Tribunale di Bari

Seconda Sezione Civile-Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. Es. [redacted] nei confronti di

[redacted]

LOTTO UNICO

Ill.mo Sig. Presidente Dr. Antonio Ruffino

Relazione dell'Esperto

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.e.c.: luigi.cea1788@pec.ordingbari.it

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495349d44008d

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	**8-13**
LOTTO UNICO	**14**
1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE	**14**
1.1. DATI CATASTALI	**16**
1.2 CONFINI	**17**
2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO-LOTTO UNICO	**17**
2.1. DESCRIZIONE	**17**
2.2. OPZIONE I.V.A.	**32**
3 ANNO DI COSTRUZONE DELL'IMMOBILE	**32**
4 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI	**32**
5 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	**34**
5.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-	**34**
6 CERTIFICAZIONE A.P.E.	**35**
7. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	**35**
7. 1 STORIA CATASTALE	**35**
7.2 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	**42**
7.2.1. PREMESSA	**42**
7.2.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO	**43**

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	47
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	47
8. CONSISTENZA	47
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	48
9.1 CRITERIO DI STIMA	48
9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI SUPERFICIE CON IL METODO DI STIMA ANALITICO	48
9.1.2 IL PIU' PROBABILE VALORE DI SUPERFICIE DEL BENE IMMOBILE	51
9.1.4 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA	52
9.1.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO	52
10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE	52
11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA LOTTO UNICO	53
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'	57
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO	58
RIFERIMENTO ZES	60
ALLEGATI	61

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

PREMESSA GENERALE

L'atto di pignoramento[1] afferisce alla seguente unità immobiliare sita in [redacted] e che viene identificata: - omissis - - *omissis* - "[redacted]".

Il precisato immobile rappresenta una unità censuaria, con destinazione d'uso [redacted]".

[redacted]

[1] [redacted] *(notifica del pignoramento per atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bari del dì 29/11/2024, rep. n° 12400; atto trascritto il 20/12/2024 r. g. 63201 e r.p. 48113)*

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

PREMESSA

Con istanza depositata nella Cancelleria di codesto Tribunale [redacted]

In esito alla sopra richiamata istanza, l'Ill.mo Sig. Presidente della II Sez. Civ. del Tribunale di Bari, Dott. Antonio Ruffino, con Decreto di fissazione di udienza ex art. 559-569 C.P.C [redacted] nominava quale Esperto Stimatore il sottoscritto Ing. Luigi Cea iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari con matricola n° 542/1975 e con studio tecnico in Bari 70123 al C.so G. Mazzini n° 53 disponendo il conferimento dell'incarico

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

e la modalità telematica per il giuramento di rito [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]

Contestualmente e successivamente il sottoscritto effettuava l'accesso agli atti [redacted] e richiedeva altresì al Comune sopra richiamato [redacted].

Effettuava altresì gli accertamenti e le verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari e presso la Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali (Agentrate).

Il creditore procedente ha provveduto al deposito della relazione ipo-catastale 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.

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

La presente relazione è corredata da un reportage fotografico costituito [redacted]

La documentazione è completata [redacted] 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:

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] *(notifica del pignoramento per atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bari del di 29/11/2024, rep. n° 12400; atto trascritto il 20/12/2024 r. g. 63201 e r.p. 48113)*

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:

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

1) estratto dei foglio di mappa catastale [redacted]

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 l'unità di che trattasi;

[redacted]

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.

[2]La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che, entrambe, entrano nella superficie commerciale in ragione dei rispettivi rapporti mercantili superficiali.

[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).

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

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 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

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

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 dell'unità residenziale urbana.

Procedimento di stima adottato

L'immobile oggetto di stima per sua destinazione e connotazione [redacted] i in quanto è

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

stato costruito [redacted].

A tal proposito si premette che con [redacted]

Le aree costituenti [redacted] costituiscono i [redacted]

Come già precisato la durata della concessione [redacted]

Ai fini estimativi è necessario considerare [redacted]

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

[redacted]

La concessione [redacted].

