata e di lato pari a cm 20 di colore bianco e sino all'altezza di m 2,80, con piastrelle di contrasto e interruzione

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



quadrate di lato pari a cm 20 di colore bianco di fondo e strisce azzurre intermedie.

Gli arredi sanitari sono completi e sono costituiti da un piatto doccia, tazza a sedere con zaino di scarico, bidet e lavabo; sono in buone condizioni.

Non è nota la marca dei sanitari e della rubinetteria d'uso.

Non vi è il raccordo di carico per la lavatrice.

La pavimentazione della rampa di scala di accesso dal giardino è rivestita con gradì e sottogradì di marmo tipo travertino chiaro ed il piano di arrivo è rivestito con piastrelle per esterni, di colore chiaro.

Gli infissi delle finestre sopraluce sono in legno di colore noce, con vetro singolo di spessore complessivo pari a mm 3 e sono protetti da grate in ferro verniciate.

Le specchiature sono alte cm 70; nel vano ingresso sono larghe m 1,60 e m 2,25; nel vano bagno la larghezza è pari a cm 40 e nella stanza da letto la larghezza è pari a m 2,05.

Le bussole sono due ed afferiscono al vano bagno e al vano che funge da vano letto e sono in legno preverniciato di colore bianco così come le mostre.

La distribuzione dell'acqua avviene con tubazioni sotto traccia.

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene con un boiler elettrico di capacità pari a 30 l, da 1500 w e di marca "██████████"

L'impianto elettrico è posizionato sotto traccia, completo di pulsantiera e prese di collegamento in vista, presumibilmente derivato dal piano rialzato.

La superficie utile netta residenziale fruibile del piano rialzato è pari a **mq 45,21**; la superficie lorda è pari a **mq 56,00**.

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 superficie utile netta fruibile del piano seminterrato è pari a **mq 58,89**; la superficie lorda è pari a **mq 70,07**.

La superficie delle intercapedini è pari a **mq 15,60**.

La superficie dei balconi è pari a **mq 16,82**.

L'area pertinenziale scoperta netta fruibile è pari a **mq 68,15**.

L'area pertinenziale scoperta lorda è pari a **mq 80,81**.

2.2 Opzione IVA

Il regime IVA delle operazioni immobiliari prevede tra l'altro il regime di imponibilità per opzione per le cessioni di unità strumentali delle imprese edili effettuate oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

La fattispecie in esame non è questa.

La vendita non è assoggettabile a I.V.A.

3) ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

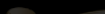
La costruzione che contiene l'unità staggita



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

presentata

**ASTE
GIUDIZIARIE**



ASTE GIUDIZIARIE®

progett
del pian

La costruzione venne dichiarata abitabile

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE **L'atto**

L'atto di pignoramento identifica il bene staggito quale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Il bene immobile sopra identificato non è divisibile.

6) Certificazione A.P.E.

E' presente ed è parte integrante della divisione ereditaria

La validità della precisata attestazione A.P.E. è in corso e la scadenza avverrà

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

7.1 STORIA CATASTALE.

In Catasto Terreni è stato possibile accertare quanto segue.

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





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



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





ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI LE UNITA' IMMOBILIARI

Sui beni staggiti risulta esservi solo una formalità pregiudizievole.



7.3.) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: no.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione: no

Atti di asservimento urbanistico: non noti

Altre limitazioni d'uso: no.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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



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

Le superfici possono essere così sintetizzate (*cfr. elaborati grafici*):

superficie totale lorda residenziale	mq	56,00
superficie totale utile netta fruibile residenziale	mq	45,21
superficie totale lorda deposito	mq	70,07
superficie totale utile netta fruibile deposito	mq	58,89
superfici intercapedini	mq	15,60
area pertinenziale scoperta lorda	mq	80,81
area pertinenziale scoperta netta fruibile	mq	68,15
superficie totale dei balconi	mq	16,82

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.

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.

La superficie complessiva è desunta nel dettaglio con la seguente tabella:

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).

Destinazione	S lorda (mq)	Coeff.	S commerciale
Piano rialzato	56,00	1	mq 56,00
piano seminterrato	70,07	0,50	mq 35,03
Intercapedini	15,60	0,20	mq 3,12
Balconi	16,82	0,30	mq 5,04
Area pertinenziale scoperta	80,81	0,10	mq 8,08
Superficie commerciale totale			<u>mq 107,27</u>

9.1 Criterio di stima

9.1.1 La determinazione del più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO con il metodo di stima comparativa.

Il momento della valutazione è riferito all'attualità.

