

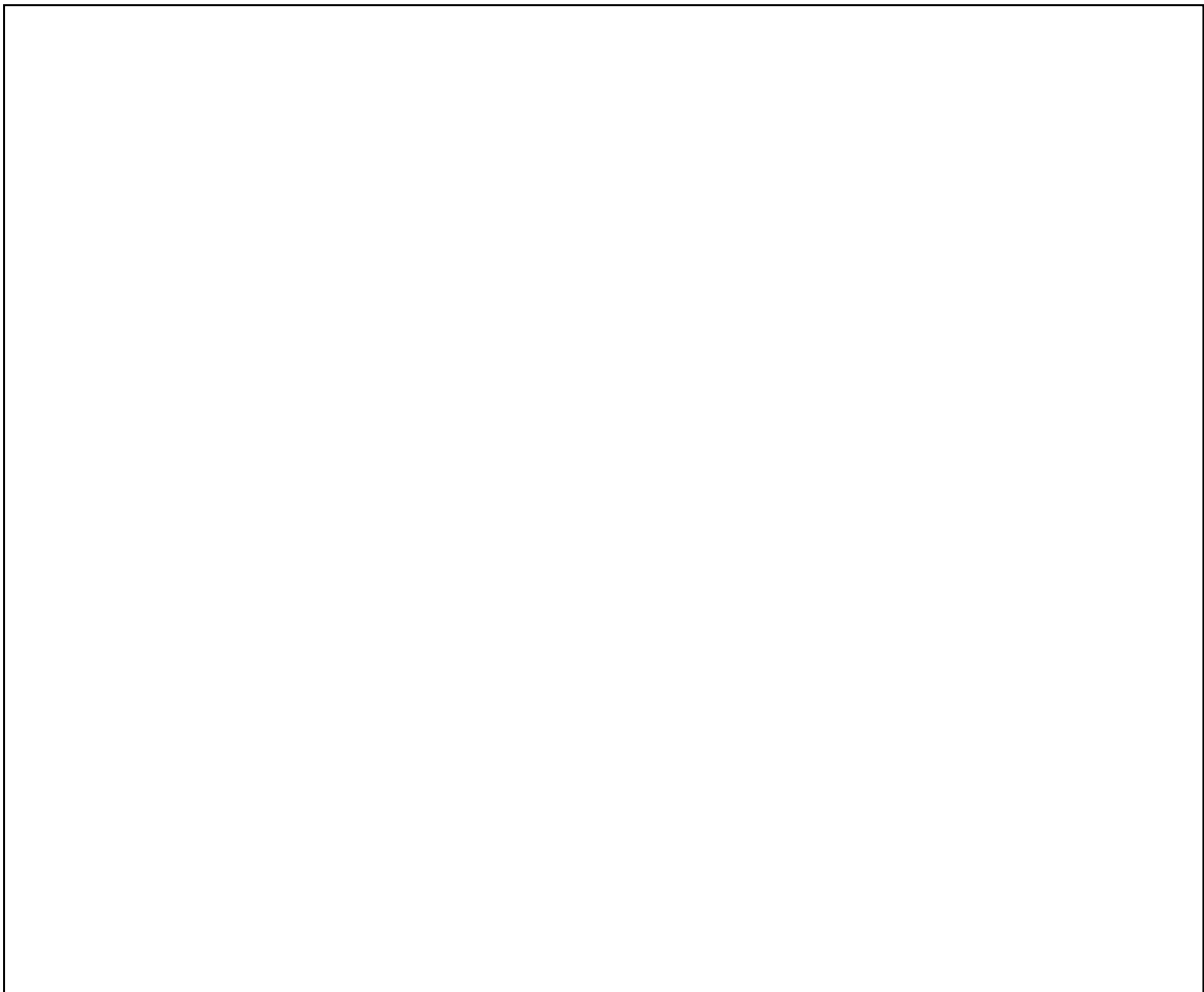
**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. Es. n° [REDACTED] nei confronti di:  
[REDACTED]

Ill.mo Sig. GE **Dr.ssa Chiara Cutolo**

**LOTTI NN° 9-10-11-12-13**

**Relazione dell'Esperto**



**Box auto siti al piano interrato dell'edificio pluripiano posto ad angolo tra la via Fenoglio e la via P.P. Pasolini e con accesso autonomo dalla via Pier Paolo Pasolini in Turi.**

L'Esperto  
Ing. Luigi Cea

---

**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**

---

<b>PREMESSA</b>	<b>4</b>
<b>LOTTE NN° 9-10-11-12-13</b>	<b>5</b>
<b>1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI</b>	<b>5</b>
<b>1.1. DATI CATASTALI</b>	<b>5</b>
<b>1.2 CONFINI</b>	<b>6</b>
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI-LOTTE NN° 9-10-11-12-13</b>	<b>7</b>
<b>2.1. DESCRIZIONE</b>	<b>7</b>
<b>2.2. OPZIONE I.V.A.</b>	<b>12</b>
<b>3 ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>12</b>
<b>4 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI</b>	<b>12</b>
<b>5 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI</b>	<b>13</b>
<b>5.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-</b>	<b>13</b>
<b>6 CERTIFICAZIONE A.P.E.</b>	<b>14</b>
<b>7. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDEUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO</b>	<b>14</b>
<b>7.1 STORIA CATASTALE</b>	<b>14</b>
<b>7.2 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUI BENI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO</b>	<b>15</b>
<b>7.2.1. PREMESSA</b>	<b>15</b>
<b>7.2.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO</b>	<b>17</b>
<b>7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>32</b>
<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	<b>33</b>
<b>8. CONSISTENZA</b>	<b>33</b>
<b>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI</b>	<b>34</b>
<b>9.1 CRITERIO DI STIMA</b>	<b>34</b>

<b>9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI</b>	<b>34</b>
<b>9.1.2 IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA COMPARATIVO</b>	<b>34</b>
<b>9.1.2 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	<b>37</b>
<b>9.1.3 PREZZO A BASE D'ASTA DEI LOTTI NN° 9-10-11-12-13</b>	<b>37</b>
<b>10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE</b>	<b>38</b>
<b>11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA DI CIASCUN LOTTO</b>	<b>40</b>
<b>SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA' DI CIASCUN LOTTO</b>	<b>50</b>
<b>FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO</b>	<b>55</b>
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	<b>63</b>

### **PREMESSA**

L'atto di pignoramento afferisce a molteplici beni immobili.

La separata relazione peritale redatta dall'Esperto ed intitolata **“Relazione generale di sintesi”** enumera progressivamente ciascun lotto che sarà oggetto di vendita e identifica i territori comunali in cui ricadono.

La detta relazione a cui si rimanda per i contenuti è caratterizzata dai seguenti paragrafi intitolati : **“PREMESSA GENERALE; PREMESSA; CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° COMMA C.P.C.; PRECISAZIONE DELL'ESPERTO”**, intendendosi detti paragrafi parti integranti e sostanziali di questa perizia immobiliare afferente i **LOTTI NN° 9-10-11-12-13**.

I LOTTI di che trattasi sono identificati nell'atto di pignoramento e nell'atto di vendita nel seguente modo: -omissis-



**LOTTE NN° 9-10-11-12-13**

**Box auto e depositi siti al piano interrato dell'edificio pluripiano posto ad angolo tra la via Fenoglio e la via P.P. Pasolini e con accesso autonomo dalla via Pier Paolo Pasolini in Turi.**

**1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

**LOTTE NN° 9-10-11-12-13**

che impegnano parte del piano interrato dell'edificio pluripiano residenziale sito in

**1.1 Dati Catastali.**

Le unità pignorate sono identificate in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto Fabbricati di di seguito:

**Intestazione:**

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita

strada La Quacquera n. NC piano S2 ( oggi via G. Fenoglio).

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita

strada La Quacquera n. NC piano S2 ( oggi via G. Fenoglio).

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
█	█	█			█	█	█	█	█

strada La Quacquera n. NC piano S2 ( oggi via G. Fenoglio).

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
█	█	█			█	█	█	█	█

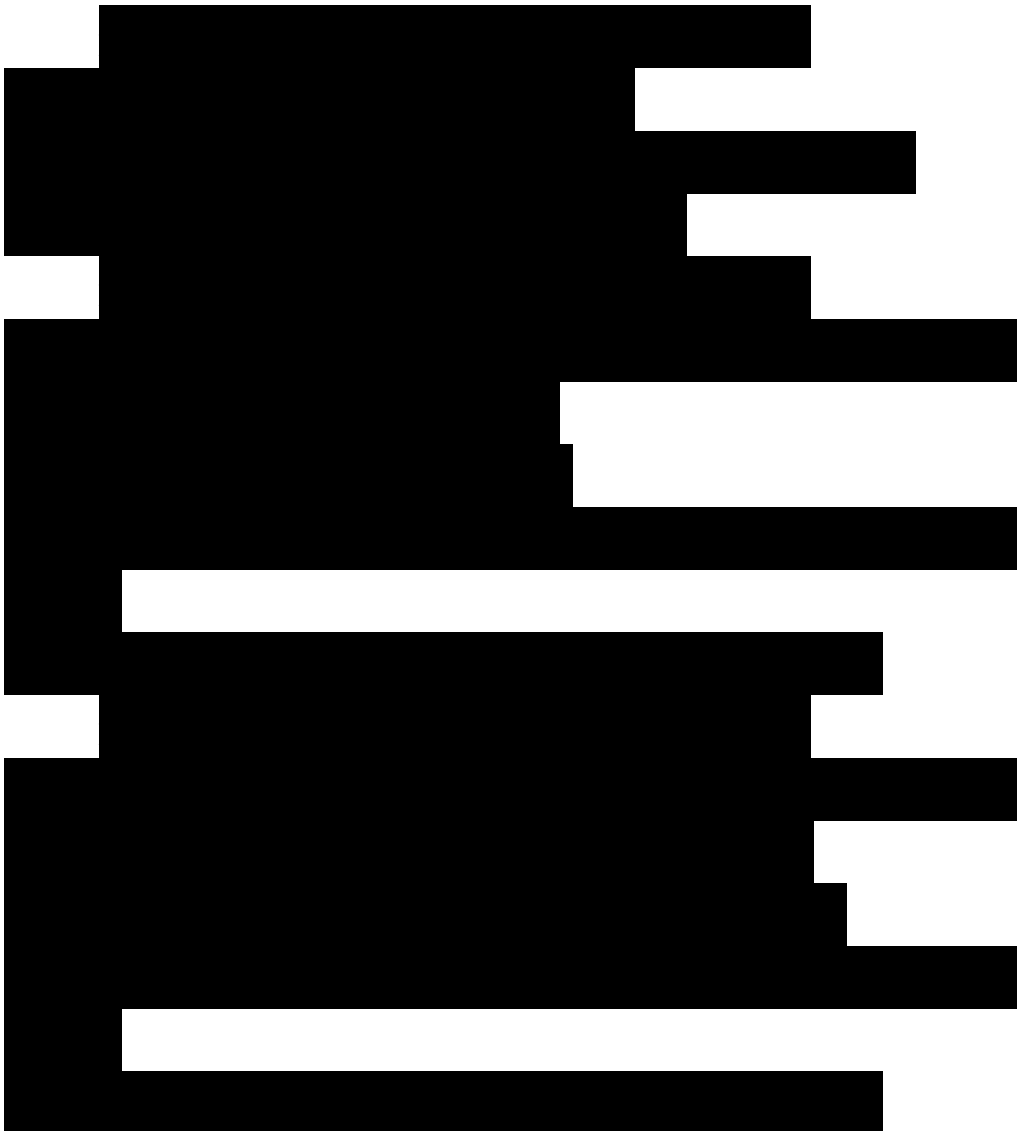
strada La Quacquera n. NC piano S2 ( oggi via G. Fenoglio).

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
█	█	█			█	█	█	█	█

**I beni immobile sopra identificati non sono divisibili.**

**1.2 Confini**





## **2) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

**LOTTI NN° 9 - 10 - 11 - 12 - 13** (All. n° 1 raccolta di nn° 13 fotografie - nn° 12 elaborati grafici).

2.1 Le generalità sulla descrizione dello stato dei luoghi e sulla localizzazione del bene staggito trattate nella separata relazione peritale intitolata “Relazione generale di sintesi” costituiscono premessa al presente paragrafo e pertanto si intendono pedissequamente riportate e integralmente trascritte.

L'edificio in cui sono contenuti a livello interrato le unità staggite è parte integrante di un complesso residenziale sito [redacted] avente accesso [redacted]

Nel breve termine la viabilità pubblica costituita da due traverse ortogonali tra loro, ha assunto la denominazione [redacted]

Le unità staggite costituiscono l'intero piano interrato dell'edificio residenziale pluripiano, quest'ultimo prospiciente [redacted]

L'accesso al piano interrato avviene da un cancello ad un'anta apribile in verso antiorario verso l'interno che immette ad una rampa carrabile scoperta larga circa m 4,50 ed estesa circa m 21,10, adiacente al prospetto ovest dell'edificio [redacted]

La rampa è un distributore che immette ortogonalmente per ml 15,64 alla parte coperta del piano interrato, quindi nuovamente si delinea ortogonalmente alla porzione detta per ml 30,75 quale corridoio distributore centrale e da cui si accede a mano destra e sinistra alla serie di box e depositi che caratterizzano il piano [redacted]

Al precisato piano interrato è possibile scendere altresì dai piani soprastanti dell'edificio mediante l'ascensore condominiale.

