

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proc. Es. n° 678/2018 nei confronti di:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. G.E. Dott.sa Chiara Cutolo

LOTTO UNICO

Relazione dell'Esperto



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

 Ortofoto zenitale della zona urbana in cui è sito il bene pignorato.
(Ortofoto zenitale estratta dal sito web "google earth", rimaneggiata con sw word).

L'Esperto
Ing. Luigi Cea

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 - Premessa	pag. 4
CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° CO. C.P.C.	5
1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE	6
1.1. DATI CATASTALI	6
1.2 CONFINI	6
2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	7
2.1. DESCRIZIONE	7
2.2. OPZIONE I.V.A.	12
3 ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE	12
4 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI	12
5 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	14
5.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-	14
5.2 CERTIFICAZIONE A.P.E.	15
7. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDEUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	15
7.1 STORIA CATASTALE	15
7.2 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	16
7.2.1. PREMESSA	16
7.2.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO	17
7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	18
8. CONSISTENZA	18
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
9.1 CRITERIO DI STIMA	19

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

9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA COMPARATIVO	21
9.1.2 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA ANALITICO (FINANZIARIO)	22
9.1.3 IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	23
9.1.4 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA	23
9.1.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO	24
10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE	24
11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA	25
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'	27
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO	28
16 ELENCO ALLEGATI	28

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

**Appartamento sito al secondo piano dell'edificio
residenziale condominiale in [REDACTED]
[REDACTED]**

PREMESSA

Con istanza depositata nella Cancelleria di codesto Tribunale il dì
ventinove del mese di ottobre del 2018 [REDACTED] quale
domiciliatario dell'istante [REDACTED]
richiedeva a V.S. Ill.ma di voler disporre la vendita del bene immobile
pignorato in data 1 ottobre 2018 in danno del sig. [REDACTED]
[REDACTED]).

In esito alla sopra richiamata istanza, l'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Michele
De Palma con Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 569 C.P.C del dì 8
gennaio 2019 (notificato all'esperto a mezzo p.e.c. il 10 gennaio 2019),
nominava quale Custode [REDACTED] e 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 al C.so G. Mazzini n° 53,
disponendo il conferimento dell'incarico e la modalità telematica per il
giuramento di rito.

Con il medesimo dispositivo formulava i quesiti di cui al mandato
conferito.

Puntualmente il sottoscritto trasmetteva telematicamente in data 15
gennaio 2019 l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico, mediante
sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del
Tribunale di Bari.

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 operazioni peritali di sopralluogo venivano eseguite in data 12 febbraio 2019 a partire dalle ore 10,00 di concerto con [REDACTED] ed alla presenza dell'esecutato, giusta il verbale di sopralluogo allegato.

Quindi il sottoscritto effettuava l'accesso agli atti del Comune [REDACTED] e acquisiva copia del certificato di residenza storico e dell'estratto di matrimonio dell'esecutato.

In ultimo allega alla presente **un elaborato fotografico rilievo dello stato dei luoghi** (allegato n° 1 alla presente relazione), intitolato “ *Lotto UNICO ALLEGATO N° 1 Raccolta di nn° 15 fotografie illustrative lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare residenziale in [REDACTED]* ”, unitamente agli **elaborati grafici dal n° 1 al n° 3** in cui rappresenta la localizzazione generale, le planimetrie dell'immobile oltre alle planimetrie con le direzioni dei più significativi scatti fotografici.

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

L'esperto precisa quanto segue:

- a) il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva sottoscritta in data 21 novembre 2018 [REDACTED].
- b) la certificazione afferisce all'immobile pignorato e risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- c) la certificazione notarile sostitutiva contiene i dati catastali attuali e storici dell'immobile 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

d) il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

L'esperto ha acquisito e deposita la seguente documentazione.

1) estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio afferente l'esecutato;

2) certificato di residenza storico a nome di [REDACTED]

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO

E' un appartamento sito al secondo piano dell'edificio residenziale condominiale di via [REDACTED] con accesso dal primo portoncino a sinistra per chi sale per le scale ed è censito come di seguito:

1.1 Dati Catastali.

Unità censuaria intestata a:

[REDACTED]

identificata in Catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] come segue:

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

Ubicazione: [REDACTED]

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie

Il bene immobile sopra identificato non è divisibile.

