TRIBUNALE DI TRANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
Banca Popolare di Puglia e Basilicata

N. Gen. Rep. **000015/20**

Giudice Dr. Maria Teresa Guerra

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Corrado Catania
iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 445
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 235
C.F. CTNCRD80P17L328G- P.Iva 07914100727

con studio in Trani (Bari) Corso Italia n°8

cellulare: 3495798244

email: geom.catania@gmail.com

Firmato Da: CATANIA CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d937f5cc10b1348e721df8fe4b3f50c

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

Beni in Andria (Bari) via Lagnone di Santa Croce n°281
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Andria (Bari) frazione Chiusolillo via Lagnone di Santa Croce n°281.
Composto da Villino unifamiliare, posto al piano terra e composto da n.1 piani fuori terra. L'edificio è formato da n. 6 vani più accessori così distribuiti: cucina abitabile, soggiorno, n.3 camere da letto e bagno.
All'estermo troviamo, antistante l'ingresso dell'abitazione, una zona pavimentata, la restante area risulata essere asfaltata per consentire lo scorrimento delle autovetture. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **155,2**
Identificato al catasto fabbricati: partita 22501 intestata a [redacted] foglio 36 mappale 913 categoria A/3, classe 2, superficie catastale 120,00 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano T, - rendita: € 480,30.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole i principali centri limitrofi sono Trani, Bisceglie, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Murgia, le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Pignoramento immobiliare a favore di **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA, contro** [redacted] a firma di Avv. Biga Francesco in data 16/12/2019 ai nn. rep. 5063 iscritto a Trani in data 30/01/2020 ai nn. rg. 1688 - rp. 1212
importo ipoteca: € 27.569,67
importo capitale: € 27.569,67

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA, contro** [redacted] a firma di Notaio Guerra in data 31/03/2008 ai nn. 75923/23555 iscritto a Trani in data 02/04/2008 ai nn. rp. 1129 - rg. 6480
importo ipoteca: € 85.000,00
importo capitale: € 50.000,00

4.2.2. Pignoramenti: ***Nessuna***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

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

Firmato Da: CATANIA CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d937f5cc10b1348e721df8fe4b3f50c

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Costruzione di scala esterna in c.a. e tettoia esterna chiusa, entrambe prive di autorizzazione edilizia regolarizzabili mediante Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n.154) CILA per demolizione
Sanzione per opere prive del titolo edilizio: € 1.000,00
Diritti di segreteria: € 100,00
Progettazione e direzione lavori intervento di demolizione: € 2.000,00
Demolizione opere: € 5.000,00
Oneri totali: € 8.100,00

4.3.2. *Conformità catastale:* ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Giuseppe Tedone in data 05/04/1983 ai nn. rep. 12.470 trascritto a Trani in data 30/04/1983 ai nn. n.ord. 7877 - n.part. 6463

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione edilizia in sanatoria per lavori di Sanatoria opere edilizie abusive intestata a [redacted]. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) rilasciata in data 07/05/1998- n. prot. 3676/S l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Descrizione **villa singola** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Andria (Bari) frazione Chiusolillo via Lagnone di Santa Croce n°281.
Composto da Villino unifamiliare, posto al piano terra e composto da n.1 piani fuori terra.
L'edificio è formato da n. 6 vani più accessori così distribuiti: cucina abitabile, soggiorno, n.3 camere da letto e bagno.
All'estermo troviamo, antistante l'ingresso dell'abitazione, una zona pavimentata, la restante area risulata essere asfaltata per consentire lo scorrimento delle autovetture. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **155,2**
Identificato al catasto fabbricati: partita 22501 intestata a [redacted] foglio 36 mappale 913 categoria A/3, classe 2, superficie catastale 120,00 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano T, - rendita: € 480,30.
L'edificio è stato costruito nel 1983.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,70.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C n.12 del 17/02/1995 l'immobile è identificato nella zona D4 - Area Fieristica

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

Firmato Da: CATANIA CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d937f5cc10b1348e721df8fe4b3f50c

Norme tecniche ed indici: ART. 4.6 - ZONE D4: AREE FIERISTICHE
La zona per attività fieristiche è destinata in modo particolare ad attrezzature quali:
1. esposizioni fiere e mostre permanenti
2. attrezzature per il quaternario (a tecnologia avanzata)
3. grandi magazzini di vendite (supermercati, magazzini a prezzo fisso);
4. ristoranti;
5. abitazioni a rotazione in misura stabilita nel 10% della cubatura complessiva.
L'organizzazione della zona fieristica richiede:
- rete viaria fluida e provvista di ampi parcheggi
- rete pedonale indipendente da quella automobilistica, ma strettamente legata all'ubicazione dei parcheggi.
In tali zone è obbligatoria l'adozione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata per superfici di intervento non inferiori a 20.000 mq. conformi per quanto attiene viabilità veicolare e pedonale ai piani di "intervento operativo" predisposti al fine di indicare alcuni essenziali aspetti dell'arredo urbano che si intendono necessari per ottenere una buona qualità ambientale.
Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:
a) Ift = indice di fabbricabilità territoriale totale 20.000 mc/ha
b) altezza massima, H = 21 ,00 ml;
c) aree private di uso pubblico (parcheggi) da definirsi in base al DM 1444;
d) opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, fognatura, rete idrica, distribuzione energia elettrica e gas, pubblica illuminazione da definirsi in sede di piano particolareggiato;
e) opere di urbanizzazione secondaria di quartiere e cioè: quota parte del centro civico e amministrativo, sanitario ed assistenziale, culturale e ricreativo da precisare in sede di piano particolareggiato;
f) H = potranno essere consentite costruzioni eccedenti le altezze massime stabilite dal regolamento edilizio purché previste dal Piano Particolareggiato;
g) Rc = rapporto di copertura Sc/Sf = 70%;
h) lotto minimo = 20.000 mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	120,00	1,00	120,00
Giardino	Sup. reale lorda	352,00	0,10	35,20
	Sup. reale lorda	**472,00**		**155,20**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: scarse.
Componenti edilizie e costruttive:
Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.
Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: ghiaia, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Impianti:
Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: ventilatori, condizioni: sufficienti.

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

Firmato Da: CATANIA CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d937f5cc10b1348e721df8fe4b3f50c

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: legna, diffusori: stufa, condizioni: sufficienti.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Al fine di determinare il più probabile **valore di mercato** dell'unità imobiliare, nello stato di fatto in cui si trova, si è addotato il metodo di confronto del mercato o Market Comparison Approach (MCA): un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contratti di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Valore di Mercato - Definizione

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprità immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Andria, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato imobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI.

8.3. Valutazione corpi

A. villa singola

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	120,00	€ 972,94	€ 116.752,58
Giardino	35,20	€ 972,94	€ 34.247,42
	155,20		**€ 151.000,00**

- Valore corpo: **€ 151.000,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 151.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 151.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**villa singola**	155,2	€ 151.000,00	**€ 151.000,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Firmato Da: CATANIA CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d937f5cc10b1348e721df8fe4b3f50c

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 22.650,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 8.100,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 128.350,00**
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 120.250,00**

Relazione lotto 001 creata in data 02/05/2023
Codice documento: E147-20-000015-001

il perito
Geom. Corrado Catania

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

Firmato Da: CATANIA CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d937f5cc10b1348e721df8fe4b3f50c