Allo stato attuale, considerando quale data [redacted]

Il più probabile valore di mercato [redacted]

E' necessario pertanto conoscere [redacted] che il bene è in grado di produrre (capacità di generare benefici monetari) e la capacità di trasformare tali benefici [redacted]

L'analisi comparativa [*valutazione orientata al mercato, corrispondente al metodo di confronto di mercato*] [redacted] (già noto allo stimatore per esperienze dirette, attraverso i dati forniti dall' Amministrazione Comunale, da compravendite di superfici 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

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

momento in cui occorre il giudizio di stima del bene in esame); il giudizio di valore è determinato [redacted] dell'unità oggetto di stima il valore di locazione unitario, individuato nell'intervallo costituito dai canoni noti dei beni più similari a quello da valutare.

Noto il detto valore [redacted]

Il fondamento su cui si basa la stima analitica [redacted]

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.

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO

LOTTO UNICO

Il complesso commerciale e direzionale [redacted] ed è accessibile dalla detta strada statale mediante uno svincolo (tipo “a tromba”) a tre rami che si articola su entrambe le direzioni di marcia della strada statale con un sovrappasso ed una diramazione che immette [redacted]

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

L’intero comprensorio è posto [redacted]

Si estende sul territorio a forma di fuso con asse maggiore nella direzione nord-sud e l’unità staggita è ubicata [redacted]

Più precisamente l’unità immobiliare staggita è parte integrante di un [redacted]



[redacted]. con accesso a sinistra di chi percorre la strada;

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

l'atro, secondario, lungo il fronte nord prospiciente su una tratta viaria di servizio, a doppia corsia.

[redacted]

1.1 Dati Catastali.

L'atto di pignoramento identifica il bene staggito quale [redacted]

Il bene è distinto in **Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto** [redacted] come di seguito:

Intestazione:

[redacted]

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
[redacted]	[redacted]	[redacted]			[redacted]				[redacted]

[redacted]

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Foglio	Particella	Qualità	Superficie Catastale
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Il bene immobile sopra identificato non è divisibile.

1.2 Confini.

[redacted]

2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

LOTTO UNICO

[redacted]

2.1

[redacted]

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d



Tale asse distribuisce in direzione ortogonale a se stesso a tratte viarie più brevi, sub parallele e anulari,

Ciascun

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

[redacted]



Il sistema stradale interno, conformato da tratte anulari parallele, delimita [redacted], per cui l'unità staggita [redacted] (All. n° 1, foto nn° 1-2-3); l'altro, secondario, lungo il fronte nord prospiciente l'altra tratta stradale di servizio (All. n° 1, foto n° 4).

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

[redacted]

Come già detto, gli ingressi al modulo sono due, l'ingresso posto sul prospetto sud è quello principale ed è rappresentativo [redacted] e ivi si svolgono.

L'ingresso posto sul prospetto nord è principalmente [redacted] reception di superficie utile netta fruibile pari a **mq 40,38** che frontalmente e a sinistra immette agli ambienti di piano terra, a destra immette ad una elegante scala elicoidale di superficie utile netta fruibile pari a **mq 14,70** [redacted]

E' distinto in due ambiti: uno [redacted].

E' suddiviso in tre vani che sono destinati [redacted]

Si accede nella direzione nord attraverso due ante vetrate in cristallo temprato satinato a un ampio vano di forma rettangolare con arredo divisionale in posizione centrale (All. n° 1, foto nn° 8-9-10-11-12-13-14).

L'arredo distingue [redacted] nello stesso vano (All. n°1, foto nn° 15-16-17).

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 109,58**.

Proseguendo il percorso nella direzione [redacted] **mq 7,43** (All. n° 1, foto n° 18) che

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

distribuisce frontalmente [redacted] e a sinistra ad un [redacted]

a **mq 42,23** (All. n° 1, foto nn° 18-19-20).

Tornando al disimpegno, si accede al terzo vano, molto ampio e di forma rettangolare.

[redacted] (All. n° 1, foto nn° 21-22-23-24-25-26-27).

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 118,20**.

Proseguendo verso la parte di fondo vi è un corridoio disimpegno che è chiuso da una porta blindata (All. n° 1, foto nn° 27-28-29).