1.2 Confini.

L'unità immobiliare di che trattasi confina come segue:

a nord [REDACTED]



a sud con ballatoio di arrivo vano scala e chiostrina;

a est con ballatoio di arrivo e vano scala;

a ovest con edificio condominiale con accesso dal civico



L'unità immobiliare costituisce un lotto unico.

2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

2.1 Il bene pignorato è un appartamento per la civile abitazione
posizionato al secondo piano dell'edificio condominiale sito in



Localizzazione della zona dell'abitato di Bari in cui è ubicato il bene pignorato.
(ortofoto zenitale estratta dal sito proprietario web "Google Earth" e trattata con sw-Ms Office . Word)

La zona urbana è definibile semicentrale ed in particolare l'edificio è
parte dell'isolato successivo a quello in cui è ubicata



██████████; inoltre è ubicato in un raggio di circa mt 1000 dal centro Murattiano, dalla sede Municipale, dalla Prefettura e dalla stazione, unitamente alle arterie stradali che immettono facilmente nella zona sud-ovest di Bari.

E' parte di un tessuto urbano che si è consolidato nei primi anni del secolo passato e ha avuto un completamento con la graduale dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie a partire dalla fine della seconda guerra mondiale.

L'edificio residenziale multipiano di cui è parte l'immobile pignorato, venne realizzato tra il 1923 ed il 1925 e successivamente accatastato il 25 maggio 1943.

Percorrendo la ██████████, l'edificio è sito a mano destra ed è un fabbricato di quattro piani fuori terra con ampio prospetto principale rivolto a sud sulla ██████████ (All. n° 1, foto n° 1).

L'androne è molto lungo; distribuisce a due unità immobiliari poste a livello di piano rialzato e termina in un'ampia chiostrina coperta con lucernario finalizzata alla ventilazione ed illuminazione del vano scala e degli appartamenti che su di essa si affacciano per i quattro piani sovrastanti. (All. n° 1, foto nn° 2-3). Non vi è l'ascensore.

L'unità pignorata è sita al secondo piano sul rialzato e prospetta a sud e a est sul ballatoio di piano e sulla chiostrina (All. n° 1, foto nn° 3 - 4); l'accesso è posto a sinistra di chi percorre il ballatoio del vano scala per immettersi sulla rampa di salita ai piani superiori (All. n° 1, foto nn° 5 - 6).

Entrando il vano ingresso funge da disimpegno che distribuisce frontalmente al vano pranzo-cucina ed a sinistra alla stanza da letto (All. n° 1, foto n° 6-7-8).

L'appartamento pertanto è composto da queste due stanze principali e dal vano bagno oltre ad un accessorio con veranda (All. n° 1, foto nn° 9-10-11-12-13-14-15) - (Elaborati grafici n° 2 - n° 3).



La porzione che funge da ingresso-disimpegno ha una superficie netta fruibile pari a mq 2,05 (m 1,51 x m 1,36); la restante parte, cucina pranzo, ha la superficie netta fruibile pari a mq 7,88 (m 2,68 x m 2,94). Complessivamente la superficie netta del vano è pari a **mq 9,93.**

Il vano pranzo-cucina è aperto su di un balconcino **trasformato in veranda** ottenuta montando un'intelaiatura in anticorodal e vetri sul parapetto; la residua parte del balconcino è invece un volume lavatoio, già destinato a gabinetto.

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 della veranda è pari a **mq 0,70** e quella netta fruibile del lavatoio è pari a **mq 0,65** (All. n° 1, foto nn° 9-10).

Il detto vano pranzo-cucina immette altresì nel vano bagno che è costituito, più verosimilmente, da un antibagno ed il bagno (All. n° 1, foto nn° 11-12-13).

La porzione destinata a bagno prospetta con un finestrino a nord sul cortile scoperto dell'edificio.

La superficie netta fruibile dell'ambiente è complessivamente pari a **mq 3,85**.

L'appartamento è completato dalla stanza da letto che ha accesso a sinistra di chi entra nell'ingresso disimpegno.

Si tratta di un vano di forma regolare rettangolare, di dimensioni in pianta pari a m 4,20 x m 3,80 e superficie netta fruibile pari a **mq 15,96**.