Si richiama quanto già esposto in premessa nel paragrafo intitolato *“Generalità sul procedimento estimativo adottato per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene immobile”*, al fine di evitare una ridondante ripetizione (pagg. 8 - 11).

La superficie commerciale che si assume nella libera compravendita per il bene oggetto di stima è complessivamente pari a **mq 107,27**.

L'unità immobiliare è parte integrante di un edificio plurifamiliare basso che a sua volta è parte integrante di un complesso residenziale costituito da molteplici lotti di eguale tipologia edilizia, frammista a ville.

Al complesso residenziale si accede

Gli accessi sono due, uno è carrabile l'altro è pedonale.

Immettono ad un ampio vialone privato conformato in pianta a lettera “L” che distribuisce lungo i due fronti nella direzione ovest per circa 65 mt e nella direzione di svolta, verso nord, per altri 150 mt circa.

I lotti residenziali edificati come già precisato conformano i due cigli dell'intera viabilità privata ove sono disposti i molteplici accessi carrabili e pedonali.

L'edificio in cui è sita l'unità immobiliare staggita è posto nel lotto a mano destra di chi percorre il vialone nella direzione nord ed è identificato dall'interno 5.

L'intero comprensorio è comunque edificato con tipologie edilizie residenziali simili, basse, a schiera e a villini in singoli lotti e tuttavia dispone soltanto di un sistema viario che si dirama



Non sono presenti i servizi di vicinato che sostengono solitamente le aree urbane densamente costruite e il contesto assume la caratteristica di un sito idoneo per la villeggiatura.

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 oggetto di recenti compravendite.

Fatte queste precisazioni, il mercato immobiliare pone la tipologia dell'unità immobiliare in esame tra quelle normali e in discrete 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 di localizzazione, con eguale livello di rifiniture e manutenzione, hanno un valore che si stabilizza intorno ad un prezzo unitario pari a €/mq 1.600,00.

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'immobile oggetto di stima ha caratteristiche distributive semplici, è impostato su due vani laddove uno dei due funge da ingresso e con accesso diretto dal balcone, pertanto con caratteristiche che incidono in riduzione sul prezzo unitario.

La Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate fornisce per il II° semestre 2024 [REDACTED] entro cui ricade l'unità staggita - e per la tipologia abitazioni civili, con uno stato conservativo normale [REDACTED]

In più per la zona in esame risultano effettuate alcune compravendite immobiliari di unità a partire [REDACTED] (periodo utile ai fini della valutazione comparativa) fatta eccezione per le unità oggetto di divisione giudiziale e tuttavia di non noto valore.

Si pongono in evidenza i seguenti atti di compravendite.



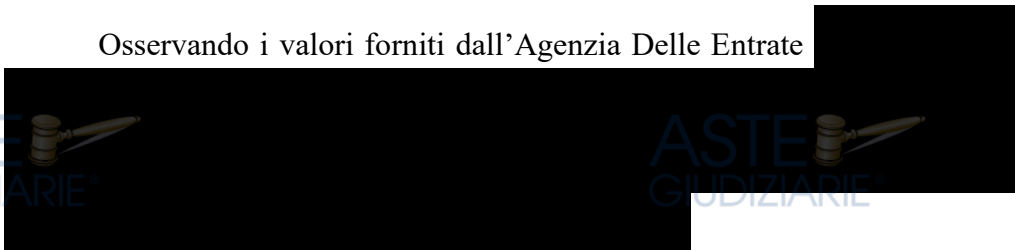
Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Si deduce un valore unitario di mercato pari a €/mq **1.400,00**.

Il bene immobile che è molto vicino a quello oggetto di stima è il bene n° 3.

Osservando i valori forniti dall'Agenzia Delle Entrate



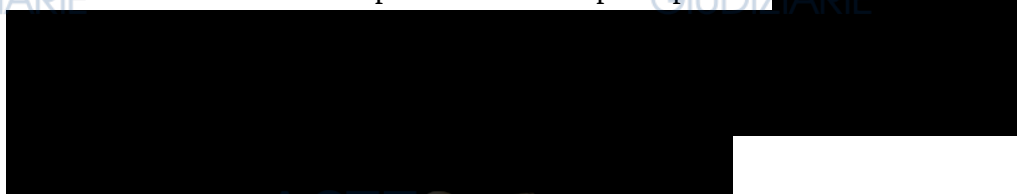
Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



L'unità staggita è più verosimilmente un abitazione di tipo civile e con uno stato conservativo discreto, da assoggettare a opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.



Riassumendo il campo dei valori sopra riportati



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

mq 107,27 x €/mq 1.500,00 = € 160.905,00 ed in c.t pari a € **161.000,00**.

