



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

264/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a.

DEBITORE:



GIUDICE:

dott. Marco Mauro MARANGIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2020



TECNICO INCARICATO:

ing. Giuseppe ALICINO

CF: I CNGPP82C23L328U
con studio in ANDRIA (BA) via Friuli,1
telefono: 3284520689
email: giu.alicino@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: ing. Giuseppe ALICINO
Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 264/2019

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a BISCEGLIE viale La Testa 13-15, della superficie commerciale di 574,54 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile in oggetto è costituito da una villa indipendente con area scoperta di pertinenza in parte pavimentata ed in parte destinata a verde. La villa è composta da un piano seminterrato, da un piano terra rialzato, da un piano primo oltre lastrico solare. A detta villa è possibile accedervi sia dal civico 13 (ingresso pedonale ed ingresso carrabile) sia dal civico 15 (ingresso pedonale) di viale La Testa. A piano seminterrato è attualmente presente una cucina, un soggiorno, un salone, un W.C., un ripostiglio, una lavanderia ed un vano tecnico oltre ad atri ipogei; a piano terra/rialzato è attualmente presente un soggiorno, uno studio, un letto con annessa cabina armadio e bagno, un cucinino, un disimpegno, un W.C., una sala fitness/sauna, un piccolo deposito in legno, balconi e veranda oltre ad area di pertinenza esterna; mentre, a piano primo è attualmente presente un disimpegno, n°2 camere da letto f., un bagno, una cabina armadio, una cucina e n°2 terrazze a livello. Sul lastrico solare è presente un impianto fotovoltaico da 3,48 kWp.

L'accesso a piano seminterrato avviene o dal piano terra/rialzato mediante scala interna o dall'esterno mediante atrio ipogeo; invece, l'accesso a piano primo avviene da scala interna.

La villa risulta in ottimo stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T-1, ha un'altezza interna di m 2,80 (S1); m 2,74 (PT); m 2,72 (P1). Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 992 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 12 vani, rendita 1.363,45 Euro, indirizzo catastale: viale La Testa n°7, piano: S1 -T-1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	574,54 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.459.360,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.459.360,53
Data della valutazione:	24/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: ing. Giuseppe ALICINO
Pagina 2 di 13



proprietario



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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/03/2006 a firma di notaio Onofrio BOTTARO ai nn. 89028 di repertorio, iscritta il 16/03/2006 ai nn. 6701/1114, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a., contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 800.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca, stipulata il 28/02/2018 ai nn. 5032/1418 di repertorio, iscritta il 01/03/2018 ai nn. 4595/552, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE, contro [REDACTED] derivante da ruolo ed avviso di accertamento.

Importo ipoteca: € 163.464,14.

Importo capitale: €81.732,07

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 14/08/2019 a firma di UNEP Tribunale di Trani ai nn. 3252 di repertorio, trascritto il 12/09/2019 ai nn. 19539/14695, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a., contro [REDACTED] derivante da pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/09/1998),



tecnico incaricato: ing. Giuseppe ALICINO
Pagina 3 di 13



con atto stipulato il 18/09/1998 a firma di notaio Onofrio BOTTARO ai nn. 71741/7005 di repertorio, trascritto il 22/09/1998 a Trani ai nn. 15924/12122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/1984 fino al 18/09/1998), con atto stipulato il 31/01/1984 a firma di notaio Giuseppe DI GREGORIO ai nn. 3011/1104 di repertorio, registrato il 07/02/1984 a Trani ai nn. 398, trascritto il 03/02/1984 a Trani ai nn. 2551

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione ad edificare N. 126/82 e successive varianti, intestata a ██████████, per lavori di realizzazione villa, rilasciata il 03/11/1983, agibilità del 19/08/1998

Concessione edilizia con prescrizioni N. 27/2000, intestata a ██████████ per lavori di ristrutturazione interna e modifiche prospetti esterni, rilasciata il 24/01/2020