Il vano prospetta con una finestra posta nell'angolo di sud-est sulla chiostrina coperta antistante il vano scala (All. n° 1, foto nn° 14 - 15).

La superficie complessiva netta fruibile dell'appartamento è pari a **mq 32,06** e l'altezza netta utile interna è pari a mt 3,15.

La superficie lorda è pari a **mq 39,18** oltre a quella della veranda, pari a **mq 0,71**.

L'appartamento è di tipo popolare così come appare anche l'intero edificio ed è caratterizzato dalle seguenti rifiniture.

Il portoncino di ingresso blindato rivestito in legno a due ante tipo tanganica medio. L'anta principale dispone di una serratura con doppio cilindro di sicurezza, completa di maniglia e pomolo e spioncino.

Le bussole interne sono di legno tipo pino ad un battente con maniglie in ottone di ottima marca, il tutto in ottime condizioni; la bussole della stanza

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

da letto è conformata con la parte centrale delineata da intelaiature in legno con interposte specchiature a vetri.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con tinte a colori chiari, in buone ed idonee condizioni per la civile abitazione; l'impianto elettrico è posto sotto traccia, è caratterizzato da pulsantiere e prese di collegamento ma non vi è alcuna certificazione attestante la rispondenza dello stesso ai requisiti di legge.

Non vi è l'impianto di riscaldamento ma vi è un boiler per l'acqua calda-sanitaria della capacità di trenta litri.

Vi è l'impianto di distribuzione del gas ed il contatore è posto nel vano scala.

La pavimentazione è in ceramica monocottura di colore chiaro ed in piastrelle rettangolari cm 50 x cm 25; la parete della porzione del vano che funge da cucina-è rivestita con piastrelle quadrate di lato pari a cm 20 a partire da un'altezza di mt 0,90 da terra e per un'altezza di mt 1,20.

Il vano bagno contiene l'antibagno ed è dotato di piatto doccia, tazza a sedere bidet e lavabo, questi ultimi a sbalzo dalla parete. La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura quadrate di lato pari a cm 20 ed il rivestimento si estende fino all'altezza di mt 2,05 ed è distinto in una fascia di base alta un metro costituita da piastrelle quadrate di colore celeste e di lato pari a cm 20 ed in una seconda sovrastante di pari altezza conformata da piastrelle quadrate simili a quelle già descritte ma di colore più tenue. Le due fasce di rivestimento sono separate da una striscia conformata da piastrelle quadrate di lato pari a cm 5.

Infine il vano lavatoio contiene gli allacciamenti e gli scarichi per una lavatrice.

In generale lo stato di manutenzione è buono ed è correlato al buon livello delle rifiniture.

2.2 Opzione IVA

La vendita immobiliare non è assoggettata a I.V.A. in quanto trattasi di immobile già oggetto di precedenti compravendite.

Risultano già trascorsi 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino.

3) ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio è stato costruito negli anni compresi tra il 1923 ed il 1925 e tale indicazione viene fornita dagli atti consultati presso l'Archivio di Stato, atteso che presso [REDACTED] è stato possibile reperire soltanto un'abitabilità inerente la sopraelevazione dell'edificio con il quarto piano, risalente al 1951.

Dagli atti dell'Archivio di Stato risulta che il progetto edilizio venne presentato su istanza della sig.ra [REDACTED]

Non vi sono titoli riguardanti l'abitabilità che, peraltro, veniva istituita successivamente con il T.U. delle leggi sanitarie di cui al Regio Decreto n. 1265 del 1934 pubblicato sulla G.U. del 9 agosto 1934 n. 186.

L'ulteriore dato afferisce all'accatastamento dell'unità immobiliare di che trattasi, avvenuto [REDACTED].

Non è stato possibile reperire alcun altro titolo.

4) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI

L'accertamento è stato eseguito sia rispetto al progetto originario così come acquisito dagli atti dell'Archivio di Stato e sia rispetto alla rappresentazione planimetrica catastale depositata nel [REDACTED].