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

A questo corridoio segue nella direzione ortogonale un ulteriore corridoio [redacted] (All. n° 1, foto n°30-31).

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 14,31**.

Infine, proseguendo lungo lo stesso asse, si giunge ad un terzo corridoio con sottoscala che frontalmente immette al portoncino di ingresso secondario (con accesso dalla strada nord) [redacted] (All. n° 1, foto nn° 32-33-34-35-36).

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 12,52**.

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Tornando nella zona di ingresso principale, attraverso la reception, a [redacted].

Sono disposti lungo il confine ovest. [redacted] ed ha superficie utile netta fruibile pari a **mq 3,23** (All. n° 1, foto n° 37).

[redacted] **mq 6,49** che distribuisce a tre bagni, ciascuno di superficie pari utile netta fruibile pari a **mq 3,22**, **mq 1,85** e **mq 1,84** (All. n° 1, foto nn° 38-39-40-41-42).

L'altezza utile netta del modulo è pari a **m 2,71**.

La superficie totale utile netta fruibile è pari a **mq 371,53.**

[redacted]

E' suddiviso in cinque vani che sono [redacted].

Si accede nella direzione sud attraverso il portoncino di ingresso posto [redacted] (All. n° 2, foto nn° 1-2)

Il primo vano funge da ampio ingresso e distribuisce a destra a due vani e frontalmente ad un vano più grande (All. n° 2, foto nn° 3 - 4).

La superficie utile netta fruibile è pari a **mq 27,16**.

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Il secondo vano, con porta di accesso a destra di chi entra nel descritto vano, ha superficie rettangolare, utile netta fruibile pari a **mq 9,38** (All. n° 2, foto n° 5).

[redacted]

Il vano successivo, con accesso dalla porta blindata in ferro a destra di chi entra nel vano ingresso, ha superficie utile netta fruibile rettangolare pari a **mq 19,21** (All. n° 2, foto nn° 6 - 7) ed è dotato di un bagno di servizio con accesso sulla parete di fondo (All. n° 2, foto n° 8).

La superficie utile netta fruibile del bagno è rettangolare ed è pari a **mq 2,40**.

Il vano più grande ha accesso frontalmente a che entra ed ha una superficie assimilabile a quella rettangolare , pari a **mq 75,42** (All. n° 2, foto nn° 9 - 10).

A destra di chi entra [redacted] vi è una porta di accesso di tipo blindata che immette in un altro vano consecutivo.

Le pareti del vano sono rivestite da lastre di ferro irrigidite con puntelli verticali e orizzontali in ferro (All. n° 2, foto n° 11).

La superficie del vano ha forma rettangolare ed è pari a **mq 14,25**.

L'altezza utile netta è pari a **m 2,71**.

La superficie totale utile netta fruibile è pari a **mq 147,82.**

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

[redacted]

E’ suddiviso [redacted]

L’accesso principale [redacted] (All. n° 3, foto nn° 1-2-3 -5-6-7).

[redacted]

(All. n° 3, foto n° 4).

[redacted], alla quota di calpestio pari a [redacted] si è al cospetto di un lungo corridoio [redacted] immette alla zona servizi, per la restante parte, frontale e a mano destra immette ai vari vani (All. n° 3, foto nn° 7-8).

[redacted] netta fruibile pari a **mq 14,70**, il corridoio rettangolare si articola a baionetta con una superficie utile netta fruibile complessiva pari a **mq 88,97**.

Nella prima parte il corridoio è un distributore centrale che distribuisce ai servizi, a tre vani a mano sinistra (*di chi procede verso nord*) e a due vani a mano destra, impegnando una superficie pari a mq 28,92; nella seconda funge

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

da [redacted], impegnando una superficie pari a mq 60,05 (*tot. mq 88,97*).

[redacted] ha accesso frontale rispetto a chi termina di salire per la scala e arriva sul corridoio (All. n° 3, foto n° 9); ha superficie quadrata, utile netta fruibile pari a **mq 36,88**.

Il secondo accesso a destra di chi percorre il detto corridoio [redacted] (All. n° 3, foto n° 10-11); ha superficie rettangolare, utile netta fruibile pari a **mq 22,02**.