La pavimentazione del piano è uniforme ed è costituita da un battuto di cemento liscio con giunti di dilatazione che conformano la superficie a



quadroni; sono altresì presenti le griglie per la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla rampa scoperta.

In questo contesto il distributore centrale interrato immette a cinque unità a mano destra, intervallate dal blocco ascensore e cantine ed a sette unità a mano sinistra.

[REDACTED]; due sono allocate nella schiera a destra di chi entra nel corridoio distributore e tre nella schiera a sinistra.

Entrando nel piano seminterrato [REDACTED]

La conformazione planimetrica è regolare ed è la risultante dell'assemblaggio di due rettangoli.

Le pareti divisionali sono in muratura di blocchetti di cemento di spessore pari a cm 14 e la parete di fondo è in conglomerato cementizio.

La pavimentazione è uniforme ed è costituita da un battuto di cemento, liscio.

L'impianto elettrico è predisposto ma non è attivo.

Il box è chiuso da una saracinesca avvolgibile metallica zincata, con predisposizione per il sollevamento elettrico.

La conformazione planimetrica è regolare ed è un quadrilatero.

Le pareti divisionali sono in muratura di blocchetti di cemento di spessore pari a cm 14 e le pareti di fondo sono in conglomerato cementizio.

La pavimentazione è uniforme ed è costituita da un battuto di cemento, liscio.

L'impianto elettrico è predisposto ma non è attivo.

Il box è chiuso da una saracinesca avvolgibile metallica zincata con predisposizione per il sollevamento elettrico.



La conformazione planimetrica è regolare ed è un rettangolo con pilastro verso il fondale.


Le pareti divisionali sono in muratura di blocchetti di cemento di spessore pari a cm 14 e la parete di fondo è in conglomerato cementizio.

La pavimentazione è uniforme ed è costituita da un battuto di cemento, liscio.

L'impianto elettrico è predisposto ma non è attivo.

Il box auto è chiuso da una saracinesca avvolgibile metallica zincata, con predisposizione per il sollevamento elettrico.






La conformazione planimetrica è regolare ed è un rettangolo con due pilastri verso il fondale.

Le pareti divisionali sono in muratura di blocchetti di cemento di spessore pari a cm 14 e la parete di fondo è in conglomerato cementizio.

La pavimentazione è uniforme ed è costituita da un battuto di cemento, liscio.

L'impianto elettrico è predisposto ma non è attivo.

Il deposito è chiuso da una saracinesca avvolgibile metallica zincata, con predisposizione per il sollevamento elettrico.



La conformazione planimetrica è regolare ed è un trapezio con due lati coincidenti con le pareti perimetrali.

Le pareti divisionali sono in muratura di blocchetti di cemento di spessore pari a cm 14 e le pareti perimetrali sono in conglomerato cementizio.

La pavimentazione è uniforme ed è costituita da un battuto di cemento, liscio.

L'impianto elettrico è predisposto ma non è attivo.

Il deposito è chiuso da una saracinesca avvolgibile metallica zincata, con predisposizione per il sollevamento elettrico.

[REDACTED]

L'organizzazione strutturale - dell'intero edificio - è formata da un telaio in conglomerato cementizio armato con pilastri e travi di collegamento ed orizzontamenti in latero-cemento; in buone condizioni all'esame visivo.

Le pareti di ciascuna unità non sono intonacate.

## **2.2 Opzione IVA**

La vendita immobiliare è assoggettata a I.V.A. in quanto trattasi di immobili realizzati dall'esecutata e in piena proprietà della stessa.

## **3) ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE**

[REDACTED]

L'ultimazione dei lavori non risulta certificata per l'unità staggita.

## **4) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI**

E' stata eseguita una puntuale ricerca [REDACTED], per quel che è stato possibile consultare dagli archivi cartacei delle pratiche edilizie.

[REDACTED]

[REDACTED]

Non è stato possibile acquisire il certificato di agibilità in quanto non reperibile presso il Comune.

Peraltro taluni atti di compravendita afferenti ad unità immobiliari residenziali facenti parte dello stesso edificio [REDACTED]

[REDACTED]

**5) ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTI NN° 9-10-11-12-13.**

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

I LOTTI di che trattasi sono identificati nell'atto di pignoramento nel seguente modo: -omissis-

[REDACTED]



Il tutto corrisponde agli attuali dati catastali e le planimetrie di accatastamento corrispondono allo stato dei luoghi.

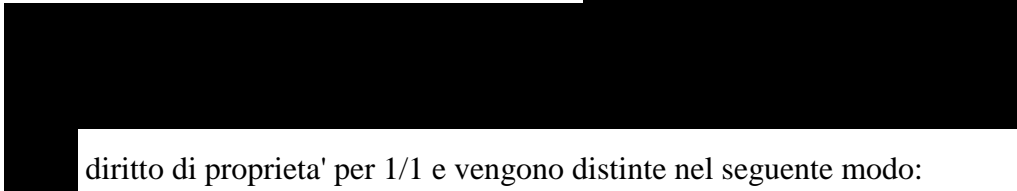
**6) Certificazione A.P.E.**

Le unità per loro natura non rientrano in alcuna categoria che necessiti dell'attestazione di prestazione energetica.

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

**7.1 Storia catastale.**

Gli immobili costituenti i LOTTI N° 9-10-11-12-13 sono identificati in Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali -



diritto di proprietà per 1/1 e vengono distinte nel seguente modo:

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
█	█	█			█	█	█	█	█

strada La Quacquera n. NC piano S2 ( oggi via G. Fenoglio).

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
█	█	█			█	█	█	█	█

strada La Quacquera n. NC piano S2 ( oggi via G. Fenoglio).

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
█	█	█			█	█	█	█	█

█ strada La Quacquera n. NC piano S2 ( oggi via G. Fenoglio).

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
█	█	█			█	█	█	█	█

█ strada La Quacquera n. NC piano S2 ( oggi via G. Fenoglio).

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
█	█	█			█	█	█	█	█

█

**Intestazione proprietà a partire dalla costituzione e fino all'attualità**

Il bene risulta essere di proprietà per la quota di 1/1 di █

█

**7.2) VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA  
RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E  
TRASCRIZIONI SUI BENI IMMOBILI NEL VENTENNIO  
ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL  
PIGNORAMENTO – LOTTI NN° 9-10-11-12-13.**

**7.2.1 Premessa.**

---

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





[REDACTED]

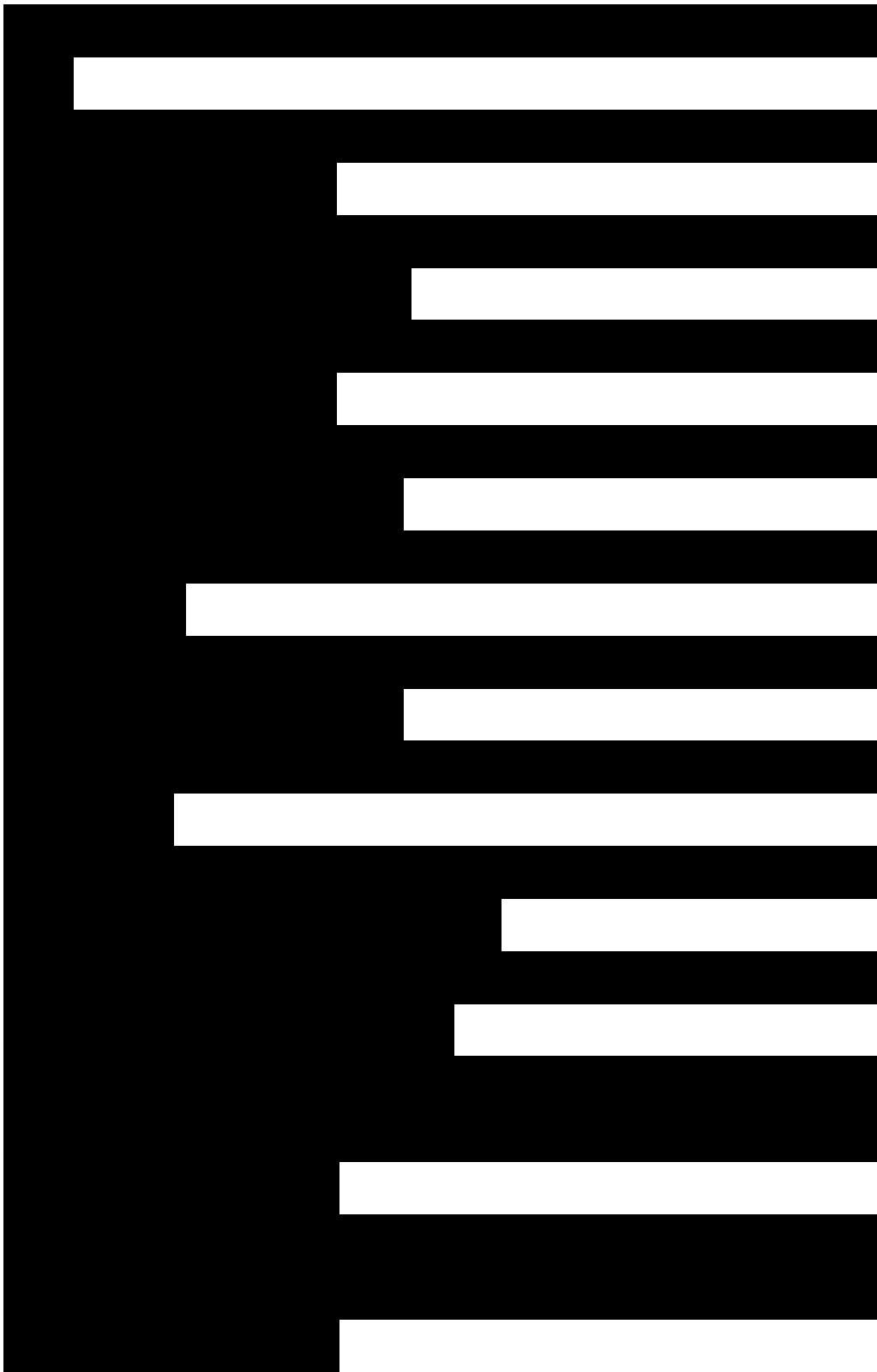
**7.2.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento.**

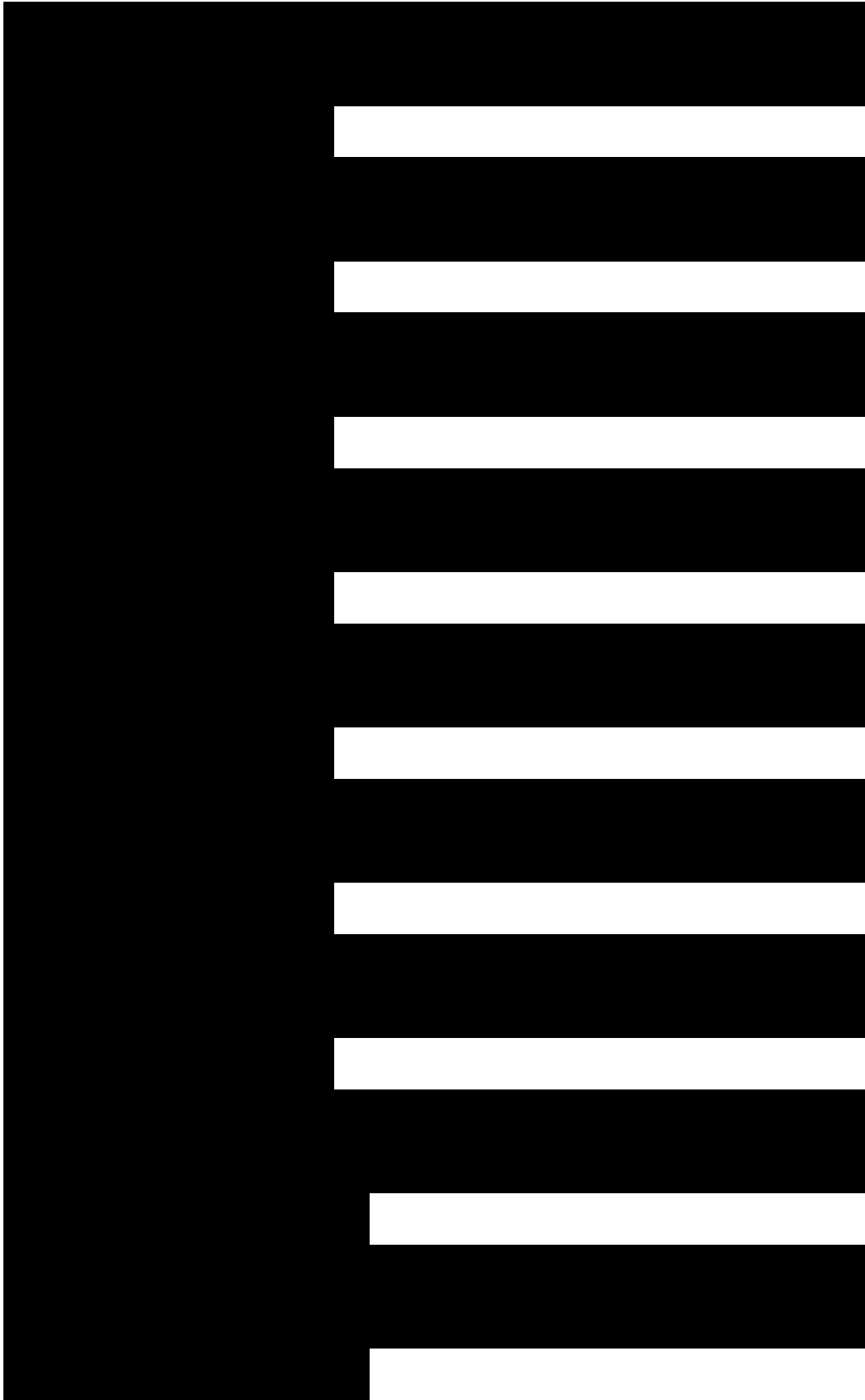
Il sottoscritto C.T.U. attesta che dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta e sottoscritta il [REDACTED]