Emergono due difformità:

a) la veranda che chiude una parte del balconcino costituisce un ampliamento di volumetria dell'appartamento. Tale volumetria in ampliamento non è legittimata da alcun titolo edilizio e attualmente non è sanabile in quanto si tratta di volumetria che eccede quella per cui venne assentita la costruzione e per cui non può esservi l'accertamento di conformità (doppia conformità).

b) Vi sono lievi modifiche all'interno dell'appartamento scaturenti dalla realizzazione di tramezzature con differente distribuzione. Tali tramezzi conformano l'antibagno. L'abuso definibile minore è suscettibile di sanatoria mediante la presentazione al [REDACTED] di una C.I.L.A. tardiva corredata di planimetria dello stato dei luoghi prima e dopo l'intervento edilizio, secondo il seguente procedimento.

Preliminarmente, previa comunicazione all'amministrazione comunale di [REDACTED], deve essere demolita la struttura che conforma la veranda e deve essere ripristinata la superficie scoperta del balconcino, con il ripristino del finestrone di prospetto.

Immediatamente dopo, ha avvio il procedimento edilizio comunale consistente nel deposito e accettazione della C.I.L.A. tardiva.

Ottenuto l'avvio dovrà essere depositata in Agenzia delle Entrate - Sez. Catasto Urbano di [REDACTED] un DOCFA contenente i dati e la planimetria di accatastamento conformi allo stato dei luoghi legittimo (*attualmente non è possibile anticipare il deposito del DOCFA in Catasto se non viene effettuata*

la demolizione della veranda, giacchè quest'ultima non ancora demolita, determinerebbe una falsa rappresentazione catastale dello stato dei luoghi).

Successivamente, con l'approvazione da parte del Catasto della detta planimetria aggiornata, la stessa andrà depositata al Comune di [REDACTED] quale atto integrativo della C.I.L.A. La C.I.L.A. sarà conclusa con gli adempimenti tecnici afferenti gli impianti idrico-sanitari ed elettrico.

In ultimo dovrà essere richiesta la certificazione di agibilità, fatta salva l'attestazione di idoneità sismica, correlata alle opere murarie eseguite.

Il costo della redazione del DOCFA e del deposito all'Agenzia delle Entrate, è pari a € 350,00. Il costo della C.I.L.A. è pari a € 1.500,00, unitamente alla corresponsione della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

5) ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono alla localizzazione ed alle attuali risultanze catastali, che di seguito si riportano:

Unità censuaria intestata a:

[REDACTED]

identificata in Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
25	1172	12	2		A/4	2	3,5 vani	Totale: 40 mq Totale escluse aree scoperte: 39 m ²	€ 198,84

Ubicazione: Bari via Nicolai 383 piano II°;

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie

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

Ai fini dell'emissione del Decreto di trasferimento dell'immobile è da precisare - come già sopra riferito - che il deposito in Agenzia delle Entrate - Sez. Catasto Urbano di [REDACTED] del DOCFA contenente la planimetria di accatastamento aggiornata andrà effettuato dopo l'avvenuta demolizione della veranda abusiva in quanto allo stato attuale verrebbe rappresentata una situazione futura, ricadendo così in una rappresentazione falsata dell'immobile da vendere.

5.2 Certificazione A.P.E.

L'unità è sprovvista della certificazione di cui al D.lgs 19 /08/ 2005 n° 192 e ss.mm.ii. Il certificato potrà essere rilasciato soltanto dopo l'avvenuta demolizione della veranda previa asportazione delle strutture apposte sui parapetti, unitamente al ripristino del finestrone del vano cucina-pranzo.

6) All'atto della notifica del pignoramento ([REDACTED]) la parte esecutata era intestataria ed unico proprietario dell'immobile staggito in forza dell'atto di compravendita rogato in [REDACTED]

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

7.1 Storia catastale.

L'immobile oggetto del pignoramento è di proprietà del signor [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità

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

Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it



. Ai signori
sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto con atto di
compravendita rogato dal

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

7.2.1 Premessa.

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

Creditore pignorante:

Data del verbale di pignoramento:

Immobile oggetto del pignoramento **nella quota di intera proprietà
indivisa del sign.**

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



in [redacted] consistente nella unità di civile abitazione sita [redacted]

7.2.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento.

Il sottoscritto C.T.U. attesta dall'esame del certificato notarile ed in base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di [redacted], a tutto il di [redacted] e per il ventennio antecedente al di [redacted], che risultano pubblicate le seguenti formalità per l'immobile identificato in Catasto Urbano di [redacted]

[redacted]):

7.2.4 = TRASCRIZIONE.

[redacted]

7.2.4 = ISCRIZIONE.