A mano sinistra il corridoio immette [redacted]: il vano n° 3 (All. n° 3, foto n° 12) di superficie quadrata, utile netta fruibile pari a **mq 17,39** ed il vano n° 4 (All. n° 3, foto n° 13) di superficie rettangolare, utile netta fruibile pari a **mq 14,77**.

Laddove ha termine questa tratta del corridoio, [redacted]

Questo vano immette ad un vano consecutivo [redacted] (All. n° 3, foto n° 16).

La superficie utile netta fruibile è rettangolare ed è pari a **mq 10,94**.

Quindi il corridoio si disimpegna con una tratta ortogonale ed una successiva sub parallela a quella descritta, conformando una distribuzione a baionetta (All. n° 3, foto nn° 17-18-19-20).

La tratta terminale della baionetta - che può essere anche identificata [redacted] antipanico che a sua volta consente l'accesso ad un altro corridoio distributore nella stessa direzione (All. n° 3, foto nn° 21-22-23) ma articolato con altre due tratte consecutive: una con asse orientato a sinistra e la successiva con asse ortogonale alla tratta iniziale.

Su questo articolato corridoio si innestano i vani espositivi 6 - 7 e 8.

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Più precisamente la prima tratta distribuisce a mano sinistra di chi la percorre verso la direzione nord ai vani n° 6 e n° 7.

Il vano n° 6 è rettangolare allungato (All. n° 3, foto n° 24) ed ha superficie utile netta fruibile pari a **mq 30,53**.

Il vano 7 ha superficie irregolare (All. n° 3, foto n° 25 - 26) ed ha superficie utile netta fruibile pari a **mq 41,07**.

I due vani hanno un'apertura di porta in comune lungo la parete di divisione.

Tornando alla prima tratta del corridoio distributore si osserva che laddove cambia direzione per conformare la seconda tratta diagonale (All. n° 3, foto n° 26) è delimitato sulla parete di fondo da una porta blindata con maniglione antipanico [redacted].

Il corridoio termina con una tratta con asse ortogonale alla tratta iniziale (All. n° 3, foto nn° 27 - 28).

La parte terminale di questa tratta distribuisce a sinistra al vano già descritto n° [redacted] superficie assimilabile a quella rettangolare, utile netta fruibile pari a **mq 39,96** (All. n° 3, foto n° 29).

Il corridoio descritto ha una superficie utile netta pari a **mq 22,09**.

Richiamando la porta blindata sopra indicata per la prima tratta del corridoio in esame (All. n° 3, foto n° 26), si osserva che [redacted] (All. n° 3, foto n° 30).

Il disimpegno ha superficie irregolare, utile netta fruibile pari a **mq 3,56**.

Dal disimpegno si [redacted]: il primo (All. n° 3, foto nn° 30 - 31) indicato vano n° 9 ha superficie irregolare utile netta fruibile pari a **mq 18,48**.

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Il secondo vano di superficie rettangolare, utile netta fruibile pari a **mq 16,61**, immette ad un piccolo vano bagno posto in appendice [redacted]

Il bagno ha superficie utile netta fruibile pari a **mq 1,50**.

[redacted] esce sul corridoio di piano terra, in corrispondenza del descritto accesso secondario al modulo.

[redacted]

La zona servizi, come già precisato, è collocata nella zona [redacted].

E' costituita da un ampio antibagno di superficie rettangolare utile netta fruibile pari a **mq 8,55** che immette a due bagni rettangolari di superficie utile netta fruibile pari a **mq 2,22** il primo e pari a **mq 2,61** il secondo (All. n° 3, foto nn° 35-36-37).

La superficie totale utile netta fruibile del soppalco è pari a **mq 410,92**.

L'altezza utile netta varia da m 2,60 fino a m 3,40.

[redacted] (All n° 4, foto nn° 1 - 2).

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

[redacted] sia stato possibile accertare, risulta essere stato realizzato [redacted], così come si può dedurre dai pilastrini [redacted] nella saletta esposizione centrale e nel corridoio di fondo, ove peraltro è apprezzabile un distacco dalla muratura di circa cm 2,5.