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 [redacted], risultando tale prezzo unitario di locazione compreso tra un minimo pari [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 | = | mq 21,74 |
| 2) superficie soppalco | | mq 6,27 |

La **superficie in locazione**, ai fini estimativi è 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

Destinazione	S netta (mq)	Coeff.	S in locazione
piano rialzato abitazione	45,21	1	mq 45,21
piano seminterrato	58,89	0,50	mq 29,40
intercapedini	15,60	0,20	mq 1,57
balconi	16,82	0,30	mq 5,04
giardino	80,81	0,10	mq 8,08
Superficie netta fruibile totale per la locazione			<u>mq 89,30</u>

Il canone mensile risulta essere pari a:

$\text{€/mq} \times \text{mese } 5,50 \times \text{mq } 89,30 = \text{€/mese } 491,15$; il canone annuo è pari a € 5.983,80.

L'ammontare delle deduzioni, a conti fatti, può essere contenuto nella misura annua complessiva del 21,00 % del precisato reddito lordo, pertanto le deduzioni ammontano a: $\text{€/anno } (0,21 \times 5983,80) = \text{€ } 1237,69$ per anno.

Il reddito netto da capitalizzare, al tasso di capitalizzazione assunto pari al 3,00 %, risulta essere: $\text{RN} = \text{€/anno } (5983,80 - 1237,69) = \text{€/anno } 4746,10$.

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

$\text{VM} = 4746,10 \times 100/3,00 = \text{€ } 158.203,00$ ed in c.t. pari a € **158.000,00**.

9.1.3 Il più probabile valore di mercato del bene immobile.

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

$\text{€ } (161.000,00 + 158.000,00) / 2 = \text{€ } 159.500,00$ e in c.t. pari a;

€ 160.000,00

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

Riepilogo

Immobile	S commerciale	Val. di Mercato	V Diritto e Quota
Abiutazione	Mq 107,27	€ 160.000,00	

Pertanto **il valore commerciale unitario per metro quadrato** del bene
in esame è pari a €/mq 1.491,56 ed in c.t. pari a €/mq 1.492,00.

VALORE DI DIRITTO E QUOTA € 160.000,00 (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	€ 24.000,00
Totale decurtazioni	€ 24.000,00

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 a **€ 136.000,00**

Valore della struttura al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 136.000,00
Corrispondente quota dell'esecutata	€ 136.000,00

10) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.**10.1****10.2 L'unità immobiliare non è concessa in locazione****10.3 Il detto bene non è gravato da vincolo paesaggistico.**

Il medesimo bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

10.4 Il bene non è assoggettato a procedura di espropriazione per pubblica utilità.

10.5 Il bene staggito nella propria interezza costituita dall'edificio residenziale, **ricade nella zona ZES.**

11) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Il bene staggito è [REDACTED] ed è parte integrante di un edificio plurifamiliare costituito da due piani fuori terra e un seminterrato ed è parte del complesso residenziale costituito da molteplici lotti di eguale o simile tipologia edilizia; il sito è un comparto territoriale a forte vocazione turistica in una vasta di area di espansione attestata sulla tratta costiera che collega alla Cala San Giorgio.

Si accede [REDACTED]

La superficie pertinenziale scoperta lorda, giardino, è complessivamente pari a **mq 80,81.**

All'unità si accede attraverso i due finestroni prospicienti sui due balconi sud e ovest; la distribuzione interna è riferita all'ingresso-soggiorno-pranzo, alla stanza da letto, alla cucina e al bagno.

L'altezza utile netta è pari a **m 2,97.**

La superficie lorda residenziale è pari a mq 56,00 e la superficie dei balconi è pari a mq 16,82.

Al piano seminterrato si accede da una rampa di scala scoperta che immette alle intercapedini e al piano seminterrato.

La distribuzione avviene attraverso un grande vano ingresso deposito che immette al bagno e a un altro vano utilizzato a stanza da letto; la quota di calpestio è posta a circa m 2,00 al di sotto della quota di calpestio del giardino.

L'altezza utile netta del piano è pari a **m 2,95.**

La superficie totale lorda deposito è pari a mq 70,07.

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 ha una struttura portante intelaiata costituita da pilastri e travi in conglomerato cementizio armato con orizzontamenti latero-cementizi che definiscono i vari piani; le murature diOMPAGNO sono di spessore complessivo pari a cm 32, i tramezzi dell'appartamento sono in muratura di mattoni e tufelle di spessore complessivo pari a cm 10.

