



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

47/2019



PROCEDURA PROMOSSA DA:



GIUDICE:

Dott. MARANGIO Mauro Marco



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/07/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott. Ing. BELLAPIANTA Vito Fabio

CF: BLLVFB89E22L328D, P-IVA: 08024340724

con studio in MOLFETTA (BA), Via Molfettesi

D'America n. 94, tel: 3405247518,

email: fabio.bellapianta@gmail.com

PEC: vitofabio.bellapianta10694@pec.ordingbari.it

vitofabio.bellapianta@ingpec.eu



GIUDICE: Dott. MARANGIO Mauro Marco

CTU: Dott. Ing. Vito Fabio BELLAPIANTA

Pagina 1 di 36



LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A****ALLOGGIO - ABITAZIONE IN VILLINO IN TRANI ALLA STRADA VICINALE VECCHIA TRANI/CORATO N. 33/A- VIA DEI MELOGRANI N. 33/A, PIANO TERRA (Fg.40, Part. 343, Sub.24)**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Abitazione in villini**, al piano terra, sito in Trani (BT) strada vicinale vecchia Trani/Corato, (Sub.24), con accesso dal vano scale (a servizio degli appartamenti) al livello del piano terra alla sinistra di chi sale le scale. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato in calcestruzzo armato organizzato in telai resistenti di pilastri e travi, con orizzontamenti in laterocemento, su 2 livelli fuori terra ed 1 interrato. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata complessiva di mq 181,54+73,14, per un totale di **mq 254,68**. Il bene è dotato di un giardino esterno comune attrezzato di mq complessivi 1.000,00.

Il bene risulta organizzato nei seguenti ambienti: (Alloggio 1)-Ingresso/disimpegno, -Salone 2; -Cucina, -Salone 1; -Camera da letto 1; -Veranda esclusiva; -Camera da letto 2; -Servizio igienico. (Alloggio 2) - Ingresso/disimpegno, -Camera da letto 1; -Veranda esclusiva; -Camera da letto 2; -Servizio igienico. (Cfr. All. 1 e 2)

Identificato al catasto fabbricati:

Intestati (1)

nata a

Piena

proprietà per 1/1.

Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 40 – particella 343 sub. 24 Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 11,5 vani, Rendita 831,50 Euro - registrata all'UTE con la scheda di

Coerenze e confini: L'alloggio è confinante con il giardino e le pertinenze esterne, oltre il vano scale di accesso, salvo terzi. L'intera proprietà su cui è edificato il villino suddiviso in appartamenti risulta confinante, in senso orario con le seguenti particelle 930, 344, 346 e 90 del foglio 40, salvo terzi

Note: L'immobile, rispetto alle planimetrie catastali disponibili, esibisce lievi variazioni nella distribuzione interna delle tramezzature, con speciale riferimento alla zona cucina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali A:	254,68 m²
Consistenza commerciale complessiva unità unità secondarie B:	1000,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 347.079,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 312.370,00
Data della valutazione:	27/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile, a seguito delle ricerche condotte, risulta essere di piena proprietà della Sig.ra _____, nata a _____, Piena proprietà per 1/1, a decorrere dal 28.03.1988, in relazione ad atto di Compravendita in Notar Giuseppe DI GREGORIO, trascritto il 31.03.1988 ai nn. 6186/4834; tale bene era di proprietà

La Sig.ra _____ risulta attualmente residente nell'alloggio.

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, iscritta il 11.08.1999 ai nn. 11617/2912, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 10.08.1999 ai rogiti del Notaio DI GREGORIO Giuseppe da Trani, rep. n. 18871, a favore del BANCO AMBROSIANO VENETO spa, con sede in Vicenza CF 02204810234, domicilio ipotecario eletto Trani (BA) P.zza della Repubblica 23, contro la Sig.ra _____

per un montante ipotecario di Lire 180.000.000 ed un capitale di Lire 120.000.000.