In generale, a vista [redacted].

Gli intonaci e le tinteggiature sono dello stesso tipo utilizzato per la civile abitazione.

Le rifiniture sono le seguenti.

[redacted]

La pavimentazione nella quasi totalità è di tipo listone 20 x 138 Spc Canadian Brown effetto legno marrone (parquet). Il battiscopa è in legno di eguale colore nella zona reception; è in legno di colore nero negli altri vani e di metallo ai piedi dei pilastri.

[redacted] differenti modalità di schermatura, fatta eccezione per il corridoio di fondo che immette alla uscita secondaria.

L'impianto di illuminazione interno è in prevalenza dall'alto, in parte nella struttura plafonata e in parte con faretti disposti su binari trasversali al vano interessato.

Le porte sono blindate, di tipo antipanico e tagliafuoco.

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Si differenziano le ante vetrate dell'ingresso principale e le ante vetrate dell'ingresso secondario.

Le pareti dei vani di servizio sono tutte rivestite con piastrelle quadrate di lato pari a cm 30, di colore azzurro, fino ad un'altezza di m 1,50.

Il primo vano servizi e l'antibagno sono pavimentati con i listoni sopra indicati; il bagno per disabili e gli altri due bagni hanno pavimentazione con piastrelle quadrate di lato pari a cm 30 di eguale colore del rivestimento delle pareti.

L'antibagno è dotato di due lavandini, i tre bagni sono dotati di tazza a sedere.

La rubinetteria in uso è di buona marca, così come i sanitari.

La distribuzione dell'acqua avviene con tubazioni sotto traccia e vi è produzione dell'acqua calda sanitaria solo in un bagno a mezzo di un boiler marca " Style Boiler" da dieci litri e di potenza pari a 1200 watt.

[redacted] una [redacted] telo vinilico nella zona di ingresso e nel vano in cui è sito il bagno.

Questo vano ha la parete di fondo rivestita con piastrelle quadrate di lato apri a cm 30 fino ad un'altezza pari a m 1,50; il vano bagno consecutivo ha le pareti rivestite allo stesso modo ed eguale pavimentazione.

E' presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria marca "Merloni - Ecofix " da litri 10.

I sanitari sono la tazza a sedere e il lavandino e la rubinetteria d'uso è di buona marca.

[redacted] in effetti è provvisto di un insieme di cablaggi e di un quadro elettrico importante ma disattivato.

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

L’impianto elettrico è posizionato sotto traccia, completo di pulsantiere e prese di collegamento in vista; non è stato possibile accertare la presenza del quadro elettrico generale e non è stata consegnata la certificazione di conformità prevista per legge.

Non è stata consegnata, ancorchè richiesta, la certificazione afferente gli altri impianti.

[redacted] che il rivestimento [redacted]

Un aspetto rilevante è costituito dalla messa [redacted]

Tuttavia questi ultimi non danno luce in quanto sono stati coperti.

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

L’impianto di illuminazione interno è aereo, conformato quasi totalmente con binari lineari ed anche raggruppati in quadrato/rettangolo, sospesi dall’intradosso della copertura e dotati di faretti unidirezionali scorrevoli.

Nei corridoi l’illuminazione è fornita da tubi fluorescenti collegati direttamente [redacted]

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Nell'antibagno nei bagni l'illuminazione è posta a soffitto e l'impianto elettrico è posizionato sotto traccia, completo di pulsantiere e prese di collegamento in vista; non è stato possibile accertare la presenza del quadro elettrico generale e non è stata consegnata la certificazione di conformità prevista per legge.

L'antibagno e il bagno hanno la pavimentazione con piastrelle di gres quadrate di colore azzurro, quadrate di lato pari a cm 30 x 30.

Lo stesso materiale costituisce il rivestimento delle pareti, fino all'altezza di m 1,50.

L'antibagno è dotato di due lavabi.

Il bagno a sinistra è dotato di tazza a sedere e bidet.

Il secondo bagno è dotato di piatto doccia e tazza a sedere.

Vi è un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria di capacità pari a 10 litri e potenza di 1200 w, di marca Ariston.