[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

7.2.5 = TRASCRIZIONE.

7.3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: no.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione: no

Atti di asservimento urbanistico: no

Altre limitazioni d'uso: no.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese straordinarie di gestione immobile: *non dichiarate.*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *non esistenti.*

Al momento del sopralluogo il bene immobile era abitato dalla

8) CONSISTENZA

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

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

Detta superficie è costituita dalla superficie lorda coperta dell'unità immobiliare in esame e da quella delle pertinenze quest'ultime ragguagliate percentualmente a quella lorda coperta attraverso correttivi di omogeneizzazione.

Ai fini della omogeneizzazione si adotta il principio dettato dall'allegato C del DPR 23 marzo 1998 n° 138, spiegato peraltro nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dal servizio OMI dell'Agenzia Delle Entrate.

Per la costruzione principale viene presa in considerazione la superficie lorda dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, intesa convenzionalmente comprensiva anche della superficie occupata dalle tramezzature e dalle murature di tompagno.

Tale superficie è integrata con quella dei vani accessori a servizio indiretto, quali soffitte e cantine e locali interrati/seminterrati nella misura del 50% qualora comunicanti con i vani principali e nella misura del 25% qualora non comunicanti direttamente.

La scala di comunicazione tra le superfici poste a più piani è calcolata nella misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva, è computata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 di superficie a cui si somma il 10% per la parte eccedente.

Il bene immobile in esame ha la seguente consistenza.

- | | |
|-----------------------------|------------|
| 1) superficie totale lorda | = mq 39,18 |
| 2) superficie della veranda | = mq 0,71 |

La **superficie commerciale** sarà pari a:

- | | |
|----------------------------|------------|
| 1) superficie totale lorda | = mq 39,18 |
|----------------------------|------------|

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

2) superficie della veranda

= mq 0,71

Totale = mq 39,89

Destinazione	S lorda (mq)	Coeff.	S commerciale
abitazione	39,18	1	mq 39,18
veranda	0,71	1	mq 0,71
Superficie commerciale totale			<u>mq 39,89</u>

9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

Il metodo classico utilizzato più frequentemente è quello **comparativo**, [*simile 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 per attività produttiva 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 eguali caratteristiche 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.

Un'altra metodologia di stima è quella analitica (metodo finanziario) ed è costituita dalla capitalizzazione del reddito prodotto dalla locazione del bene immobile in esame ovvero la capacità di generare benefici monetari e la possibilità di convertire tali benefici nel valore capitale.

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 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.

A monte è necessaria la rilevazione dei canoni unitari di locazione, quindi la determinazione del reddito netto a cui discende la determinazione del valore del bene, capitalizzando il reddito netto all'adeguato tasso di capitalizzazione.

9.1.1 La determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile con il metodo di stima comparativo.

Il momento della valutazione è riferito all'attualità.

La superficie commerciale che si assume nella libera compravendita per il bene oggetto di stima è complessivamente pari a **mq 39,89**.

L'immobile è sito in ampia zona munita di servizi di prima necessità ed anche di quelli a più ampio raggio di offerta, unitamente ad una completa dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Fatte queste precisazioni, il mercato immobiliare pone la tipologia dell'unità immobiliare in esame tra quelle normali, di tipo popolare 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 e la corrispondente microzona catastale.

I beni simili a quello oggetto di stima, con ubicazione all'interno del segmento di mercato sopra identificato, con simili caratteristiche costruttive e con eguale livello di rifiniture e manutenzione, per quanto è stato possibile conoscere, hanno un valore che si aggira intorno ad un prezzo unitario pari a €/mq 1.500,00. Questo prezzo rappresenta **il valore unitario per metro quadrato** del bene in esame a cui consegue il più probabile valore di mercato, pari a:
 $\text{mq } 39,89 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€ } 59.835,00$ ed in c.t. pari a **€ 60.000,00**.

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, è valutabile in **€/mq * mese 7,50**, risultando tale prezzo unitario di locazione compreso tra un minimo pari a €/mq 4,00 ed un massimo pari a €/mq 9,00 adottato per il segmento di mercato in esame, sulla base delle condizioni d'uso del bene immobile.