Durata 10 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 17; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 18; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 22; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 23; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 24;**

Ipoteca Volontaria, iscritta il 08.02.2007 ai nn. 3110/530, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 02.02.2007 ai rogiti del Notaio DI MARTINO Nunzio da Trani, rep. n. 28360/2716, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa, con sede in Siena – CF 00884060526, contro la Sig.ra _____

per un montante

ipotecario di Euro 300.000,00 ed un capitale di Euro 150.000. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 17; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 18**

Ipoteca Legale, iscritta il 27.10.2010 ai nn. 21608/4503, nascente da norma art. 77 dpr 29.09.1973 num.602 del 20.10.2010, rep. n. 6516/14, a favore di EQUITALIA ETR spa, con sede in Cosenza – CF 12158250154, domicilio ipotecario letto Equitalia Etr spa, Via Re David 195 – Bari, contro la Sig.ra _____

per un montante ipotecario di Euro 111.038,82 ed un capitale di Euro 55.519,41; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 21.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Atto esecutivo cautelare, trascritto il 21.02.2019 ai nn. 3730/2821, nascente da verbale di pignoramento immobili del 26.01.2019, Uff. Giudiziario Tribunale di Trani rep. 173/2019, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa, con sede in Siena – CF 00884060526, contro la Sig.ra _____

avente per oggetto le seguenti proprietà: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 17; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 18; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 22; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 23; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 24;**

ASTE GIUDIZIARIE®
 Altre trascrizioni:
 4.2.3. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

ASTE GIUDIZIARIE®

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 4.680,00
Spese di fornitura idrica AQP medie mensili:	€. 120,00
Fornitura Gas media mensile:	€. 150,00
Fornitura Energia elettrica media mensile:	€. 120,00
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:

Sig.ra

28.03.1988, piena proprietà per 1/1

Precedentemente

, a decorrere dal

DI

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 88 del 1978:

Concessione Edilizia n. 12 del 1991;

Concessione Edilizia n. 28 del 1995;

Concessione Edilizia n. 78 del 1998;

Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità per l'ottenimento del quale si suggerisce di presentare istanza asseverata inerente l'abitabilità dei luoghi al quale l'ufficio tecnico, a parere dello scrivente, risponderà o con parere favorevole, o con silenzio assenso, salvo comparsa di specifiche problematiche.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Prg. Trani Zone Produttive – Zona Industriale agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non sono state rilevate difformità: L'immobile risulta complessivamente conforme, a meno del certificato di abitabilità, da ottenere attraverso presentazione di istanza asseverata inerente l'abitabilità dei luoghi al quale l'ufficio tecnico, a parere dello scrivente, risponderà o con parere favorevole, o con silenzio assenso, salvo comparsa di specifiche problematiche. Gli alloggi in piano terra risultano divisi da una tramezzatura in cartongesso la quale dovrebbe essere rimossa a riportare la conformazione iniziale del subalterno.

Costi di regolarizzazione:-Stimati = Euro 1000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Non sono state rilevate difformità: L'immobile risulta complessivamente conforme a meno di variazione di tramezzature interne. Si suggerisce aggiornamento planimetrico e catastale alla nuova configurazione dei luoghi.

Costi di regolarizzazione:-DOCFA ed oneri (350,00 + 50,00) = **400,00 Euro**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **DIFFORMITÀ MINORI**

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

BENI IN TRANI VIA DEI MELOGRANI, N.33. PT – ALLOGGIO

ABITAZIONE IN VILLINO

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Abitazione in villini**, al piano terra, sito in Trani (BT) strada vicinale vecchia Trani/Corato, (Sub.24), con accesso dal vano scale (a servizio degli appartamenti) al livello del piano terra alla sinistra di chi sale le scale. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato in calcestruzzo armato organizzato in telai resistenti di pilastri e travi, con orizzontamenti in laterocemento, su 2 livelli fuori terra ed 1 interrato. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata complessiva di mq 181,54+73,14, per un totale di **mq 254,68**. Il bene è dotato di un giardino esterno comune attrezzato di mq complessivi 1.000,00.

Il bene risulta organizzato nei seguenti ambienti: (Alloggio 1)-Ingresso/disimpegno, -Salone 2; -Cucina, -Salone 1; -Camera da letto 1; -Veranda esclusiva; -Camera da letto 2; -Servizio igienico. (Alloggio 2) -Ingresso/disimpegno, -Camera da letto 1; -Veranda esclusiva; -Camera da letto 2; -Servizio igienico. (Cfr. All. 1 e 2)

Identificato al catasto fabbricati:

Intestati (1)
proprietà per 1/1.

Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 40 – particella 343 sub. 24 Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 11,5 vani, Rendita 831,50 Euro - registrata all'UTE con la scheda di [REDACTED]

Coerenze e confini: L'alloggio è confinante con il giardino e le pertinenze esterne, oltre il vano scale di accesso, salvo terzi. L'intera proprietà su cui è edificato il villino suddiviso in appartamenti risulta confinante, in senso orario con le seguenti particelle 930, 344. 346 e 90 del foglio 40, salvo terzi

Note: L'immobile, rispetto alle planimetrie catastali disponibili, esibisce lievi variazioni nella distribuzione interna delle tramezzature, con speciale riferimento alla zona cucina.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona: Zona di agricola sud rispetto al centro del Comune di Trani

Servizi della zona: farmacie (scarso), piazze(scarso), parchi giochi (scarso), spazi verdi (ottimo), supermercati (scarso), vigili (scarso).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Trani, Bisceglie, Corato, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Trani, Centro storico di Bisceglie, Centro Storico, Centro storico di Corato.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,70 km), autostrada (4,00 km), superstrada (2,30 km), porto (4,00 km).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta e battente doppi realizzati in lega metallica con vetrocamera.

infissi interni: montati su stipiti in marmo, ad anta a battente realizzati in legno tamburato.

pavimentazione interna: nel bagno ed in cucina in piastrelle di ceramica, negli altri vani mattonelle in marmo

pavimentazione esterna: in marmette in cemento

portone di ingresso: porta in metallo blindata

rivestimento interno: le pareti dei vani sono intonacate e pitturate con idropittura, le pareti della cucina (zona cottura) e del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica

rivestimento esterno: le pareti sono intonacate e pitturate con idropittura per esterni



Degli Impianti:

elettrico: L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme salvo verifiche.

termico: impianto centralizzato autonomo sottotraccia dotato di radiatori. conformità: conforme salvo verifiche.

idrico: sottotraccia con alimentazione da autoclave conformità: conforme salvo verifiche.

fognatura: sottotraccia con recapito in rete comunale conformità: conforme salvo verifiche.



Delle Strutture:

solai: Laterocemento

strutture verticali: Calcestruzzo armato, portali bidirezionali costituiti da pilastri e travi



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso/Disimpegno	Sup. reale lorda	23,91	1,00	23,91
Salone 2	Sup. reale lorda	32,74	1,00	32,74
Cucina	Sup. reale lorda	24,39	1,00	24,39
Salone 1	Sup. reale lorda	42,72	1,00	42,72
Camera da letto 1	Sup. reale lorda	17,49	1,00	17,49
Veranda esclusiva	Sup. reale lorda	13,49	0,30	4,047
Camera da letto 2	Sup. reale lorda	18,64	1,00	18,64
Wc	Sup. reale lorda	8,16	1,00	8,16
	Sup. reale lorda	181,54		172,10

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso/Disimpegno	Sup. reale lorda	15,59	1,00	23,91
Camera da letto 1	Sup. reale lorda	17,36	1,00	17,49
Veranda esclusiva	Sup. reale lorda	13,39	0,30	4,047
Camera da letto 2	Sup. reale lorda	18,64	1,00	18,64
Wc	Sup. reale lorda	8,16	1,00	8,16
	Sup. reale lorda	73,14		63,77
TOTALE LOTTO	Sup. reale lorda	254,68		235,87

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo-Monoparametrico in base al prezzo medio

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODOLOGIA 1: Monoparametrica in base al prezzo medio e comparativo

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al I° semestre 2019, non essendo ancora disponibili i dati relativi al II° semestre 2019, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona:

Zona D2 Periferica/TURRISANA-ALBEROLONGO-CAPIRRO, per la tipologia Ville e Villini in normale stato di uso e manutenzione gli importi variano tra 1.350,00 €/mq e 1.600,00 €/mq.

Si ritiene equo in questa valutazione parametrica considerare il valore medio di 1.475,00 €/mq, tenuto conto delle condizioni in cui è stato trovato il bene e della zona in cui è ubicato.