Comunicazione edilizia libera N. 135/2013, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione impianto fotovoltaico di 3,48 kW, presentata il 12/03/2013 con il n. 1643 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n°135 del 06/06/1974 e adeguato al Decreto di approvazione del Presidente della Regione Puglia n°4046 del 02/08/1975 e riapprovato con D.P.R.P. n°483 del 28/02/1977, l'immobile ricade in zona Fascia di rispetto stradale e zona residenziale -turistica C4/b "Salsello". Norme tecniche di attuazione ed indici: FASCIA DI RISPETTO STRADALE. Lateralmente alle strade sono previste, nel P.R.G., fasce di verde privato o di verde di rispetto stradale. Le prime sono regolate dall'art.26 delle N.T.E.; le altre, disposte in corrispondenza del D.I. 1 -4-1968 sono soggette ad inedificabilità assoluta, salvo l'installazione di chioschi per vendita di benzina, giornali, ecc., che, come già detto, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare, previa adozione di opportuna normativa, utilizzando l'istituto del precario. Le superfici a verde di rispetto stradale però, pur se inedificabili, possono essere computate ai fini del calcolo della percentuale massima di superficie coperta o della cubatura da edificare oltre il limite del rispetto stesso. La presente norma non è valida per le strade statali, superstrade, ecc. Le distanze previste dal suddetto D. I. 1 -4-1968, vanno inoltre osservate, anche se non esplicitamente segnate nel Piano, nelle zone agricole e, in generale, fuori dagli insediamenti previsti dal P. R. G. ZONA RESIDENZIALE - TURISTICA «SALSELLO». La zona tra la S. S. 16 ed il mare, ad ovest del centro urbano, denominata «Salsello», è destinata all'insediamento di case unifamiliari, od al massimo quadrifamiliari, ville isolate, pensioni, alberghi, ristoranti e similari. Le aree destinate a pubbliche attrezzature, nel P.R.G., risultano indicate e dimensionate, ma non suddivise per destinazione, cosa che si rimanda al P. P.. Questo potrà inoltre stabilire, per la salvaguardia di alcuni caratteri di paesaggio, i materiali ed i colori da usarsi nella edificazione. Le tipologie previste sono : a) C4: Sc max: 20%; H max : m. 8,00 circa; Distanza tra fabbricati non inferiore a m. 10; Iff max: 0,8 mc/mq; Distanza minima dai confini interni e laterali : pari all'altezza dell'edificio, con min. m. 5. Lotto minimo: mq. 800. Per lotti acquistati anteriormente al 2 -3-1972 ed inferiori ad 800 mq., il minimo è di 600 mq. previa conferma a livello di piano particolareggiato vanno inoltre assicurati 18 mq. per abitante, come attrezzature collettive di cui al D. M. 2-4-1968, n. 1444. Infine valgono le prescrizioni di cui alla tavola 6 di P.R.G.. Si precisa anche che, in fase di redazione del richiesto piano particolareggiato almeno il 50%, della superficie edificabile dovrà essere riservato alla realizzazione di insediamenti alberghieri, i quali costituiranno indubbiamente interventi di carattere produttivo utili all'intera collettività. Inoltre, si prescrive di accorpere in modo idoneo gli interventi edilizi, riservando per i nuclei di attrezzature collettive soprattutto le aree prospicienti il mare, almeno per una profondità media di 100 m. Si prescrive altresì che in fase di redazione del piano particolareggiato ove è possibile, vengano



opportunitamente aumentati gli spazi di attrezzature collettive (di 18 mq per abitante), al fine di realizzare una serie di nuclei per la collettività (soprattutto spazi per verde attrezzato, attrezzature balneari, ecc.), evitando continuum edilizio di stretta pertinenza privata. Gli insediamenti che si andranno a realizzare dovranno essere aperti al pubblico e, in fase di convenzione con i singoli proprietari dei suoli, dovrà essere assicurato l'assorbimento di almeno il 50% della mano d'opera locale (sia per l'esecuzione delle opere che per la gestione), nonché una idonea fruizione dei prodotti materiali propri dell'hinterland. b) Zone per attrezzature turistico - balneari. Sono destinate all'insediamento di stabilimenti balneari, ristoranti, locali per lo svago ed il tempo libero, attrezzature sportive, ecc., con esclusione di edifici per la residenza. I f max: 0,03 mc/mq.; H max: 8,00 m.; Sc max: 30%. Distanza minima dal ciglio stradale e dai confini interni : m. 8,00 valido per la C4 in genere a proposito delle distanze dalle strade. Distanza tra fabbricati: non inferiore a m. 10. Non è ammesso costruire su strada o sul confine. Gli interventi vanno inseriti nel piano particolareggiato di cui alla zona C4.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato adempimento delle prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia n°27 del 12/04/2000 ("ampiezza trasversale degli atri ipogei sia di m 2,00 con presenza di fioriere e che l'accesso ai bagni degli ambienti a giorno avvenga con disimpegno") (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione opere in accordo alle prescrizioni di cui alla Concessione Edilizia n°27 del 12/04/2000