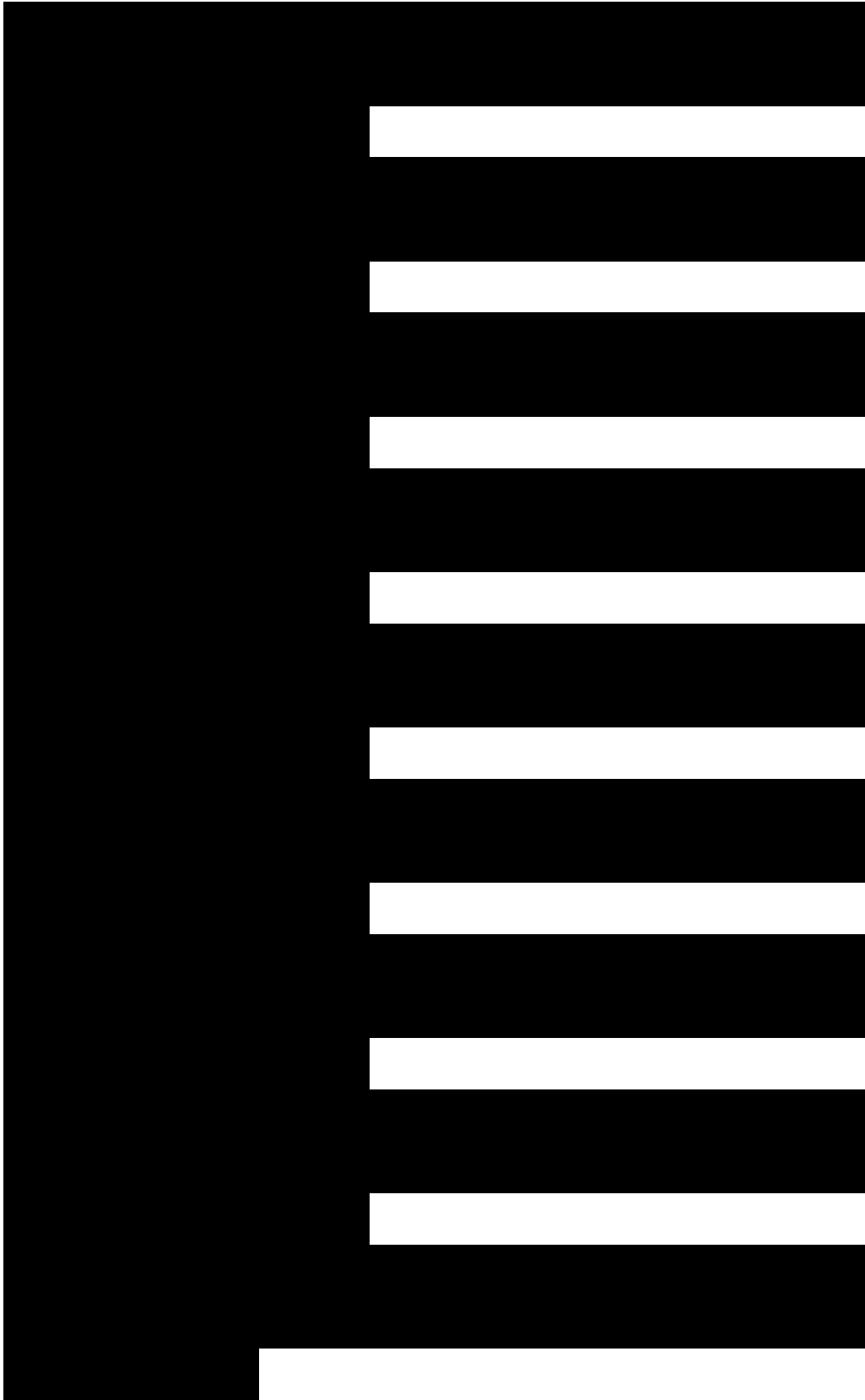
[REDACTED]

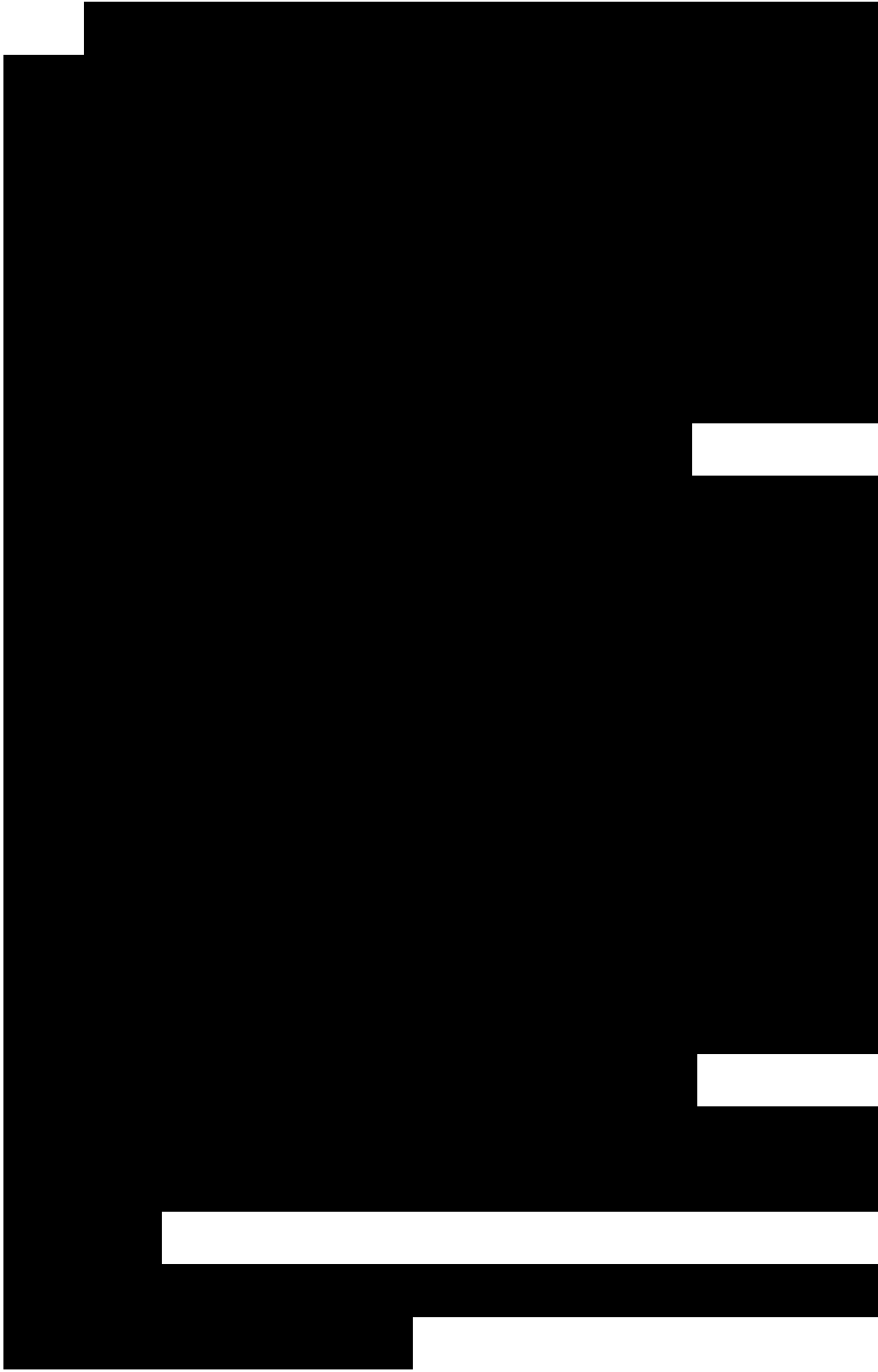
seguenti formalità per gli immobili sopra identificati, nonché per l'esecutata.

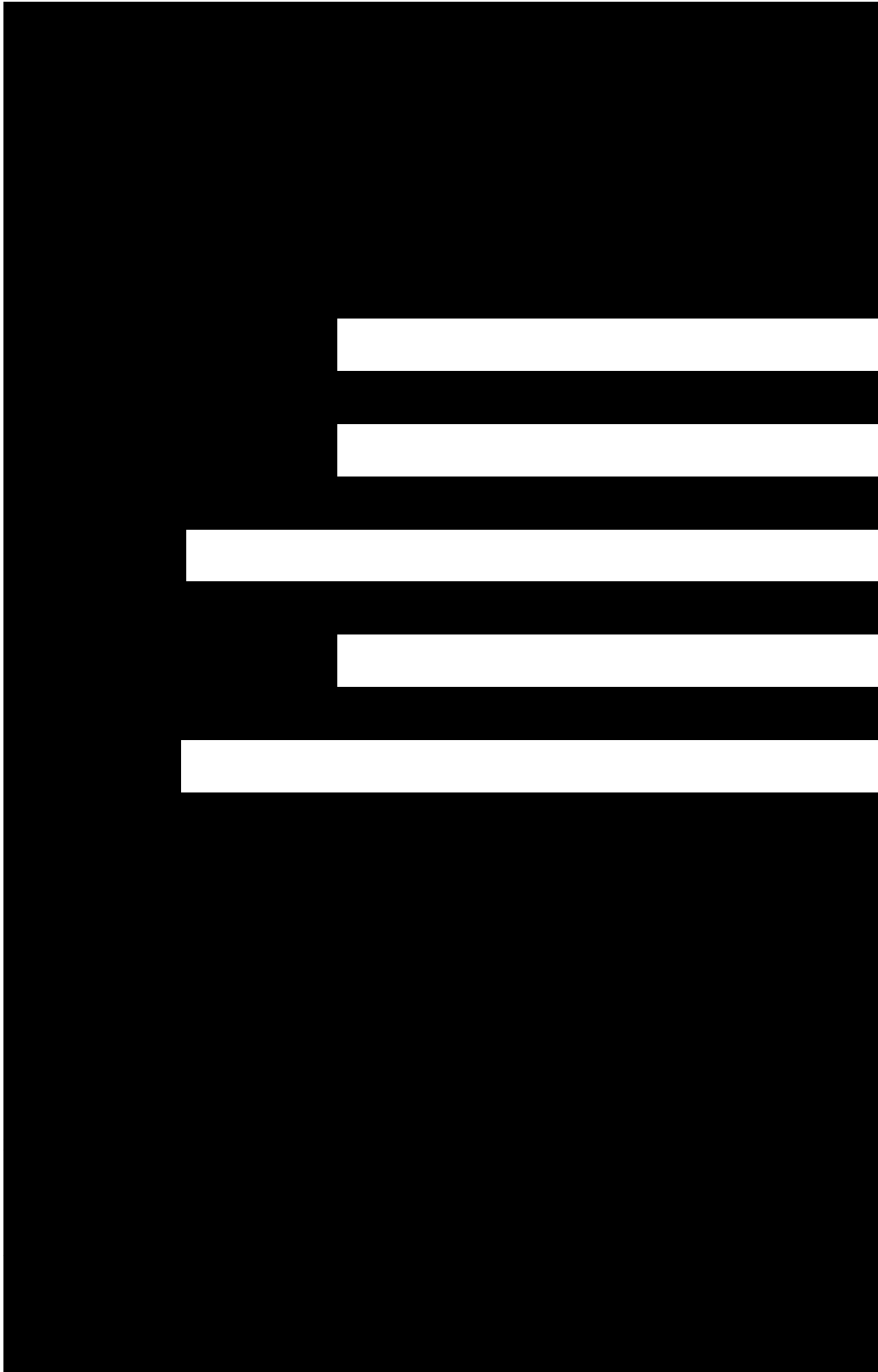
**ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI GLI IMMOBILI** [REDACTED]