Pertanto moltiplicando ciascun valore per la rispettiva superficie commerciale equivalente, come calcolata nel prospetto precedente, si ottiene il valore di mercato del singolo bene per questa metodologia:

Stima Alloggio Corpo A = 235,87 mq X 1.475,00 €/mq = 347.908,25 Euro

Consultando i Valori Agricoli medi in riferimento al Comune di trani per terreni simili ad uliveti, è stato individuato il Valore Agricolo di 20.000,00 Euro/Ettaro

Stima Terreno di pertinenza esterno Corpo B = 0,10 Ettari x 20.000,00 X 2/7 = 571,43 Euro

Considerato che la pertinenza esterna è complessivamente a servizio dei 7 interni il valore è stato attribuito per 2/7 per il lotto in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Il valore di mercato dell'alloggio più plausibile, tenuto conto delle metodologie applicate si ottiene

dalla media dei valori calcolati

Valore Immobile Corpo A = 347.908,25 Euro**Valore Immobile Corpo B = 571,43 Euro**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 348.479,68****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 348.479,68****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scrivente perito stimatore ha ritenuto necessario adottare le metodologie indicate con l'obiettivo di fornire un valore delle proprietà reale e confermato sia dalle banche dati ufficiali che dal mercato immobiliare.

I criteri di stima adoperati sono: il comparativo-Monoparametrico in base al prezzo medio - Standard Internazionali di Valutazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, siti specialistici per il mercato immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

Le valutazioni presentate nel presente elaborato è calibrata 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 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 CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Abitazione	254,68	0,00	347.908,25€	347.908,25€
B	Terreno	1000,00	0,00	571,43 €	571,43 €
				348.479,68€	348.479,68€

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1400,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 347.079,68****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 10% 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: **€. 312.371,71**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 1,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 312.370,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZION IMMOBILIARI 47/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

ALLOGGIO 3 - ABITAZIONE IN VILLINO IN TRANI ALLA STRADA VICINALE VECCHIA TRANI/CORATO N. 33/A- VIA DEI MELOGRANI N. 33/A, PIANO PRIMO (Fg.40, Part. 343, Sub.17)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Abitazione in villini**, al piano primo, sito in Trani (BT) strada vicinale vecchia Trani/Corato, (Sub.17), con accesso dal vano scale (a servizio degli appartamenti) al livello del piano primo alla sinistra di chi sale le scale. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato in calcestruzzo armato organizzato in telai resistenti di pilastri e travi, con orizzontamenti in laterocemento, su 2 livelli fuori terra ed 1 interrato. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata complessiva di mq **132,19**. Il bene è dotato di un giardino esterno comune attrezzato di mq complessivi 1.000,00.

Il bene (Alloggio 3) risulta organizzato nei seguenti ambienti: -Ingresso/disimpegno, -Cucina; -Balcone 1; -Balcone 2; -Salone; -Camera da letto 1; -Veranda esclusiva; -Camera da letto 2; -Servizio igienico. (Cfr. All. 1 e 2)

Identificato al catasto fabbricati:

Intestati (1) C, Piena proprietà per 1/1.

Catasto Fabbricati del Comune di Trani a al foglio 40 – particella 343 sub. 17 Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani - registrata all'UTE con la scheda di

Coerenze e confini: L'alloggio è confinante con il giardino e le pertinenze esterne, oltre il vano scale di accesso ai rimanenti alloggi, salvo terzi. L'intera proprietà su cui è edificato il villino suddiviso in appartamenti risulta confinante, in senso orario con le seguenti particelle 930, 344. 346 e 90 del foglio 40, salvo terzi

Note: Nessuna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali A:	132,19 m²
Consistenza commerciale complessiva unità unità secondarie B:	1000,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.341,96

Val. vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 162.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data della valutazione: 27/01/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

L'immobile, a seguito delle ricerche condotte, risulta essere di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED], Piena proprietà per 1/1, a decorrere dal 28.03.1988, in relazione ad atto di Compravendita in Notar Giuseppe DI GREGORIO, trascritto il 31.03.1988 ai nn. 6186/4834; tale bene era di proprietà

Una delle figlie della Sig.ra [REDACTED] risulta attualmente residente nell'alloggio.