La superficie è la seguente.

a) superficie utile netta fruibile	mq	32,06
b) superficie della veranda	mq	0,71

Omogeneizzando le superfici con il medesimo criterio sopra precisato ed adottato per la stima comparativa, si ottiene:

Destinazione	S netta (mq)	Coeff.	S reddituale
residenziale coperta	32,06	1	mq 32,06
veranda	0,71	1	mq 0,71
Superficie commerciale totale			<u>mq 32,77</u>

Il canone mensile risulta essere pari a
 $\text{€/mq} \times \text{mese } 7,50 \times \text{mq } 32,77 = \text{€/mese } 245,77$; quello annuo pari a **€ 2.949,30**.

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: €/anno (0.21 x 2.949,30) = € 619,35 per anno.

Il reddito netto da capitalizzare, al tasso di capitalizzazione assunto pari al 3,50 % risulta essere: RN = €/anno (2.949,39 - 619,35) = €/anno 2.330,04.

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

VM = 2.330,04 x 100/3,50 = € 66.575,57 ed in c.t. pari a € **66.000,00**

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, il primo pari a € 60.000,00 ed il secondo pari a € 66.000,00 sono molto vicini tra di loro; l'intervallo entro il quale è possibile identificare la media dei due valori è molto stretto, per cui è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare risulta essere pari a:

€ (60.000,00 + 66.000,00)/2 = **€ 63.000,00**

Riepilogo

Immobile	S commerciale	Val. di Mercato	V Diritto e Quota
appartamento	Mq 39,89	€ 63.000,00	€ 63.000,00 (1/1)

Pertanto **il valore commerciale unitario per metro quadrato** del bene in esame è pari a €/mq 1.579,34.

9.1.4 Adeguamenti in riduzione e correzioni 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	€ 9.450,00
-costi per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile -)	€ 2.500,00
-DOCFA	€ 350,00

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

-verifica impianto elettrico-certificazione	€ 500,00
-verifica impianto termico-certificazione	€ 500,00
-certificazione energetica	€ 300,00
Totale	€ 13.600,00

9.1.5 Prezzo 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 **€ 49.000,00**.

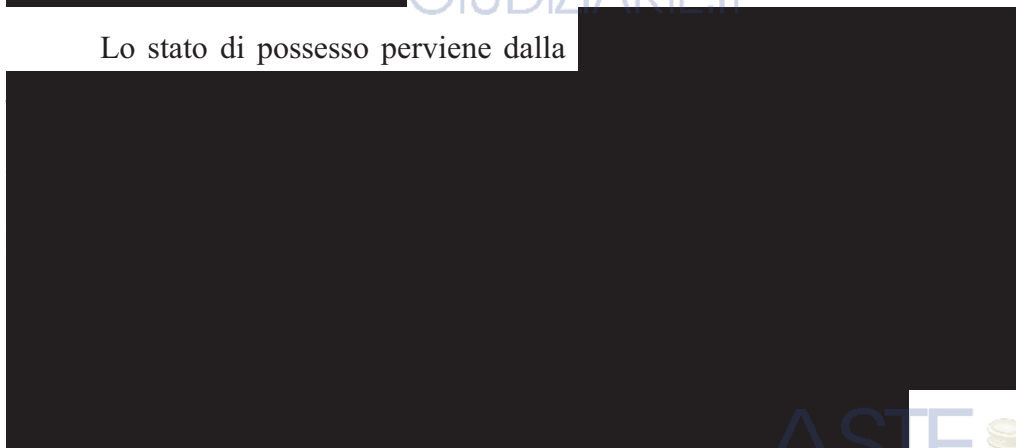
Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.000,00
Corrispondente Quota dell'esecutato	€ 49.000,00

10) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.

10.1 Alla data della notifica del pignoramento, il bene immobile oggetto di pignoramento risulta essere di piena proprietà dell'esecutato:



Lo stato di possesso perviene dalla



10.2 STATO DI LOCAZIONE.

Non vi è alcuna locazione in corso, come dichiarato.

Il certificato storico di residenza (allegato) certifica che l'esecutato è residente nell'unità pignorata, mentre nel momento del sopralluogo (12 febbraio 2019) l'unità immobiliare risultava occupata dalla sig.ra [REDACTED]

Non sono note formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

L'unità pignorata non è gravata da vincoli storico-artistici; non è gravata da censo, livello o uso civico.