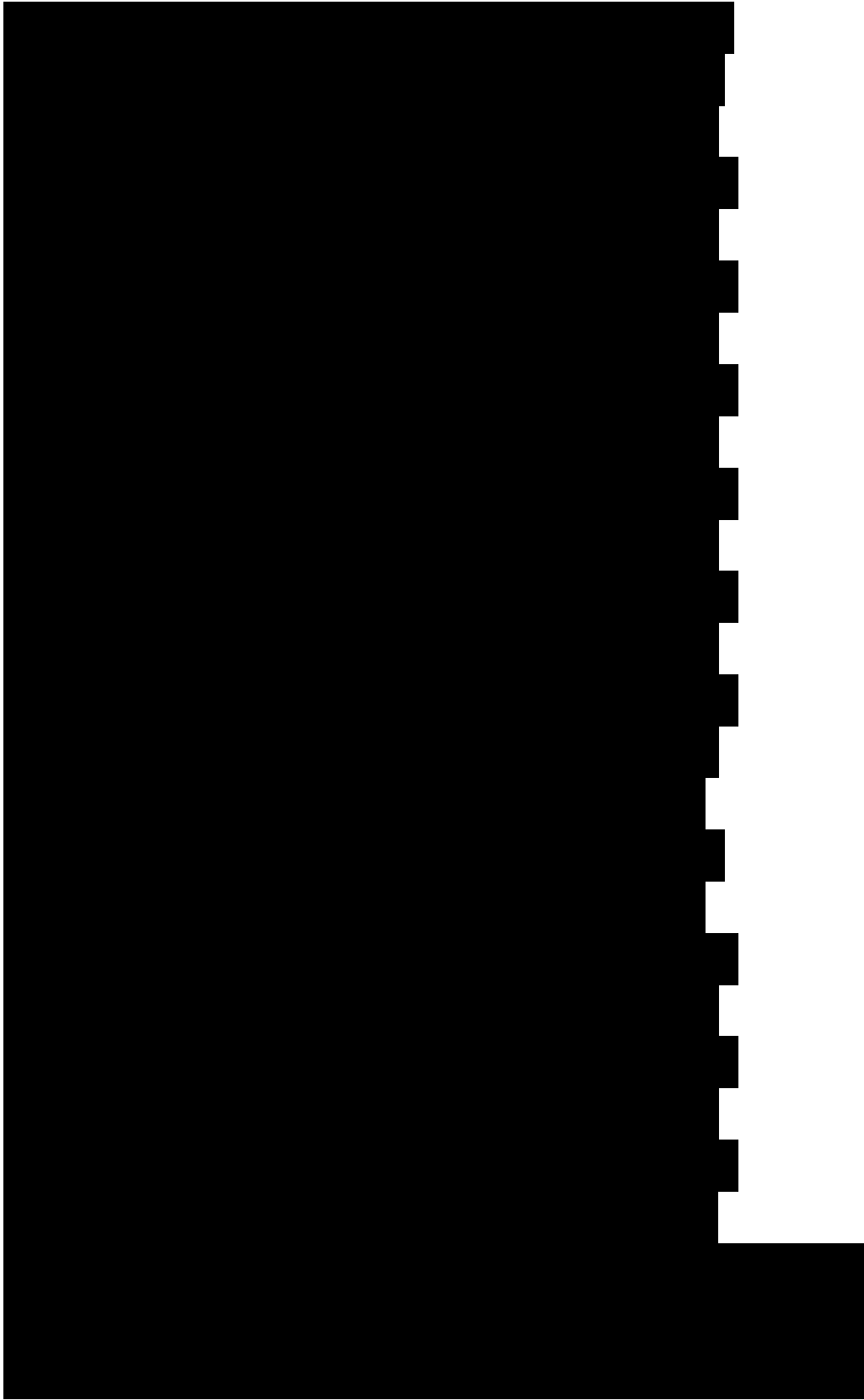


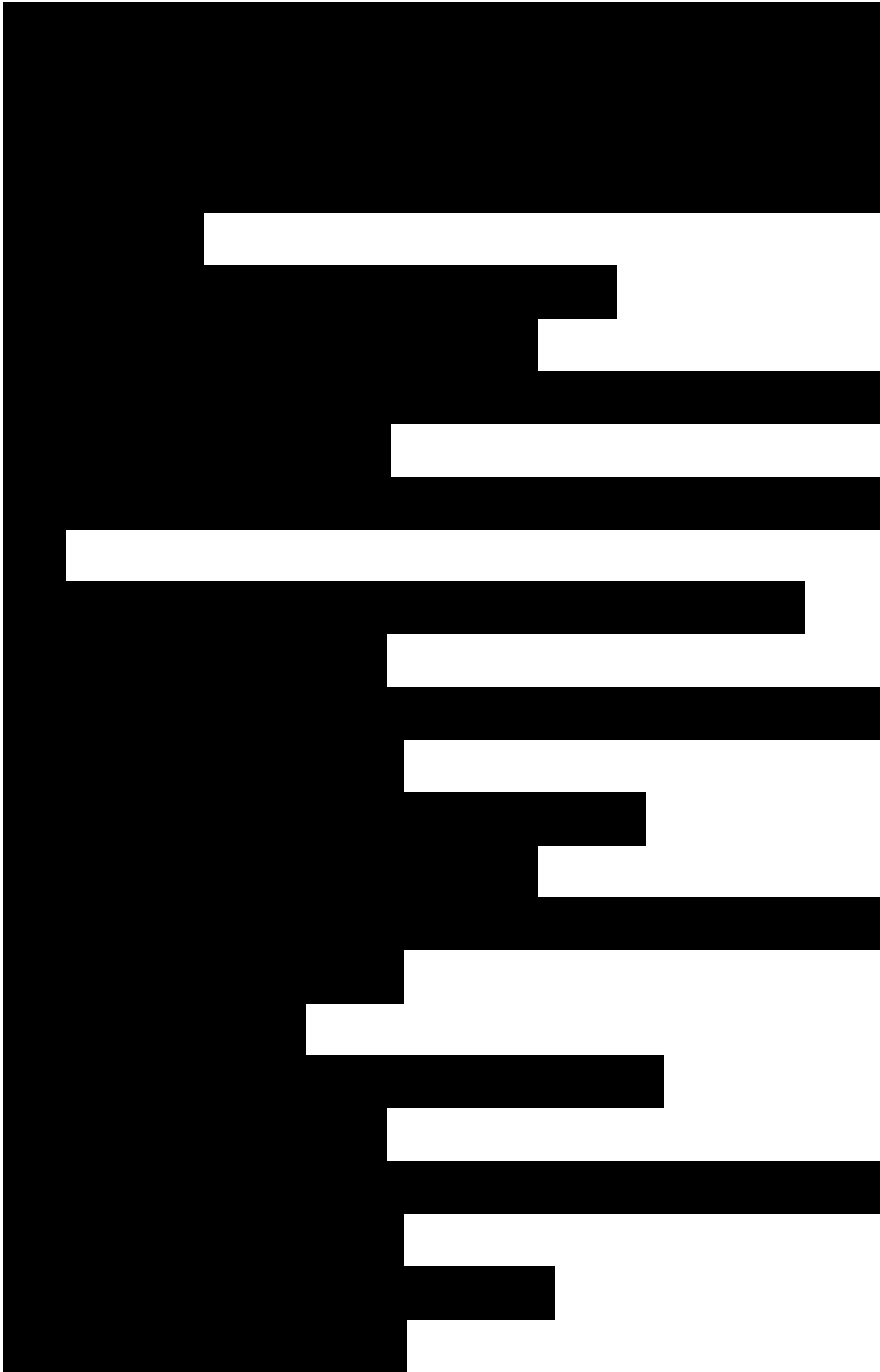


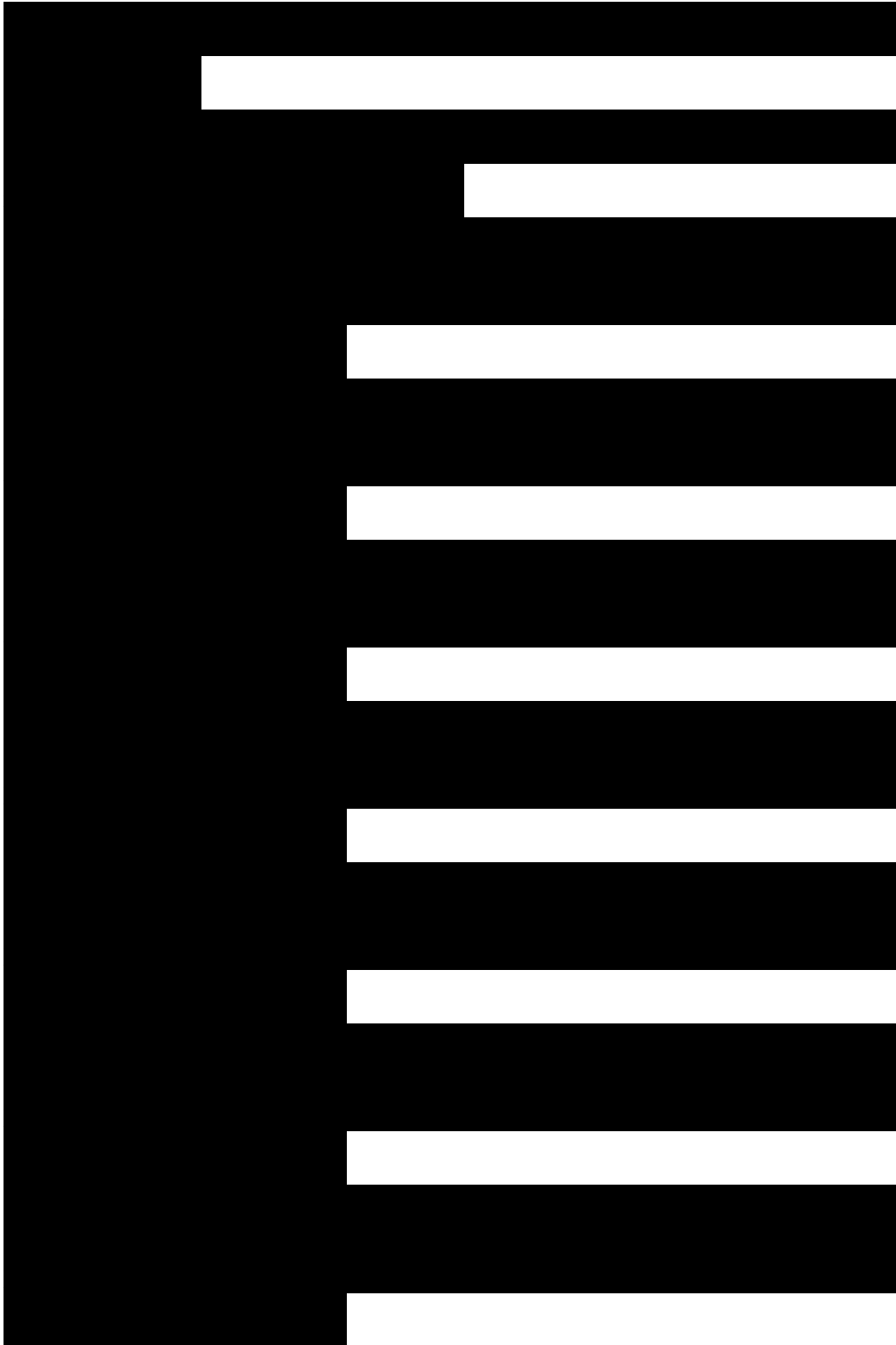


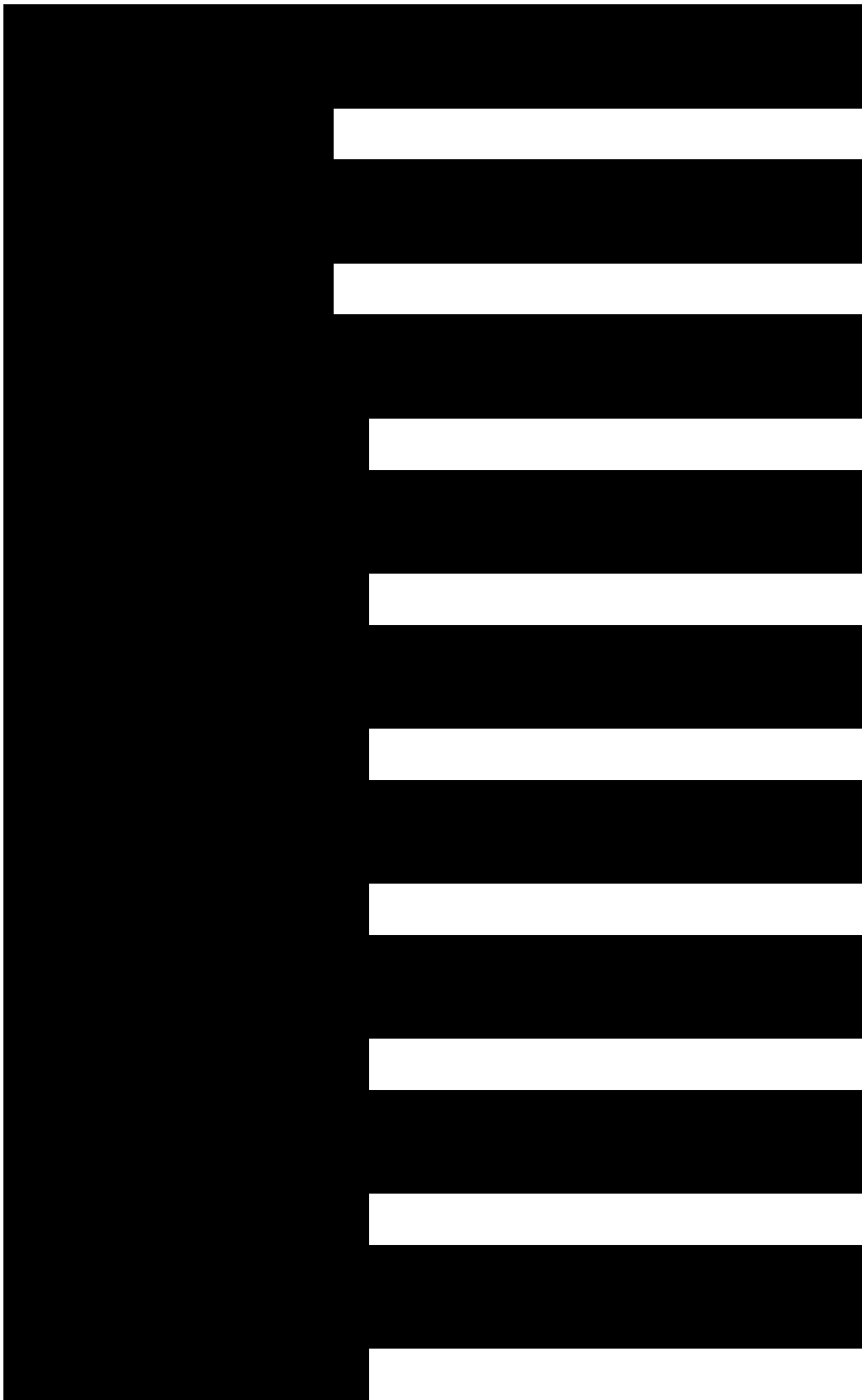




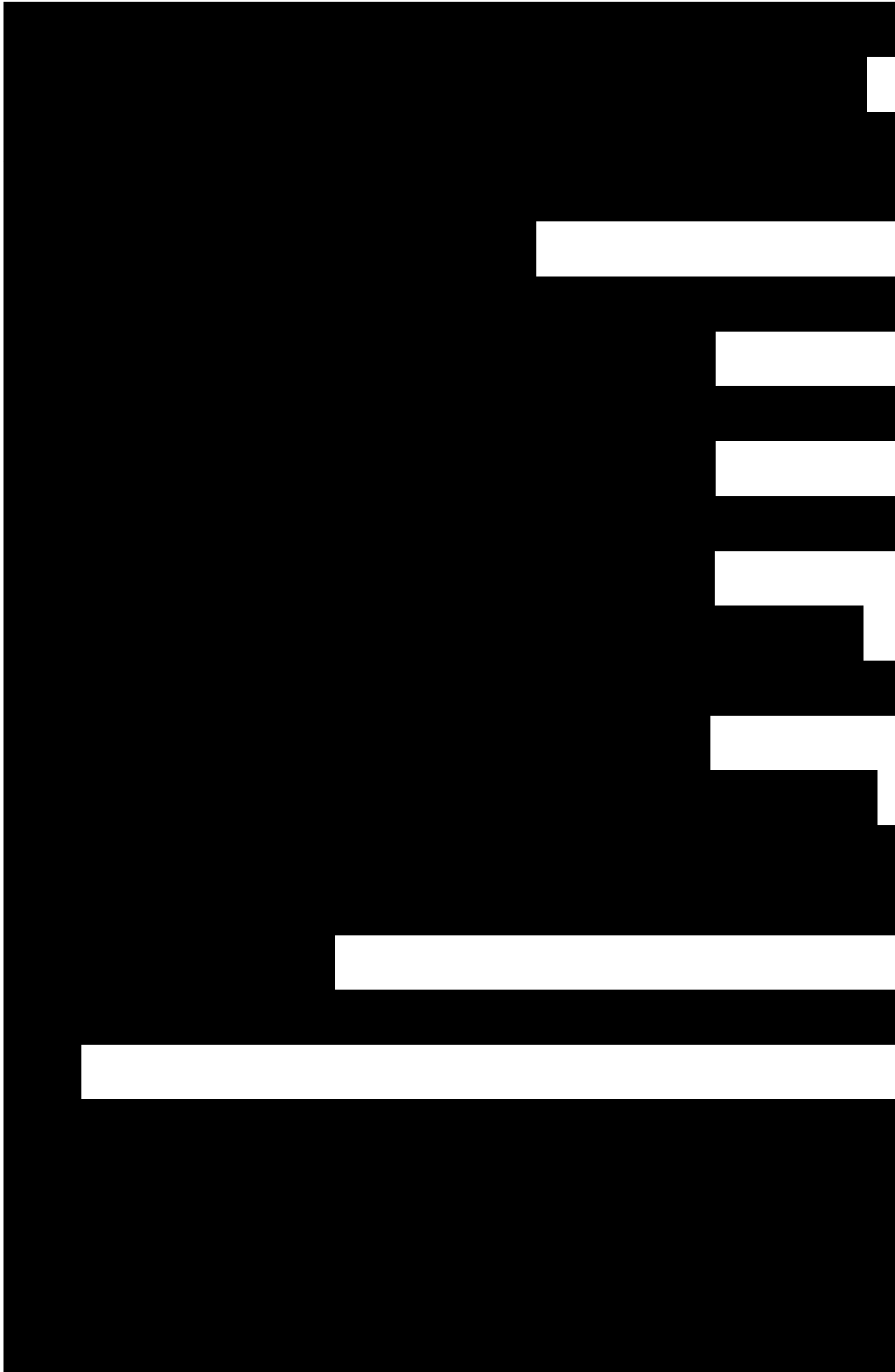
















### **7.3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**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 dichiarati

Altre limitazioni d'uso: *no*.

## **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

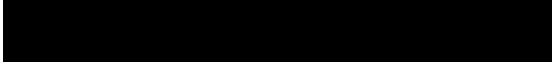
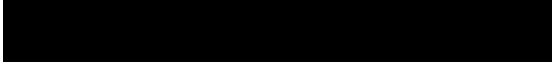
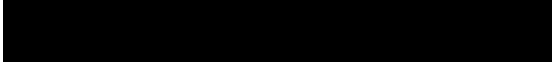
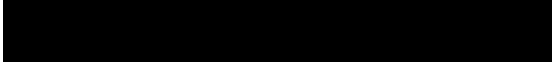
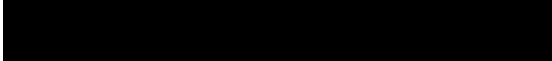
**Spese ordinarie, non dichiarate.**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, a carico della**



## **8 ) CONSISTENZA**

Le unità immobiliari hanno la seguente consistenza.

		
1) superficie totale lorda		=mq 29,60
2) superficie totale utile netta fruibile		=mq 26,50
		
1) superficie totale lorda		=mq 31,25
2) superficie totale utile netta fruibile		=mq 28,00
		
1) superficie totale lorda		=mq 25,60
2) superficie totale utile netta fruibile		=mq 21,50
		
1) superficie totale lorda		=mq 30,20
2) superficie totale utile netta fruibile		=mq 25,70
		
1) superficie totale lorda		=mq 32,50
2) superficie totale utile netta fruibile		=mq 27,70

La superficie commerciale di ciascuna unità coincide con la superficie totale lorda.

Id. catastale	Dest. d'uso	S lorda (mq)	Coeff.	S commerciale
		29,60	1	mq 29,60
		31,25	1	mq 31,25
		25,60	1	mq 25,60
		30,20	1	mq 30,20
		32,50	1	mq 32,50

## **9) VALUTAZIONE DEI LOTTI**

### **9.1 Criterio di stima**

Si richiama quanto già riportato nella “ RELAZIONE GENERALE DI SINTESI “ nel paragrafo intitolato “*generalità sul procedimento estimativo adottato per la ricerca del più probabile valore di mercato di ciascun bene staggito*“, al fine di evitare una ridondante ripetizione.

#### **9.1.1 La determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile**

Le unità immobiliari hanno una destinazione d'uso che in generale è

La fattispecie in esame afferisce a immobili

Tuttavia il mercato immobiliare di detti beni si restringe al segmento configurato dal comprensorio edificato del più vicino intorno,

#### **9.1.2 Stima del bene con il metodo di stima comparativo.**

---