ASTE
GIUDIZIARIE®**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, iscritta il 11.08.1999 ai nn. 11617/2912, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 10.08.1999 ai rogiti del Notaio DI GREGORIO Giuseppe da Trani, rep. n. 18871, a favore del BANCO AMBROSIANO VENETO spa, con sede in Vicenza CF 02204810234, domicilio ipotecario eletto Trani (BA) P.zza della Repubblica 23, contro la Sig.ra [REDACTED], per un montante ipotecario di Lire 180.000.000 ed un capitale di Lire 120.000.000. Durata 10 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 17; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 18; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 22; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 23; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 24;**

Ipoteca Volontaria, iscritta il 08.02.2007 ai nn. 3110/530, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 02.02.2007 ai rogiti del Notaio DI MARTINO Nunzio da Trani, rep. n. 28360/2716, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** spa, con sede in Siena - CF 00884060526, contro la Sig.ra [REDACTED], per un montante ipotecario di Euro 300.000,00 ed un capitale di Euro 150.000. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 17; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 18**

Ipoteca Legale, iscritta il 27.10.2010 ai nn. 21608/4503, nascente da norma art. 77 dpr 29.09.1973 num.602 del 20.10.2010, rep. n. 6516/14, a favore di **EQUITALIA ETR** spa, con sede in Cosenza - CF 12158250154, domicilio ipotecario letto Equitalia Etr spa, Via Re David 195 - Bari, contro la Sig.ra [REDACTED], per un montante ipotecario di Euro 111.038,82 ed un capitale di Euro 55.519,41; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 21.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto esecutivo cautelare, trascritto il 21.02.2019 ai nn. 3730/2821, nascente da **verbale di pignoramento immobili del 26.01.2019**, Uff. Giudiziario Tribunale di Trani rep. 173/2019, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** spa, con sede in Siena - CF 00884060526, contro la Sig.ra [REDACTED] avente per oggetto le seguenti

ASTE
GIUDIZIARIE®

proprietà: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 17; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 18; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 22; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 23; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 24;**

Altre trascrizioni:

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 4.680,00
Spese di fornitura idrica AQP medie mensili:	€. 120,00
Fornitura Gas media mensile:	€. 150,00
Fornitura Energia elettrica media mensile:	€. 120,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Sig.ra _____, a decorrere dal
28.03.1988, piena proprietà per 1/1

Precedentemente

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 88 del 1978;
Concessione Edilizia n. 12 del 1991;
Concessione Edilizia n. 28 del 1995;
Concessione Edilizia n. 78 del 1998;

Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità per l'ottenimento del quale si suggerisce di presentare istanza asseverata inerente l'abitabilità dei luoghi al quale l'ufficio tecnico, a parere dello scrivente, risponderà o con parere favorevole, o con silenzio assenso, salvo comparsa di specifiche problematiche.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Prg. Trani Zone Produttive – Zona Industriale agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non sono state rilevate difformità: L'immobile risulta complessivamente conforme, a meno del certificato di abitabilità, da ottenere attraverso presentazione di istanza asseverata inerente l'abitabilità dei luoghi al quale l'ufficio tecnico, a parere dello scrivente, risponderà o con parere favorevole, o con silenzio assenso, salvo comparsa di specifiche problematiche.

Costi di regolarizzazione:-Stimati = **Euro 1000,00**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Non sono state rilevate difformità: L'immobile risulta complessivamente conforme.

Costi di regolarizzazione:Nessuno

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **DIFFORMITÀ MINORI**

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



BENI IN TRANI VIA DEI MELOGRANI, N.33. P1 – ALLOGGIO 3

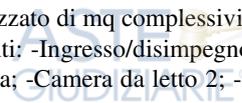
ABITAZIONE IN VILLINO

DI CUI AL PUNTO A



Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Abitazione in villini**, al piano primo, sito in Trani (BT) strada vicinale vecchia Trani/Corato, (Sub.17), con accesso dal vano scale (a servizio degli appartamenti) al livello del piano primo alla sinistra di chi sale le scale. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato in calcestruzzo armato organizzato in telai resistenti di pilastri e travi, con orizzontamenti in laterocemento, su 2 livelli fuori terra ed 1 interrato. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata complessiva di mq **132,19**. Il bene è dotato di un giardino esterno comune attrezzato di mq complessivi 1.000,00.