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Costi per realizzazione opere per adempimento prescrizioni: € 10.000,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di nuovi volumi a piano terra (sala fitness/sauna, deposito in legno, tettoia sul prospetto principale) ed a piano primo (cucina). La sala fitness/sauna, il deposito e la tettoie sono realizzate in legno. La cucina a piano primo ha copertura in legno ed è delimitata da infissi. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- demolizione opere abusive e ripristino stato dei luoghi: € 8.000,00

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni, variazione prospetti e realizzazione pergolato a piano primo (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: € 2.032,00
- onorari tecnici: € 1.000,00
- diritti S.U.E.: € 77,47

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Destinazione d'uso del piano seminterrato non conforme con quanto assentito (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.)



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino destinazioni di progetto
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Questa situazione è riferita solamente a piano seminterrato



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

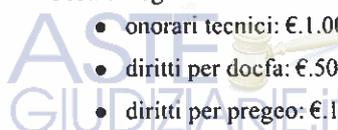
Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento, diversa distribuzione spazi ed indirizzo in visura non corretto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura pregeo e procedura docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorari tecnici: € 1.000,00
- diritti per docfa: € 50,00
- diritti per pregeo: € 109,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BISCEGLIE VIALE LA TESTA 13-15

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BISCEGLIE viale La Testa 13-15, della superficie commerciale di **574,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile in oggetto è costituito da una villa indipendente con area scoperta di pertinenza in parte pavimentata ed in parte destinata a verde. La villa è composta da un piano seminterrato, da un piano terra/rialzato, da un piano primo oltre lastrico solare. A detta villa è possibile accedervi sia dal civico 13 (ingresso pedonale ed ingresso carrabile) sia dal civico 15 (ingresso pedonale) di viale La Testa. A piano seminterrato è attualmente presente una cucina, un soggiorno, un salone, un W.C., un ripostiglio, una lavanderia ed un vano tecnico oltre ad altri ipogei; a piano terra/rialzato è attualmente presente un soggiorno, uno studio, un letto con annessa cabina armadio e bagno, un cucinino, un disimpegno, un W.C., una sala fitness/sauna, un piccolo deposito in legno, balconi e veranda oltre ad area di pertinenza esterna; mentre, a piano primo è attualmente presente un disimpegno, n°2 camere da letto f., un bagno, una cabina armadio, una cucina e n°2 terrazze a livello. Sul lastrico solare è presente un impianto fotovoltaico da 3,48 kWp.

L'accesso a piano seminterrato avviene o dal piano terra/rialzato mediante scala interna o dall'esterno mediante atrio ipogeo; invece, l'accesso a piano primo avviene da scala interna.

La villa risulta in ottimo stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T-1, ha un'altezza interna di m 2,80 (S1); m 2,74 (PT); m 2,72 (P1). Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 992 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 12 vani, rendita 1.363,45 Euro, indirizzo catastale: viale La Testa n°7, piano: S1 [REDACTED] -T-1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2000.



tecnico incaricato: ing. Giuseppe ALICINO
Pagina 6 di 13

RG CA 3 Serial#: 3887bfb6f1c48b40c0db73abe022ed4

Firmato Da ALICINO GIUSEPPE Emesso Da ARUF



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Trani, Andria, Molfetta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

ospedale

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

stadio

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

supermercato

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

superstrada

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

servizi:

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è costituito da una villa indipendente con area scoperta di pertinenza in parte pavimentata ed in parte destinata a verde. La villa è composta da un piano seminterrato, da un piano terra/rialzato, da un piano primo oltre lastrico solare. A detta villa è possibile accedervi sia dal civico 13 (ingresso pedonale ed ingresso carrabile) sia dal civico 15 (ingresso pedonale) di viale La Testa. A piano seminterrato è attualmente presente una cucina, un soggiorno, un salone, un W.C., un ripostiglio, una lavanderia ed un vano tecnico oltre ad atri ipogei; a piano terra/rialzato è attualmente presente un soggiorno, uno studio, un letto con annessa cabina armadio e bagno, un cucinino, un disimpegno, un W.C., una sala fitness/sauna, un piccolo deposito in legno, balconi e veranda oltre ad area di pertinenza esterna; mentre, a piano primo è attualmente presente un disimpegno, n°2 camere da letto f., un bagno, una cabina armadio, una cucina e n°2 terrazze a livello. Sul lastrico solare è presente un impianto fotovoltaico da 3,48 kWp.

L'accesso a piano seminterrato avviene o dal piano terra/rialzato mediante scala interna o dall'esterno mediante atrio ipogeo; invece, l'accesso a piano primo avviene da scala interna.

La villa risulta in ottimo stato di manutenzione.

I pavimenti degli ambienti a piano seminterrato sono in grès porcellanato escluso quello di rivestimento della scala interna che è in parquet. Le pareti di tutti gli ambienti, ad eccezione del W.C., del vano tecnico e degli atri ipogei che sono rivestite rispettivamente in grès porcellanato ed in pietra, sono rifinite, compreso il soffitto, con intonaco civile liscio a tre strati, e protetti ai piedi da battiscopa in grès porcellanato.

I pavimenti degli ambienti a piano terra/rialzato sono in grès porcellanato ad eccezione del salone, dello studio e della camera da letto che sono in parquet e del bagno che è in marmo. Anche la scala di accesso al piano primo ha rivestimento in parquet. Le pareti di tutti gli ambienti, ad eccezione del



W.C. e del bagno che sono rivestite rispettivamente in grès porcellanato ed in marmo, sono rifinite, compreso il soffitto, con intonaco civile liscio a tre strati, e protetti ai piedi da battiscopa in legno. I pavimenti dei balconi e veranda sono in grès porcellanato.

I pavimenti degli ambienti a piano primo sono in parquet ad eccezione del W.C. e della cucina che sono rispettivamente in marmo ed in grès porcellanato. Le pareti di tutti gli ambienti, ad eccezione del W.C. e della cucina che sono rivestite rispettivamente in marmo ed in grès porcellanato, sono rifinite, compreso il soffitto, con intonaco civile liscio a tre strati, e protetti ai piedi da battiscopa in legno. I pavimenti dei terrazzi a livello sono in grès porcellanato.

Le porte interne sono in legno, le porte di accesso dall'esterno sono in legno, mentre, gli infissi esterni sono in legno di colore bianco con vetro e protetti da persiane in legno di colore verde oltre che da zanzariere.

La villa è fornita di impianto elettrico sottotraccia, di videocitofono, di impianto telefonico, di impianto di riscaldamento con cronotermostato, di impianto di condizionamento, di impianto fotovoltaico. Il vano destinato a sala fitness/sauna ha pareti e copertura in legno. La cucina a piano primo ha copertura in legno.

I W.C. sono forniti di tutti i pezzi igienici (lavabo, bidet, vaso igienico e doccia) mentre il bagno è fornito di tutti i pezzi igienici (lavabo, bidet, vaso igienico e vasca idromassaggio). Solo il W.C. a piano terra/rialzato è privo di doccia. Le rubinetterie dei W.C. e del bagno sono del tipo a monocomando di ottima qualità.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in ferro con apertura telecomandata ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: realizzati in legno colore bianco ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: realizzati in legno massello ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in pietra ed intonaco ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato e grès porcellanato ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: zanzariere ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: realizzato in legno massello ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno di colore verde ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in pietra ed intonaco ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: realizzato in marmo e grès porcellanato ★ ★ ★ ★ ★

scale: con rivestimento in parquet incollato ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

antenna collettiva: digitale terrestre ★ ★ ★ ★ ★

antifurto: ★ ★ ★ ★ ★

citofonico: videocitofono ★ ★ ★ ★ ★

condizionamento: pompa di calore con alimentazione elettrica con diffusori split ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220-230V ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: autonomo la reti di smaltimento è realizzata in rete cittadina con recapito in fogna ★ ★ ★ ★ ★