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

---

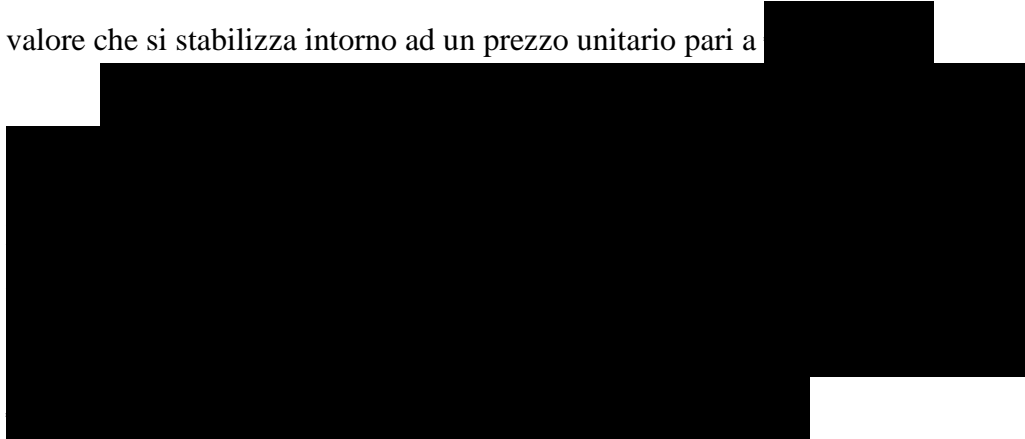
Il momento della valutazione è riferito all'attualità.

Le superfici commerciali che si assumono nella libera compravendita per i beni oggetto di stima sono quelle sopra riportate in tabella.

I beni immobili da stimare vanno posti nel mercato immobiliare delle unità di nuova realizzazione.

La prescelta dei comparabili di riferimento è riportata al valore unitario per metro quadrato di superficie ad uso box-auto e deposito, da correggere adeguatamente per tenere conto che si tratta di unità immobiliare di interesse per un ridotto segmento di mercato.

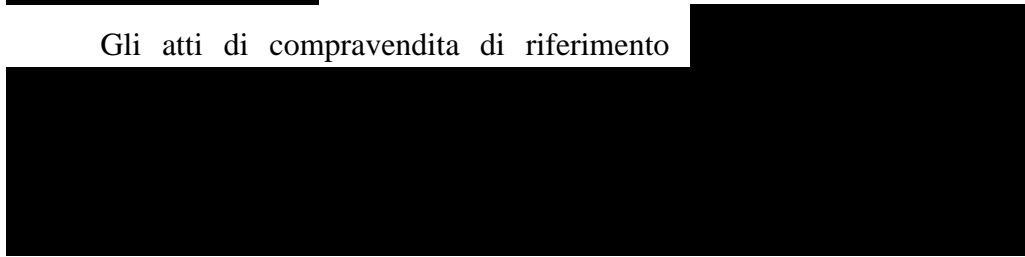
I beni simili a quello oggetto di stima, con ubicazione all'interno del segmento di mercato sopra identificato, con simili caratteristiche, hanno un valore che si stabilizza intorno ad un prezzo unitario pari a

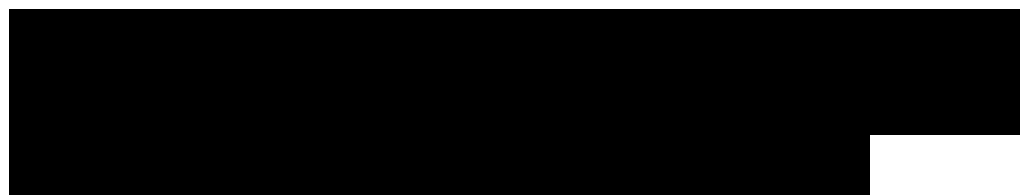



L'indagine comparativa eseguita mediante compravendite di immobili per l'uso residenziale è stata effettuata per il periodo di quattro mesi a partire



Gli atti di compravendita di riferimento

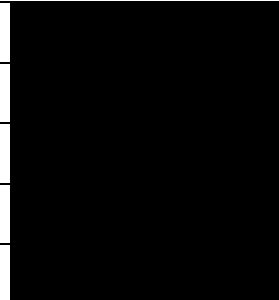
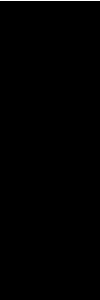
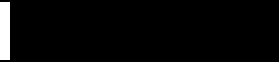
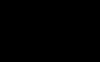
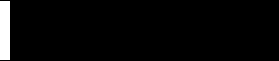
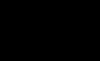
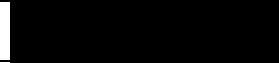
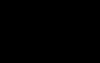
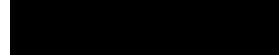
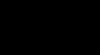


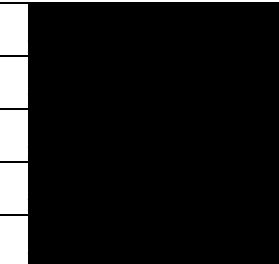
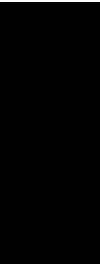
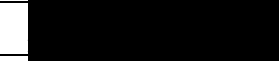
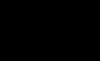
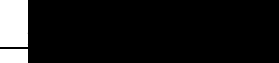
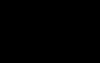
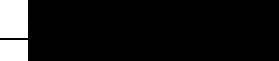
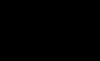
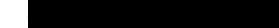
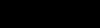


Gli immobili oggetto di stima sono nuovi, con uno stato conservativo che si considera buono, pertanto è possibile confermare il valore unitario di mercato acquisito in via indiretta dalle agenzie immobiliari e dai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate con le schede del mercato immobiliare - OMI, definibile pari a  per tenere conto di quanto sopra esplicitato.