Il bene (Alloggio 3) risulta organizzato nei seguenti ambienti: -Ingresso/disimpegno, -Cucina; -Balcone 1; -Balcone 2; -Salone; -Camera da letto 1; -Veranda esclusiva; -Camera da letto 2; -Servizio igienico. (Cfr. All. 1 e 2)



Identificato al catasto fabbricati:

Intestati (1) , Piena proprietà per 1/1.

Catasto Fabbricati del Comune di Trani a al foglio 40 – particella 343 sub. 17 Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani - registrata all'UTE con la scheda di

Coerenze e confini: L'alloggio è confinante con il giardino e le pertinenze esterne, oltre il vano scale di accesso ai rimanenti alloggi, salvo terzi. L'intera proprietà su cui è edificato il villino suddiviso in appartamenti risulta confinante, in senso orario con le seguenti particelle 930, 344. 346 e 90 del foglio 40, salvo terzi

Note: Nessuna.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona: Zona di agricola sud rispetto al centro del Comune di Trani

Servizi della zona: farmacie (scarso), piazze(scarso), parchi giochi (scarso), spazi verdi (ottimo), supermercati (scarso), vigili (scarso).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Trani, Bisceglie, Corato, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Trani, Centro storico di Bisceglie, Centro Storico, Centro storico di Corato.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,70 km), autostrada (4,00 km), superstrada (2,30 km), porto (4,00 km).



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

<i>livello di piano:</i>	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>esposizione:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>luminosità:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>panoramicità:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>impianti tecnici:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>stato di manutenzione generale:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta e battente doppi realizzati in lega metallica con vetrocamera.

infissi interni: montati su stipiti in marmo, ad anta a battente realizzati in legno tamburato.

pavimentazione interna: nel bagno ed in cucina in piastrelle di ceramica, negli altri vani mattonelle in marmo

pavimentazione esterna: in marmette in cemento

portone di ingresso: porta in metallo blindata

rivestimento interno: le pareti dei vani sono intonacate e pitturate con idropittura, le pareti della cucina (zona cottura) e del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica

rivestimento esterno: le pareti sono intonacate e pitturate con idropittura per esterni

Degli Impianti:

elettrico: L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme salvo verifiche.

termico: impianto centralizzato autonomo sottotraccia dotato di radiatori. conformità: conforme salvo verifiche.

idrico: sottotraccia con alimentazione da autoclave conformità: conforme salvo verifiche.

fognatura: sottotraccia con recapito in rete comunale conformità: conforme salvo verifiche.

Delle Strutture:

solai: Laterocemento

strutture verticali: Calcestruzzo armato, portali bidirezionali costituiti da pilastri e travi

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso/Disimpegno	Sup. reale lorda	28,01	1,00	28,1
Cucina	Sup. reale lorda	11,77	1,00	11,77
Balcone 1	Sup. reale lorda	1,64	1,00	1,64
Balcone 2	Sup. reale lorda	3,76	1,00	3,76

Salone	Sup. reale lorda	28,98	1,00	28,98
Camera da letto 1	Sup. reale lorda	17,36	1,00	17,49
Veranda esclusiva	Sup. reale lorda	13,49	0,30	4,047
Camera da letto 2	Sup. reale lorda	18,64	1,00	8,32
Wc	Sup. reale lorda	8,32	1,00	18,64
	Sup. reale lorda	132,19		122,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo-Monoparametrico in base al prezzo medio

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODOLOGIA 1: Monoparametrica in base al prezzo medio e comparativo

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al I° semestre 2019, non essendo ancora disponibili i dati relativi al II° semestre 2019, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona:

Zona D2 Periferica/TURRISANA-ALBEROLONGO-CAPIRRO, per la tipologia Ville e Villini in normale stato di uso e manutenzione gli importi variano tra 1.350,00 €/mq e 1.600,00 €/mq.

Si ritiene equo in questa valutazione parametrica considerare il valore medio di 1.475,00 €/mq, tenuto conto delle condizioni in cui è stato trovato il bene e della zona in cui è ubicato.