La stessa rifinitura è presente per il bagno accessibile [redacted] con piastrelle di colore grigio sabbia, con altezza sulle pareti pari a m 1,80.

I sanitari sono la tazza a sedere ed il lavabo.

Vi è un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria di capacità pari a 10 litri e potenza di 1200 w, di marca Ecofix.

La rubinetteria in uso è di buona marca, così come i sanitari.

La distribuzione dell'acqua avviene con tubazioni sotto traccia.

La pavimentazione dei corridoi è costituita piastrelle di gres quadrate di colore grigio sabbia, quadrate di lato pari a cm 30 x 30.

[redacted] Canadian Brown effetto legno marrone scuro, sovrapposta alla preesistente pavimentazione in piastrelle di gres ceramico.

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Il battiscopa è in legno di colore nero.

Non è stata consegnata, ancorchè richiesta, la certificazione afferente gli altri impianti.

2.2 Opzione IVA

La vendita è assoggettabile a I.V.A.

3) ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

La costruzione che contiene l'unità staggita venne edificata con [redacted]

4) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI

La costruzione che contiene l'unità staggita [redacted]

La costruzione ebbe inizio [redacted]

Successivamente l'autorizzazione di agibilità venne rilasciata [redacted]

L'immobile [redacted]

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

In seguito l'immobile venne trasformato nella distribuzione interna [redacted]

Infine con istanza [redacted]

Le opere ebbero inizio il [redacted] e vennero eseguite in conformità del progetto, così come peraltro risulta dall'accatastamento ultimo, [redacted]

ANNOTAZIONE DELL'ESPERTO

Attualmente sono evidenti [redacted] rispetto a quanto autorizzato e dichiarato agibile:

1) [redacted]

2 [redacted]

Pertanto per costituire la legittimità edilizia del bene [redacted] (*e non sanatoria edilizia attraverso il condono edilizio, in applicazione della legge* [redacted] *5, non rientrando la previsione di sanabilità di cui al capo IV di quest'ultima Legge*) afferente il

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

[redacted]

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.

L'atto di pignoramento identifica il bene staggito quale - *omissis* - [redacted]

Il precisato immobile rappresenta una unità censuaria indivisibile e costituisce il cespite oggetto di valutazione, [redacted]

Il bene è distinto in **Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali –** [redacted] come di seguito:

[redacted]

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
[redacted]									

Indirizzo: [redacted]

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Il lotto edificato è distinto in [redacted] come di seguito:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie Catastale
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

<u>Il bene immobile sopra identificato non è divisibile</u>.

6) Certificazione A.P.E.

E' stata rilasciata perchè è parte integrante [redacted]

Infatti:

- [redacted]

Tuttavia, ancorchè richiesta l'attestazione di prestazione energetica, non è stata consegnata al sottoscritto [redacted].

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

<u>7.1</u> STORIA CATASTALE.

In **<u>Catasto Urbano</u>** [redacted] è stato possibile accertare quanto segue.

DATI IDENTIFICATIVI

[redacted]

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

[redacted]

INDIRIZZO

[redacted]

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d



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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

[redacted]

STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE

[redacted]

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d



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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d



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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d



ANNOTAZIONE DEL CTU

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d



segue, con riferimento alla particella impegnata dall'intero lotto.



7.2) VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE IMMOBILE NEL VENTENNIO

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO – LOTTO UNICO.

7.2.1 Premessa.

La certificazione attiene al ventennio antecedente alla data di notifica del verbale di pignoramento [redacted] *(notifica del pignoramento per atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bari del dì 29/11/2024, rep. n° 12400; atto trascritto il 20/12/2024 r. g. 63201 e r.p. 48113)*

Creditore pignorante:

[redacted]

7.2.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento.

Il sottoscritto C.T.U. attesta dall'esame del certificato emesso dal [redacted] e per il ventennio antecedente la data del pignoramento ed oltre, che risultano pubblicate le seguenti formalità per l'immobile [redacted]

ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI L'UNITA' [redacted]

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d



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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d



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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

[redacted]

ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI

[redacted]

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d



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

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

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Le superfici possono essere così sintetizzate [redacted]

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

Per brevità si rimanda a quanto già precisato nella presente alle pagine nn° 8 - 9 -10 - 11 - 12- 13.