L'appartamento è in discrete condizioni d'uso e necessita di interventi manutentivi.

La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres ceramico; il battiscopa è di marmo [REDACTED]

La cucina ha le pareti rivestite fino all'altezza pari a m 2,80 con piastrelle quadrate di gres ceramico.

Il vano bagno è pavimentato con piastrelle di gres ceramico e le pareti sono rivestite allo stesso modo, i sanitari sono completi.

La pavimentazione dei balconi è costituita da piastrelle di gres ceramico per esterni di colore cuoio.

Gli infissi esterni sono in legno di colore noce, con vetro singolo di spessore complessivo pari a mm 3; le serrande sono in legno colorate color noce.

Le bussole sono in legno preverniciato di colore bianco così come le mostre.

L'impianto di riscaldamento è disattivato e i radiatori in ghisa sono stati chiusi; nella camera da letto vi è un condizionatore a parete di marca [REDACTED] 2000 " risalente all'anno 2009.

La distribuzione dell'acqua avviene con tubazioni sotto traccia e non vi è produzione dell'acqua calda sanitaria.

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'impianto elettrico è posizionato sotto traccia, completo di pulsantiere e prese di collegamento in vista, completo di quadro elettrico e interruttore "salvavita".

superficie totale lorda residenziale	mq	56,00
superficie totale dei balconi	mq	16,82
area pertinenziale scoperta lorda	mq	80,81

Il piano seminterrato è pavimentato con piastrelle di gres ceramico; il battiscopa è di marmo [REDACTED] la parete attrezzata a cucina ha il rivestimento in plastica per un'altezza pari a m 2,65.

Il vano bagno ha le pareti rivestite con piastrelle di gres ceramico sino all'altezza di m 2,80; gli arredi sanitari sono completi e sono costituiti da un piatto doccia, tazza a sedere con zaino di scarico, bidet e lavabo.

Gli infissi delle finestre sopra luce sono in legno di colore noce, con vetro singolo di spessore complessivo pari a mm 3 e sono protetti da grate in ferro verniciate.

Le bussole sono in legno preverniciato di colore bianco così come le mostre.

La distribuzione dell'acqua avviene con tubazioni sotto traccia.

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene con un boiler elettrico di capacità pari a 30 l, da 1500 w e di marca [REDACTED]

L'impianto elettrico è posizionato sotto traccia, completo di pulsantiere e prese di collegamento in vista, presumibilmente derivato dal piano rialzato.

La superficie lorda è pari a mq 70,07.

La superficie delle intercapedini è pari a mq 15,60.

Il bene è distinto in [REDACTED]

Intestazione:

[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]

Il bene immobile sopra identificato non è divisibile.

1.2 Confini.

[REDACTED]

Prezzo a base d'asta del LOTTO UNICO €136.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'
Esecuzione Immobiliare n° 478/2024 del r.g.e.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.000,00.

[REDACTED]			
Ubicazione	[REDACTED]		
Diritto reale	Diritto di proprietà	Quota	[REDACTED]
Tipologia immobile e descrizione	[REDACTED]	1/1	proprietà
Stato conservativo	discreto		
Altri dati di descrizione	[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

Vendita soggetta a IVA	Il regime IVA delle operazioni immobiliari prevede tra l'altro il regime di imponibilità per opzione per le cessioni di unità strumentali delle imprese edili effettuate oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. L'Esperto è del parere che la fattispecie in esame non è questa. La vendita non è assoggettabile a I.V.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



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento**RIFERIMENTO ZES**

La Zona Economica Speciale (ZES) Unica, istituita per favorire lo sviluppo economico e sociale nel Mezzogiorno, come previsto dal Decreto Sud del 19 settembre 2023 afferisce alle imprese che operano o che si insediano nelle regioni del Sud **per impianti produttivi** ubicati e da ubicare nella ZES unica.

Il LOTTO N° 1 oggetto della procedura esecutiva immobiliare è un'abitazione, è una residenza, è accatastata A/7, per cui, pur rientrando nell'area ZES non ha alcuna attinenza con la stessa.

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, settembre 2025

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

Allegati

- Verbali di sopralluogo;
- Allegato n°1_Raccolta di nn 33 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;

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° 1;
- elaborato grafico n° 2;
- elaborato grafico n° 3;
- elaborato grafico n° 4;
- elaborato grafico n° 5;

planimetria accatastamento

- elaborato planimetrico 2017;
- elenco subalterni 2017;

visura storica

visura storica

elenco formalità

- certificato di stato libero;
- certificato storico di residenza;
- Divisione ereditaria
- 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.

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