Questo prezzo rappresenta **il più probabile valore unitario per metro quadrato** dei beni in esame, adottato per entrambe le destinazioni d'uso, sia per i box auto e sia per i depositi, posizionati nel livello di piano interrato dell'edificio.

Conseguono i seguenti più probabili valori di mercato:

Id. catastale	Dest. d'uso	S comm. (mq)	Val. unitario	Valore di mercato
		29,60	€/mq 300,00	€ 8.880,00
		31,25	€/mq 300,00	€ 9.375,00
		25,60	€/mq 300,00	€ 7.680,00
		30,20	€/mq 300,00	€ 9.060,00
		32,50	€/mq 300,00	€ 9.750,00

Immobile	S commerciale	Val. di Mercato	V Diritto e Quota
		€ 8.880,00	€ 8.880,00
		€ 9.375,00	€ 9.375,00
		€ 7.680,00	€ 7.680,00
		€ 9.060,00	€ 9.060,00
		€ 9.750,00	€ 9.750,00

### 9.1.2 Adeguamenti in riduzione e correzione della stima.

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<u>9</u> [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

### 9.1.3 Prezzo a base d'asta del lotto n° 9.

Il prezzo base del “ LOTTO N° 9 “ nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni, è pari a € 7.548,00.

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.548,00
[REDACTED]	€ 7.548,00


### 9.1.4 Prezzo a base d'asta del lotto n° 10.

Il prezzo base del “ LOTTO N° 10 “ nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni, è pari a € 7.968,75.

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.968,75
[REDACTED]	€ 7.968,75


### **9.1.5 Prezzo a base d'asta del lotto n° 11.**

Il prezzo base del “ LOTTO N° 11 “ nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **al netto delle decurtazioni**, è pari a **€ 6.528,00**.

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.528,00
	€ 6.528,00


### **9.1.6 Prezzo a base d'asta del lotto n° 12.**

Il prezzo base del “ LOTTO N° 12 “ nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **al netto delle decurtazioni**, è pari a **€ 7.700,00**.

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.700,00
	€ 7.700,00

### **9.1.7 Prezzo a base d'asta del lotto n° 13.**

Il prezzo base del “ LOTTO N° 13 “ nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **al netto delle decurtazioni**, è pari a **€ 8.287,50**.

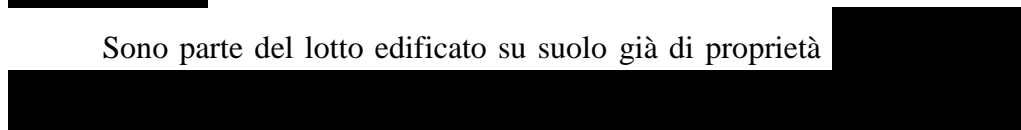
Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 8.287,50
	€ 8.287,50

## **10) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.**

**10.1** Alla data della notifica del pignoramento, i beni immobili conformanti i LOTTI NN ° 9-10-11-12-13 sono di piena proprietà per la quota



Sono parte del lotto edificato su suolo già di proprietà





**10.2 STATO DI LOCAZIONE.**

L'unità immobiliare non è condotta in locazione.

**10.3** Il detto bene non è gravato da vincoli storico-artistici; non è gravato da censo, livello o uso civico.

**10.4** Non è assoggettato a procedura di espropriazione per pubblica utilità.

**11) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA**

**LOTTO N° 9**

Box auto sito al piano interrato di un edificio residenziale pluripiano  
facente parte di un complesso residenziale [REDACTED]

[REDACTED] da fabbricati simili nelle caratteristiche di altezza,  
superficie e volumetria.

L'edificio di cui è parte l'unità [REDACTED]  
[REDACTED] con cancello ad un'anta  
che immette a una rampa che scende al livello interrato.

La quota di calpestio è pari a circa m 4,90 al di sotto della quota zero di  
[REDACTED]  
piano interrato, questi ultimi disposti a schiera a destra e a sinistra di chi  
percorre il corridoio carrabile distributore.

La superficie lorda totale dell'unità staggita è pari a mq 29,60 e la  
superficie totale utile netta fruibile è pari a mq 26,50.

**Intestazione:**

E' identificata come segue [REDACTED]

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED] strada La Quacchera n. NC piano S1 ( oggi via G. Fenoglio).

Confina:





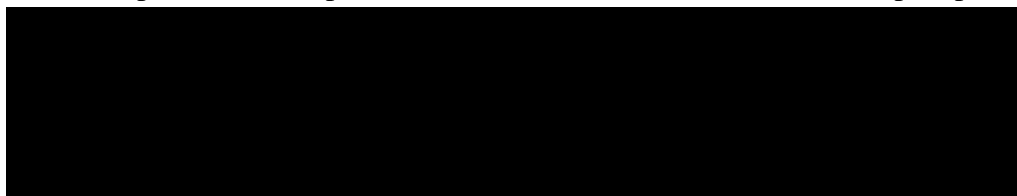
*Superficie commerciale mq 29,60*

*Prezzo a base d'asta del LOTTO N° 9 € 7.548,00.*

**12) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA**

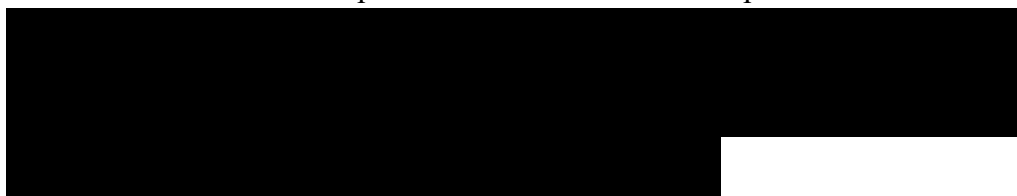
**LOTTO N° 10**

Deposito sito al piano interrato di un edificio residenziale pluripiano



superficie e volumetria.

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare ha portone di accesso al



La quota di calpestio è pari a circa m 4,90 al di sotto della quota zero di via Pasolini ed è un distributore che distribuisce a tutti i box e depositi del piano interrato, questi ultimi disposti a schiera a destra e a sinistra di chi percorre il corridoio carrabile distributore.

La superficie lorda totale dell'unità staggita è pari a mq 31,25 e la superficie totale utile netta fruibile è pari a mq 28,00.

**Intestazione:**

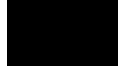


E' identificata come segue in Catasto Fabbricati



Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
■	■	■			■	■	■	■	■

strada La Quacquera n. NC piano S1 ( oggi via G. Fenoglio).





*Superficie commerciale mq 31,25*

*Prezzo a base d'asta del LOTTO N° 10 € 7.968,75*

### **13) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA**

#### **LOTTO N° 11**

Deposito sito al piano interrato di un edificio residenziale pluripiano facente parte di un complesso residenziale sito alla periferia

fabbricati simili nelle caratteristiche di altezza, superficie e volumetria.

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare ha portone ad un'anta che immette a una rampa che scende al livello interrato.

La quota di calpestio è a tutti i box e depositi del piano interrato, questi ultimi disposti a schiera a destra e a sinistra di chi percorre il corridoio carrabile distributore.

La superficie lorda totale dell'unità staggita è pari a mq 25,60 e la superficie totale utile netta fruibile è pari a mq 21,50.

#### **Intestazione:**

E' identificata come segue in Catasto

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
■	■	■			■	I	■	■	■

strada La Quacquera n. NC piano S1 ( oggi via G. Fenoglio).

Confina:



**Superficie commerciale mq 25,60**

**Prezzo a base d'asta del LOTTO N° 11 € 6.528,00**

## **14) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA**

### **LOTTO N° 12**

Deposito sito al piano interrato di un edificio residenziale pluripiano facente parte di un complesso residenziale sito alla periferia [redacted] [redacted] contrada "Serri " conformato da fabbricati simili nelle caratteristiche di altezza, superficie e volumetria.

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare ha portone di accesso al [redacted], il piano interrato ha accesso dall'ascensore ed accesso indipendente e carrabile dalla via [redacted] con cancello ad un'anta che immette a una rampa che scende al livello interrato.

La quota di calpestio è pari a circa m 4,90 al di sotto della [redacted] [redacted] tribuisce a tutti i box e depositi del piano interrato, questi ultimi disposti a schiera a destra e a sinistra di chi percorre il corridoio carrabile distributore.

La superficie lorda totale dell'unità staggita è pari a mq 30,20 e la superficie totale utile netta fruibile è pari a mq 25,70.

#### **Intestazione:**

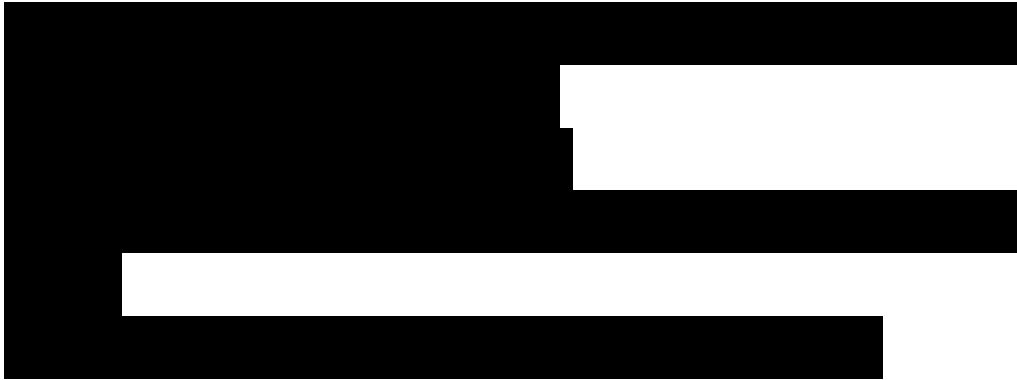
[redacted]

E' identificata come segue in Catasto Fabbricati di Turi:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
[redacted]	[redacted]	[redacted]			[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

[redacted] strada La Quacchera n. NC piano S1 ( oggi via G. Fenoglio).

Confina:



*Superficie commerciale mq 30,20*

*Prezzo a base d'asta del LOTTO N° 12 € 7.700,00*

## **15) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA**

### **LOTTO N° 13**

Box auto sito al piano interrato di un edificio residenziale pluripiano  
facente parte di un complesso residenziale sito

fabbricati simili nelle caratteristiche di altezza,  
superficie e volumetria.

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare ha portone di accesso al

La quota di calpestio è pari a circa m 4,90 al di sotto della quota zero di  
piano interrato, questi ultimi disposti a schiera a destra e a sinistra di chi  
percorre il corridoio carrabile distributore.

La superficie lorda totale dell'unità staggi

#### **Intestazione:**

E' identificata come segue in Catasto Fabbricati di Turi:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
■	■	■			■	I	■	■	■

strada La Quacquera n. NC piano S1 ( oggi via G. Fenoglio).

Confina:





*Superficie commerciale mq 32,50*

*Prezzo a base d'asta del LOTTO N° 13 € 8.287,50*

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'**  
**Esecuzione Immobiliare**

<i>Ubicazione</i>			
<i>Diritto reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	
<i>Tipologia immobile</i>		<i>Superficie non residenziale</i>	<i>Superficie mq 29,60</i>
<i>Stato conservativo</i>	Buono		
<i>Descrizione</i>			
<i>Vendita soggetta a IVA</i>	Si		

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'**  
**Esecuzione Immobiliare [REDACTED] r.g.e.**

[REDACTED]			
<i>Ubicazione</i>	[REDACTED]		
<i>Diritto reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	[REDACTED]
<i>Tipologia immobile</i>	[REDACTED]	<i>Superficie non residenziale</i>	<i>Superficie mq 31,25</i>
<i>Stato conservativo</i>	Buono		
<i>Descrizione</i>	[REDACTED]		
<i>Vendita soggetta a IVA</i>	Si		

Esecuzione Immobiliare n. [REDACTED] del r.g.e.