Pertanto moltiplicando ciascun valore per la rispettiva superficie commerciale equivalente, come calcolata nel prospetto precedente, si ottiene il valore di mercato del singolo bene per questa metodologia:

Stima Alloggio Corpo A = 122,75 mq X 1.475,00 €/mq = 181.056,25 Euro

Consultando i Valori Agricoli medi in riferimento al Comune di Trani per terreni simili ad uliveti, è stato individuato il Valore Agricolo di 20.000,00 Euro/Ettaro

Stima Terreno di pertinenza esterno Corpo B = 0,10 Ettari x 20.000,00 X 1/7 = 285,71 Euro

Considerato che la pertinenza esterna è complessivamente a servizio dei 7 interni il valore è stato attribuito per 1/7 per il lotto in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Il valore di mercato dell'alloggio più plausibile, tenuto conto delle metodologie applicate si ottiene dalla media dei valori calcolati

Valore Immobile Corpo A = 181.056,25 Euro**Valore Immobile Corpo B = 285,71 Euro**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 181.341,96**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 181.341,96****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scrivente perito stimatore ha ritenuto necessario adottare le metodologie indicate con l'obiettivo di fornire un valore delle proprietà reale e confermato sia dalle banche dati ufficiali che dal mercato immobiliare.

I criteri di stima adoperati sono: il comparativo-Monoparametrico in base al prezzo medio - Standard Internazionali di Valutazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, siti specialistici per il mercato immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

Le valutazioni presentate nel presente elaborato è calibrata 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 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 CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Abitazione	132,19	0,00	181.056,25 €	181.056,25 €
B	Terreno	1000,00	0,00	285,71 €	285,71 €
				181.341,96€	181.341,96€

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 1000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 180.341,96

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:

€. 162.307,76

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 7,76

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

€. 162.300,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZION IMMOBILIARI 47/2019

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A****ALLOGGIO 4 - ABITAZIONE IN VILLINO IN TRANI ALLA STRADA VICINALE VECCHIA TRANI/CORATO N. 33/A- VIA DEI MELOGRANI N. 33/A, PIANO PRIMO (Fg.40, Part. 343, Sub.18)**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Abitazione in villini**, al piano primo, sito in Trani (BT) strada vicinale vecchia Trani/Corato, (Sub.18), con accesso dal vano scale (a servizio degli appartamenti) al livello del piano primo alla destra di chi sale le scale. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato in calcestruzzo armato organizzato in telai resistenti di pilastri e travi, con orizzontamenti in laterocemento, su 2 livelli fuori terra ed 1 interrato. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata complessiva di mq **132,19**. Il bene è dotato di un giardino esterno comune attrezzato di mq complessivi 1.000,00.

Il bene (Alloggio 4) risulta organizzato nei seguenti ambienti: -Ingresso/disimpegno, -Cucina; -Balcone 1; -Balcone 2; -Salone; -Camera da letto 1; -Veranda esclusiva; -Camera da letto 2; -Servizio igienico. (Cfr. All. 1 e 2)

Identificato al catasto fabbricati:

Intestati (1) _____, Piena proprietà per 1/1.

Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 40 – particella 343 sub. 18 Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani - registrata all'UTE con la scheda di

Coerenze e confini: L'alloggio è confinante con il giardino e le pertinenze esterne, oltre il vano scale di accesso ai rimanenti alloggi, salvo terzi. L'intera proprietà su cui è edificato il villino suddiviso in appartamenti risulta confinante, in senso orario con le seguenti particelle 930, 344, 346 e 90 del foglio 40, salvo terzi

Note: Nessuna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali A:	132,19 m²
Consistenza commerciale complessiva unità secondarie B:	1000,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 180.341,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 162.300,00
Data della valutazione:	27/01/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile, a seguito delle ricerche condotte, risulta essere di piena proprietà della Sig.ra
Piena proprietà per 1/1, a decorrere
dal 28.03.1988, in relazione ad atto di Compravendita in Notar Giuseppe DI GREGORIO, trascritto il
31.03.1988 ai nn. 6186/4834; tale bene era di proprietà
Una delle figlie della Sig.ra [REDACTED] risulta attualmente residente nell'alloggio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria, iscritta il 11.08.1999 ai nn. 11617/2912, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 10.08.1999 ai rogiti del Notaio DI GREGORIO Giuseppe da Trani, rep. n. 18871, a favore del BANCO AMBROSIANO VENETO spa, con sede in Vicenza CF 02204810234. domicilio ipotecario eletto Trani (BA) P.zza della Repubblica 23, contro la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], per un montante ipotecario di Lire 180.000.000 ed un capitale di Lire 120.000.000.