gas: metano con alimentazione da rete cittadina ★ ★ ★ ★ ★



idrico: autonomo con alimentazione da rete cittadina

telefonico:

termico: autonomo con alimentazione a gas metano i diffusori sono in radiatori

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

copertura:

scale esterne: muratura

scale interne: rivestita in legno

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno/salone/cucina a piano interrato	143,22	x	100 %	=	143,22
Rip. a piano interrato	7,51	x	100 %	=	7,51
lavanderia a piano interrato	11,42	x	100 %	=	11,42
W.C. a piano interrato	10,85	x	100 %	=	10,85
vano tecnico a piano interrato	15,29	x	50 %	=	7,65
atrio ipogeo	14,54	x	50 %	=	7,27
atrio ipogeo	25,85	x	50 %	=	12,93
Soggiorno/studio	101,23	x	100 %	=	101,23
Letto g.	22,50	x	100 %	=	22,50
Bagno	13,57	x	100 %	=	13,57
cabina armadio	5,99	x	100 %	=	5,99
Dis.	2,13	x	100 %	=	2,13
Rip.	2,88	x	100 %	=	2,88
Cucinino	3,85	x	100 %	=	3,85
W.C.	5,85	x	100 %	=	5,85
veranda	27,00	x	50 %	=	13,50
Balcone	11,62	x	50 %	=	5,81
Balcone	23,38	x	50 %	=	11,69



tecnico incaricato: ing. Giuseppe ALICINO
Pagina 9 di 13

Firmato Da: ALICINO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3887b6611c48b40cbdb73abe02f2ed4



Sala fitness/Sauna	21,65	x	100 %	=	21,65
Deposito in legno	2,56	x	50 %	=	1,28
area esterna	403,41	x	10 %	=	40,34
Dis.	20,27	x	100 %	=	20,27
Letto f.	13,64	x	100 %	=	13,64
Letto f.	15,66	x	100 %	=	15,66
Cabina armadio	2,14	x	100 %	=	2,14
Cucina	12,51	x	100 %	=	12,51
W.C.	9,37	x	100 %	=	9,37
Terrazzo	79,10	x	50 %	=	39,55
terrazzo	16,58	x	50 %	=	8,29
Totale:	1.045,57				574,54

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE

La teoria dell'estimo prevede, per il caso in esame, almeno i due principali procedimenti di stima che sono i seguenti:

1) PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Da una ricerca effettuata dallo scrivente sul mercato immobiliare della Città di Bisceglie, ove è ubicata la villa indipendente, è stato possibile effettuare una raccolta di dati utili a definire il valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il calcolo estimativo della villa indipendente e della pertinente area è stato condotto confrontando le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte: fonti dirette – agenzie immobiliari del luogo, ricercando immobili aventi caratteristiche simili (collocazione, età degli immobili e consistenza) al bene oggetto di stima; fonti indirette – le quotazioni unitarie rinvenienti dalla banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento alla provincia, al comune ed alla zona omogenea in cui si colloca l'immobile considerato.

Fonte diretta: Le interviste agli operatori immobiliari hanno fornito un valore medio di 3.000,00€/mq.

Fonte indiretta: Agenzia del Territorio (OMI) – I dati reperiti dalla banca dati dell' Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia del Territorio per la Città di Bisceglie riferite al I^o Semestre 2019 sono

Ville e Villini con stato conservativo ottimo: valore minimo di mercato €/mq 1.900,00 - valore massimo di mercato €/mq 2.500,00.

Lo scrivente tuttavia ritiene necessario, al fine di determinare in più probabile valore di mercato dei beni, tenere nel debito conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile:

- Caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione dell'immobile e contesto urbano);
- Caratteristiche posizionali intrinseche (luminosità, soleggiamento, prospicienza ed orientamento);
- Caratteristiche costruttive e tecnologiche (tipo e stato degli impianti, le caratteristiche dell'involucro ai fini del contenimento dei consumi energetici, lo stato di conservazione



generale dell'immobile).