9.1.1 La determinazione del più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO con [redacted]

Il momento della valutazione è riferito all'attualità.

[redacted] (novantanove) anni.

Attualmente è possibile [redacted] *seguito*.

Ai fini estimativi è necessario considerare il residuale periodo di fruizione [redacted]

La concessione [redacted]

Il più probabile [redacted] dell'immobile è determinato considerando che il detto bene sia capace di produrre una annualità costante posticipata con un saggio costante pari al 4%

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

all'attualità, [redacted]

E' necessario pertanto conoscere a monte la redditività netta mensile che il bene è in grado di produrre (capacità di generare benefici monetari) e la capacità di trasformare tali benefici nel valore capitale [redacted] (già noto allo stimatore per esperienze dirette, attraverso i dati forniti dall' Amministrazione Comunale, da compravendite di superfici 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 utile netta fruibile dell'unità oggetto di stima il valore di locazione unitario, individuato nell'intervallo costituito dai canoni noti dei beni più similari a quello da valutare.

Noto il detto valore sarà possibile risalire [redacted]

Il 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

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

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 valgano 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.

E' necessario pertanto conoscere a monte la redditività netta mensile che il bene è in grado di produrre (capacità di generare benefici monetari) e la capacità di trasformare tali benefici nel valore capitale [redacted]

Pertanto omogeneizzando e sommando i dati di superficie totale utile netta fruibile, si ottiene:

Destinazione	S_T netta (mq)	Coeff.	S locazione
[redacted]	371,53	1	mq 371,53
[redacted]	147,82	0,70	mq 103,47
[redacted]	410,92	0,80	mq 328,73
Superficie omogeneizzata totale utile netta fruibile			**mq 803,43**

L'immobile è sito [redacted]

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

[redacted]

Il mercato immobiliare per la detta zona è discretamente vivace e indica l'orientamento dei canoni di locazione unitari per metro quadrato [redacted] similari a quello in esame.

Il canone di locazione unitario per metro quadrato di utilizzo [redacted] similari a quello in esame a livello di piano terra [redacted] è assunto pari a €/ mq *mese 1,80.

La superficie da considerare ai fini reddituali è quella sopra riportata [redacted], pari a mq 803,43 ed il canone mensile risulta essere pari a:

€/mq*mese 1,80 x mq 803,43 = €/mese 1.446,17; quello annuo pari a € 17.354,04.

[redacted] precisato reddito lordo, pertanto le deduzioni ammontano a: [redacted] anno.

Il reddito netto da capitalizzare, al tasso di capitalizzazione assunto pari al 4,00 % risulta essere: RN = €/anno [redacted]

Il più probabile [redacted] di che trattasi, [redacted] è pertanto pari a: [redacted]

ed in c.t. pari a **€ 291.000,00**.

9.1.2 Il più probabile valore superficiario del bene immobile.

Immobile	S Tot netta fruibile	Val. di Mercato	V Diritto e Quota
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

9.1.3 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	**€ 43.650,00**
accertamento di conformità e accatastamento	**€ 5.000,00**
segnalazione certificata di agibilità	**€ 1.500,00**
Totale decurtazioni	**€ 50.150,00**

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 240.850,00**

9.1.4 Prezzo a base d'asta del lotto unico.

Il prezzo base del " **LOTTO UNICO**" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **al netto delle decurtazioni ed in c.t.**, è pari a **€ 240.850,00**.

10) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.

10.1 Alla data della notifica del pignoramento, [redacted]

10.2 L'unità immobiliare [redacted]

La locazione è ancora in corso.

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

[redacted]

La locazione è ancora in corso.

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**.

ANNOTAZIONE DELL'ESPERTO

Attualmente, [redacted]

11) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Il bene staggito [redacted]

Si accede dal sistema stradale interno [redacted] è dotato di un accesso principale prospiciente a sud e uno secondario prospiciente la strada di servizio parallela nord.