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

11) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Appartamento residenziale sito in [REDACTED]

[REDACTED]; ricadente in una zona semicentrale nell'isolato successivo a quello in cui è ubicata [REDACTED]

E' identificato dall'Ufficio Provinciale di Bari-Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Urbano- [REDACTED] nel seguente modo:

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

L'unità immobiliare di che trattasi confina come 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



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Diritto di proprietà dell'esecutato (1/1).

Prezzo a base d'asta € 49.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



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



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.000,00.

LOTTO UNICO appartamento alla [REDACTED]			
Ubicazione	[REDACTED] secondo piano		
Diritto reale	Proprietà	Quota	[REDACTED] 1/1
Tipologia immobile	appartamento al secondo piano esposto a nord con veranda e finestrini su cortile interno e a sud con finestra su chiostroina condominiale. Identificato in [REDACTED]	Superficie netta fruibile(utile netta)	mq 32,06
	Veranda	Superficie netta fruibile	mq 0,71
Stato conservativo	Buono		
Descrizione	Appartamento residenziale sito in [REDACTED]. L'edificio è stato edificato tra il 1923 ed il 1925. Lo stato di manutenzione è buono; buone sono le rifiniture e le condizioni degli intonaci e buone sono le condizioni d'uso.		
Vendita soggetta a IVA	No		

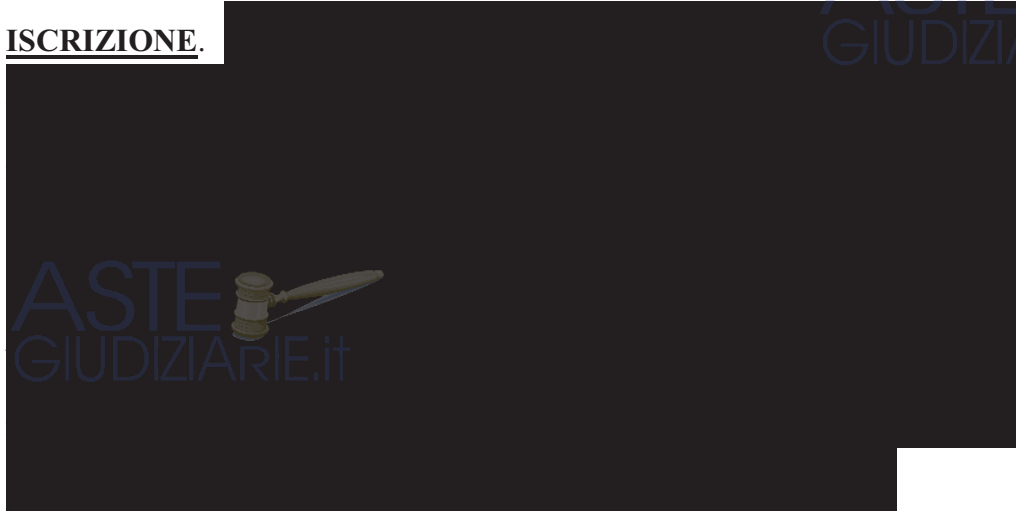


Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

ISCRIZIONE.



Trascrizione.



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, maggio 2019

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

Allegati:

- comunicazione alla parte dell'avvio delle operazioni peritali;
- verbali di sopralluogo;
- FOTO DEL LOTTO UNICO, raccolta di nn° 15 fotografie;

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 planimetria, elaborato grafico n° 1;
- LOTTO UNICO planimetria, elaborato grafico n° 2;
- LOTTO UNICO planimetria, elaborato grafico n° 3;

stralcio di mappa catastale

planimetria di accatastamento esistente agli atti dell'Agenzia delle

Entrate;

visura storica Catasto Fabbricati

copia dell'istanza al Sindaco di

per l'autorizzazione a costruire,

copia del parere favorevole della Commissione Edilizia nella
tornata del

- copia della planimetria di progetto allegata all'istanza e approvata
dalla Commissione Edilizia nella tornata

- elenco sintetico delle formalità per immobile: Comune di

elenco sintetico delle formalità a nome di

atto di compravendita rogato dal

estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio di

- certificato di residenza storico di
- 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;
- questa relazione peritale, priva dei nomi nel rispetto della Legge sulla privacy,
- Checklist; verrà depositata in seguito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