[REDACTED]			
<i>Ubicazione</i>	[REDACTED]		
<i>Diritto reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	[REDACTED]
<i>Tipologia immobile</i>	[REDACTED]	<i>Superficie non residenziale</i>	<i>Superficie mq 25,60</i>
<i>Stato conservativo</i>	Buono		
<i>Descrizione</i>	[REDACTED]		
<i>Vendita soggetta a IVA</i>	Si		

Esecuzione Immobiliare [redacted].g.e.

[redacted]			
[redacted]			
<i>Ubicazione</i>	[redacted]		
<i>Diritto reale</i>	Proprietà		<i>Quota</i> [redacted]
<i>Tipologia immobile</i>	[redacted]		<i>Superficie non residenziale</i>  <i>Superficie mq 30,20</i>
<i>Stato conservativo</i>	Buono		
<i>Descrizione</i>	[redacted]		
<i>Vendita soggetta a IVA</i>	Si		

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'**

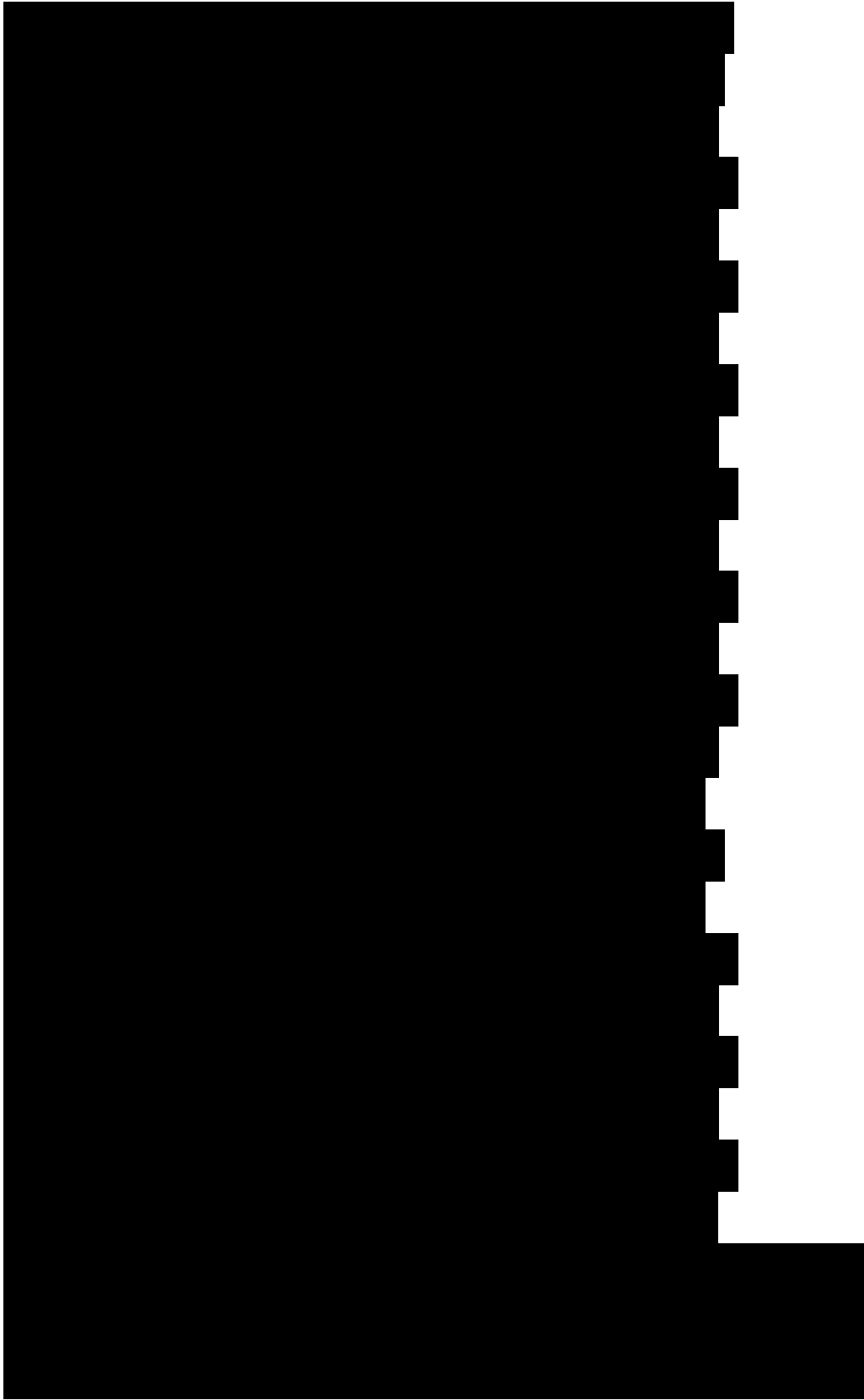
<b>Ubicazione</b>			
<b>Diritto reale</b>		Proprietà	<b>Quota</b>
<b>Tipologia immobile</b>		<i>Superficie non residenziale</i>	<i>Superficie mq 32,50</i>
<b>Stato conservativo</b>	Buono		
<b>Descrizione</b>			
<b>Vendita soggetta a IVA</b>	Si		

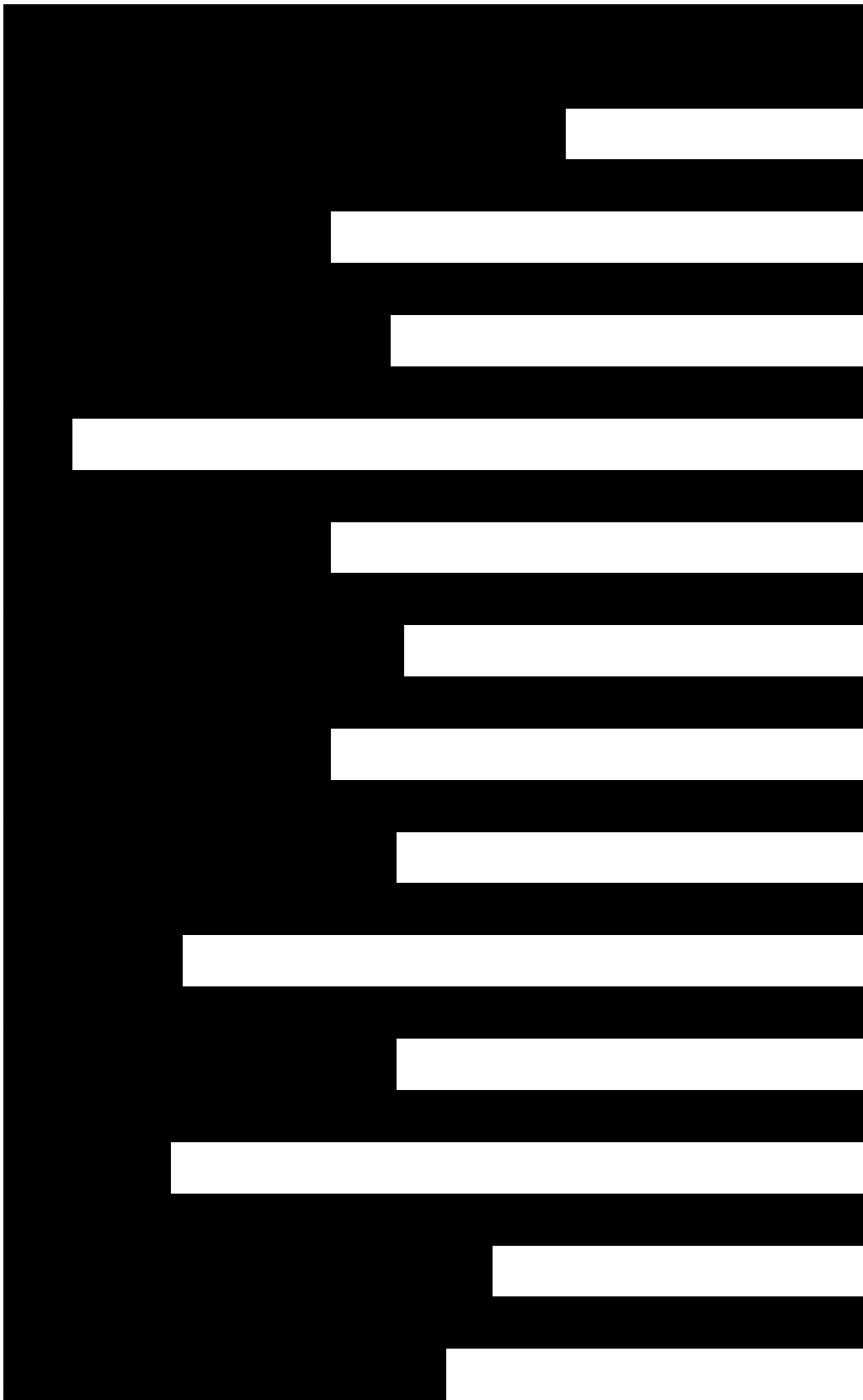
**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI  
TRASFERIMENTO**