L'unità staggita è conformata [redacted]

La struttura di copertura [redacted]

La struttura [redacted]

L'unità è in discrete condizioni d'uso e necessita di verifiche approfondite con interventi manutentivi a livello di copertura.

Gli intonaci e le tinteggiature sono in buone condizioni.

La pavimentazione è costituita da listoni di legno 20 x 138 Spc Canadian Brown e da piastrelle di gres quadrate colorate, così come i rivestimenti.

Non è stata consegnata la certificazione afferente tutti gli impianti.

Il bene è distinto [redacted]

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

[redacted]

[redacted]

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
[redacted]	[redacted]	[redacted]			[redacted]				[redacted]

[redacted]

Il lotto edificato è distinto in [redacted] come di seguito:

[redacted]

Foglio	Particella	Qualità	Superficie Catastale
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Il bene immobile sopra identificato non è divisibile.

1.2 Confini.

[redacted]

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

[redacted]

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 240.850,00**

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'
Esecuzione [redacted]

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.850,00.

[redacted]	
Ubicazione	[redacted]
Diritto reale	**Diritto di proprietà**
[redacted]	[redacted]
Tipologia immobile e descrizione	[redacted]
Stato conservativo	Buono
Altri dati di descrizione	[redacted]
Vendita soggetta a IVA	Si

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento



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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d



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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d



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.

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d

Il LOTTO oggetto della procedura esecutiva immobiliare rientra nell'area ZES.

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 2026

L'Esperto

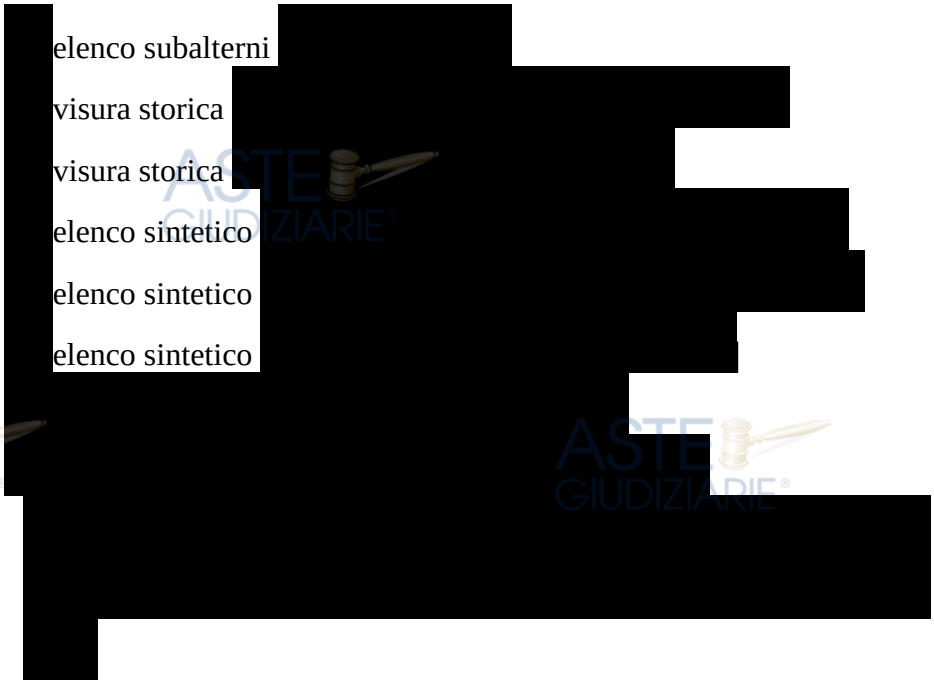
Ing. Luigi Cea

Allegati

- Verbali di sopralluogo;
- Allegato n°1_Raccolta di nn 42 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- Allegato n°1_Raccolta di nn 11 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- Allegato n°1_Raccolta di nn 37 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- Allegato n°1_Raccolta di nn 2 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;
- [redacted] planimetria accatastamento [redacted]
- [redacted] stralcio di mappa Casamassima [redacted]
- [redacted] elaborato planimetrico catastale [redacted]

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d



- 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.

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

Firmato Da: LUIGI CEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 593495348d44008d