L'immobile è di particolare pregio viste le ottime finiture, la grande area pertinenziale, le attinenze scoperte, la sala fitness/sauna, le qualità dei rivestimenti, la presenza di impianto fotovoltaico consentono di adottare al rialzo i limiti massimi del range estimativo rinveniente dai dati reperiti dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I prezzi sono stati riferiti al parametro unitario "metro quadrato lordo" cioè compreso le murature di tamponamento ed i tramezzi.

Pertanto, a parere dello scrivente il valore unitario di mercato dei beni allo stato attuale, considerando l'ubicazione dell'immobile:

Valore unitario di mercato villa = 2.700,00 €/mq

Valore di mercato villa indipendente = 2.700,00 €/mq x 574,54 mq = 1.551.258,00 € (procedimento sintetico)

2) PROCEDIMENTO ANALITICO DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima del valore di mercato degli immobili attraverso il procedimento analitico si risolve sulla previsione dei redditi futuri, costanti, continuativi e medi, da scontare all'attualità. I redditi futuri sono stati determinati da indagini effettuate sul mercato locale per immobili simili. A tale reddito lordo corrisponde un reddito netto annuo che tiene conto delle spese per tasse, manutenzione straordinaria, quote affitto, ecc. (circa 30%).

Se si considera un saggio di capitalizzazione r , il valore dell'immobile risulta pari a:

$V = \text{Canone Annuo} : r$

Dove:

V è il valore di mercato di vendita dell'immobile;

C è il canone locativo annuo (detratte le spese);

R è il saggio di capitalizzazione

Saggio di capitalizzazione pari al 3,0%; canone netto mensile pari a 3.500,00 €/mese per la villa indipendente;

Valore di mercato villa indipendente = $42.000,00 \text{ €} / 0,03 = 1.400.000,00 \text{ €}$ (procedimento analitico)

Dall'analisi dei risultati ottenuti applicando i due metodi di stima si assumerà come più probabile valore di mercato la media aritmetica dei valori ottenuti.

$V_{\text{mercato}} = (\text{€ } 1.551.258,00 + \text{€ } 1.400.000,00) : 2 = \text{€ } 1.475.629,00$

A detto valore andrebbe sommato il valore dell'impianto fotovoltaico da 3,48 kWp del tipo grid connected presente sul lastrico solare per una produzione annua stimata di 4.524,00 kWh realizzato nel 2013. Il valore da attribuirsi a tale infrastruttura è pari ad € 6.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.481.629,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.481.629,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.481.629,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: ing. Giuseppe ALICINO
Pagina 11 di 13



Per stabilire il valore di mercato del bene in esame (villa indipendente e pertinente area coperta) è stato cercato il valore venale più comune in commercio, cioè il più probabile valore venale attribuibile a tale bene da ordinari compratori in un mercato di normalità, che stabilisca, in piena libertà di azione, un prezzo corrispondente al valore del bene. La dottrina estimativa insegna che si può giungere alla determinazione del valore di mercato di un bene immobiliare, attraverso due distinti procedimenti: quello analitico di capitalizzazione dei redditi e quello sintetico - comparativo. Entrambi i criteri saranno adoperati per poi giungere ad una media aritmetica dei rispettivi valori risultanti. Il valore finale così ottenuto sarà il valore di stima più probabile.

La stima per Capitalizzazione dei Redditi ci darà il valore in base alla capitalizzazione della rendita netta, ricavata detraendo dal probabile reddito lordo, una percentuale del 30% circa per spese di ordinaria manutenzione, tasse ed altro assumendo un saggio medio di investimento per gli immobili destinati ad abitazione, in regime normale di fitti, pari al 3,0%. Il tutto valutato in base alla media dei comodi presenti e rilevabili nell'unità immobiliare oggetto di stima.

Per la Stima Comparativa si prenderà come base la media dei prezzi praticati nel comune mercato della zona nella vendita di simili beni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani e Barletta, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Bisceglie, agenzie: Bisceglie ed OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	574,54	0,00	1.481.629,00	1.481.629,00
				1.481.629,00 €	1.481.629,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 22.268,47**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.459.360,53**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 1.459.360,53

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

data 24/01/2020

il tecnico incaricato
ing. Giuseppe ALICINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

tecnico incaricato: ing. Giuseppe ALICINO
Pagina 13 di 13