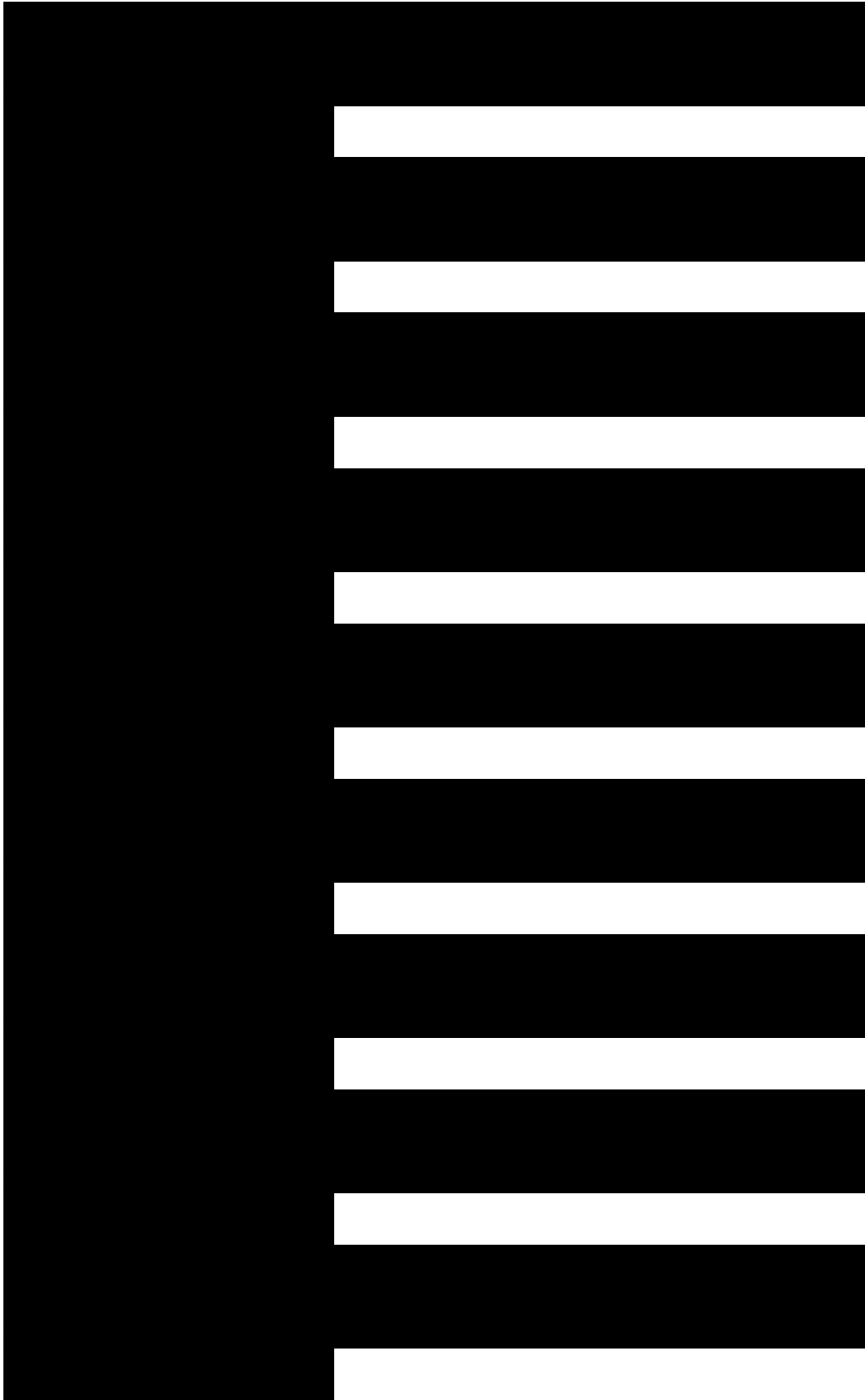


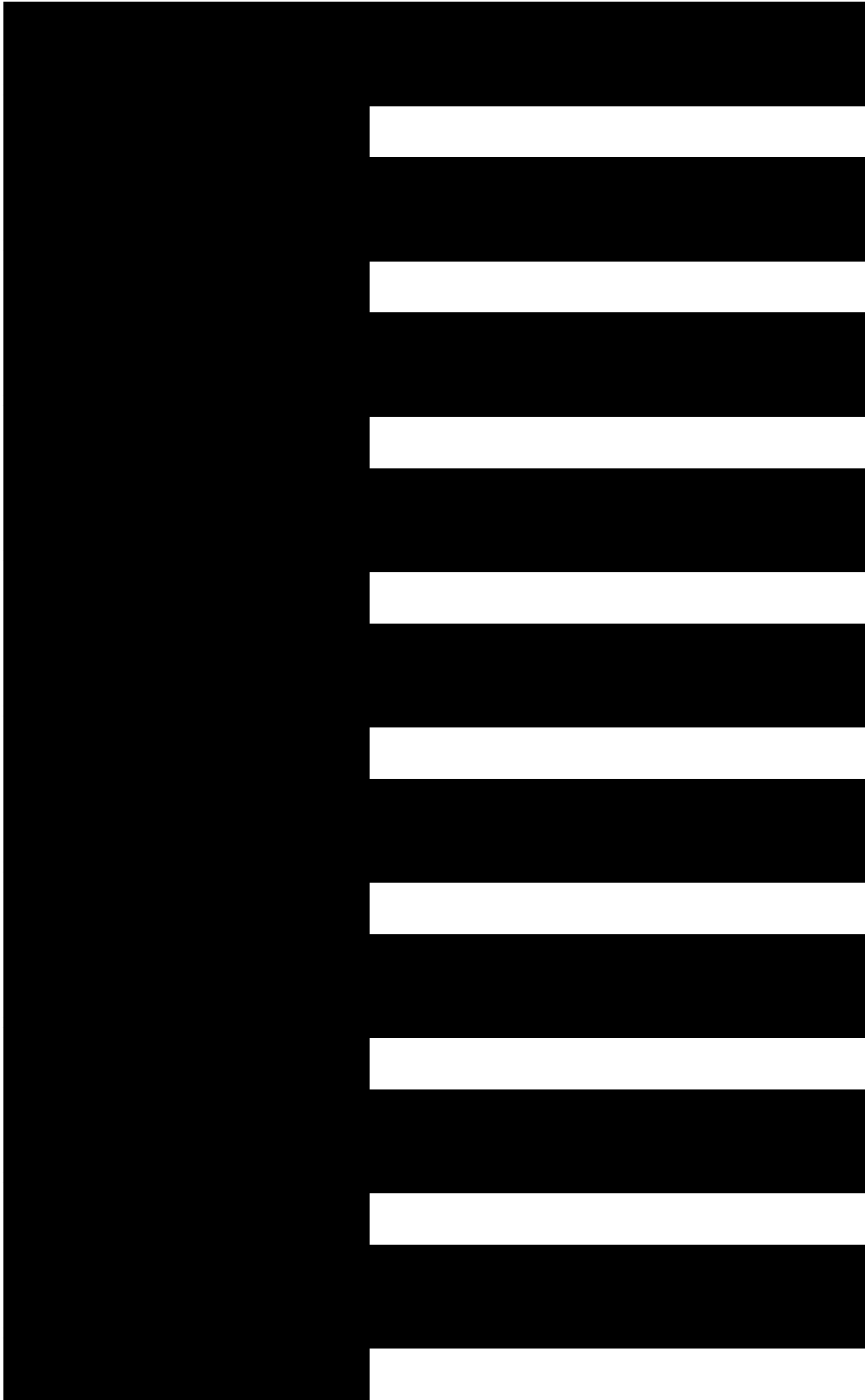



















Tanto il sottoscritto rassegna all'attenzione della V.S. Ill.ma, in ossequio al mandato di fiducia conferito, con il convincimento di avere bene e fedelmente adempiuto.

Bari, febbraio 2023

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

**Allegati.**

- ( *i verbali di sopralluogo sono allegati nella cartella della relazione generale di sintesi* );
- raccolta di nn° 13 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- Elaborato grafico n° 1;
- Elaborato grafico n° 2;
- Elaborato grafico n° 3;
- Elaborato grafico n° 4;

- Elaborato grafico n° 5;
- Elaborato grafico n° 6;
- Elaborato grafico n° 7;
- Elaborato grafico n° 8;
- Elaborato grafico n° 9;
- Elaborato grafico n° 10;
- Elaborato grafico n° 11;
- Elaborato grafico n° 12;



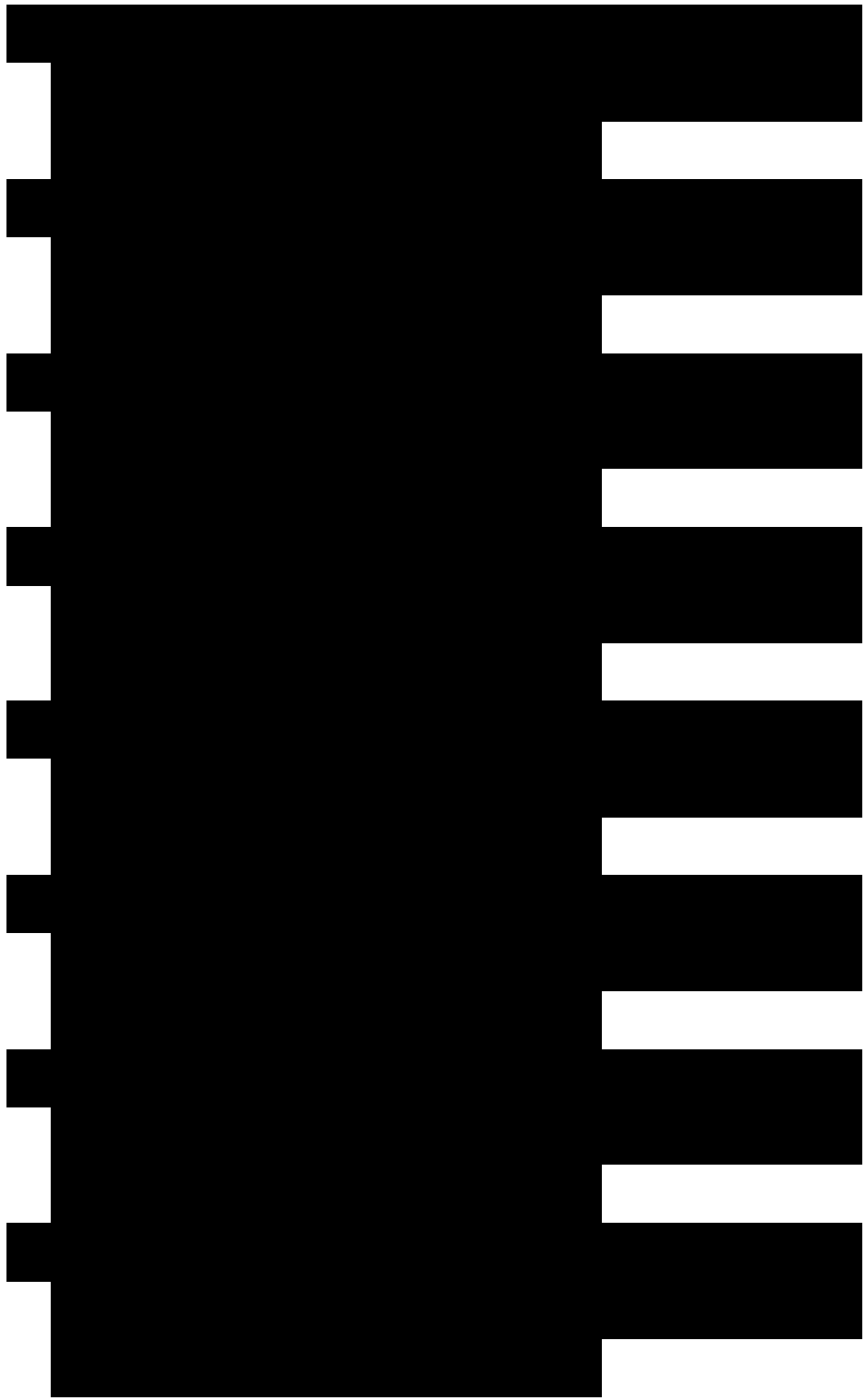
- questa relazione peritale, priva dei nomi nel rispetto della Legge sulla privacy,
- Checklist LOTTI NN° 9-10-11-12-13;
- relazioni: separate succinte descrizioni dei lotti nn° 9-10-11-12-13 secondo lo schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare;
- fogli riassuntivo in formato word zip degli identificativi catastali dei beni periziati Lotti NN° 9-10-11-12-13.

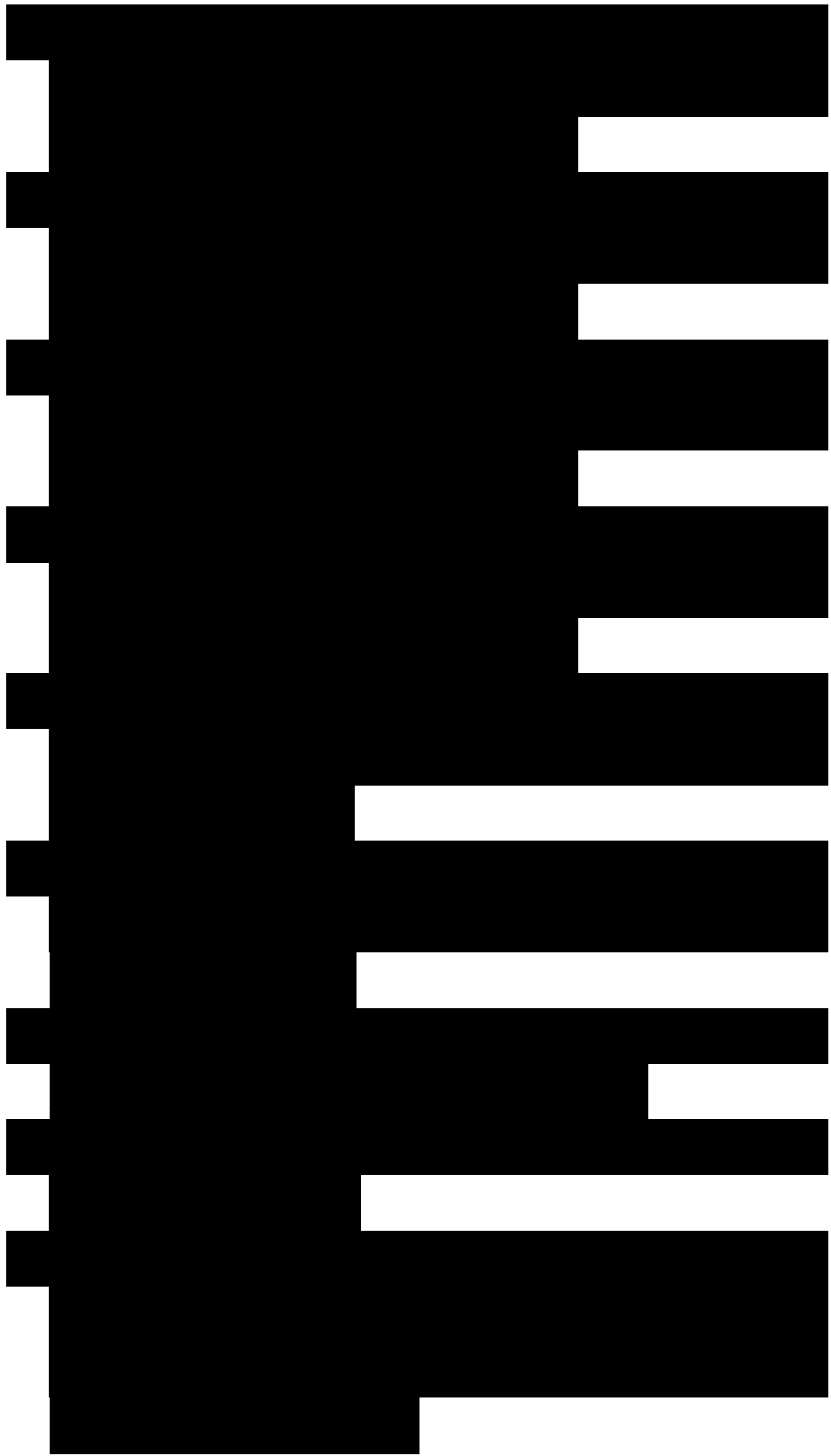
**La seguente documentazione non viene allegata in quanto è già presente nel fascicolo peritale con l'avvenuto deposito degli atti afferenti al LOTTO n° 1.**











[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- La seguente documentazione non viene allegata in quanto è già presente nel fascicolo peritale con l'avvenuto deposito degli atti afferenti al LOTTO n° 2.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- La seguente documentazione non viene allegata in quanto è già presente nel fascicolo peritale con l'avvenuto deposito degli atti afferenti al LOTTO n° 7.