Durata 10 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 17; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 18; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 22; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 23; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 24;**

Ipoteca Volontaria, iscritta il 08.02.2007 ai nn. 3110/530, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 02.02.2007 ai rogiti del Notaio DI MARTINO Nunzio da Trani, rep. n. 28360/2716, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa, con sede in Siena – CF 00884060526, contro la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], per un montante ipotecario di Euro 300.000,00 ed un capitale di Euro 150.000. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 17; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 18**

Ipoteca Legale, iscritta il 27.10.2010 ai nn. 21608/4503, nascente da norma art. 77 dpr 29.09.1973 num.602 del 20.10.2010, rep. n. 6516/14, a favore di EQUITALIA ETR spa, con sede in Cosenza – CF 12158250154. domicilio ipotecario letto Equitalia Etr spa. Via Re David 195 – Bari, contro la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per un montante ipotecario di Euro 111.038,82 ed un capitale di Euro 55.519,41; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 21.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Atto esecutivo cautelare, trascritto il 21.02.2019 ai nn. 3730/2821, nascente da verbale di pignoramento immobili del 26.01.2019, Uff. Giudiziario Tribunale di Trani rep. 173/2019, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa, con sede in Siena – CF 00884060526, contro la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto le seguenti proprietà: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 17; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 18; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 22; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 23; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 24;**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
 Altre trascrizioni:
 4.2.3. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

ASTE GIUDIZIARIE®

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 4.680,00
Spese di fornitura idrica AQP medie mensili:	€. 120,00
Fornitura Gas media mensile:	€. 150,00
Fornitura Energia elettrica media mensile:	€. 120,00
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:

Sig.ra

28.03.1988, piena proprietà per 1/1

, a decorrere dal

Precedentemente

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 88 del 1978;

Concessione Edilizia n. 12 del 1991;

Concessione Edilizia n. 28 del 1995;

Concessione Edilizia n. 78 del 1998;

Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità per l'ottenimento del quale si suggerisce di presentare istanza asseverata inerente l'abitabilità dei luoghi al quale l'ufficio tecnico, a parere dello scrivente, risponderà o con parere favorevole, o con silenzio assenso, salvo comparsa di specifiche problematiche.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Prg. Trani Zone Produttive – Zona Industriale agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non sono state rilevate difformità: L'immobile risulta complessivamente conforme, a meno del certificato di abitabilità, da ottenere attraverso presentazione di istanza asseverata inerente l'abitabilità dei luoghi al quale l'ufficio tecnico, a parere dello scrivente, risponderà o con parere favorevole, o con silenzio assenso, salvo comparsa di specifiche problematiche.

Costi di regolarizzazione:-Stimati = Euro 1000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Non sono state rilevate difformità: L'immobile risulta complessivamente conforme.

Costi di regolarizzazione:Nessuno

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: DIFFORMITÀ MINORI

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN TRANI VIA DEI MELOGRANI, N.33. P1 – ALLOGGIO 4

ABITAZIONE IN VILLINO

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Abitazione in villini**, al piano primo, sito in Trani (BT) strada vicinale vecchia Trani/Corato, (Sub.18), con accesso dal vano scale (a servizio degli appartamenti) al livello del piano primo alla destra di chi sale le scale. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato in calcestruzzo armato organizzato in telai resistenti di pilastri e travi, con orizzontamenti in laterocemento, su 2 livelli fuori terra ed 1 interrato. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata complessiva di mq **132,19**. Il bene è dotato di un giardino esterno comune attrezzato di mq complessivi 1.000,00.

Il bene (Alloggio 4) risulta organizzato nei seguenti ambienti: -Ingresso/disimpegno, -Cucina; -Balcone 1; -Balcone 2; -Salone; -Camera da letto 1; -Veranda esclusiva; -Camera da letto 2; -Servizio igienico. (Cfr. All. 1 e 2)

Identificato al catasto fabbricati:

Intestati (1) _____, Piena proprietà per 1/1.

Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 40 – particella 343 sub. 18 Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani - registrata all'UTE con la scheda di

Coerenze e confini: L'alloggio è confinante con il giardino e le pertinenze esterne, oltre il vano scale di accesso ai rimanenti alloggi, salvo terzi. L'intera proprietà su cui è edificato il villino suddiviso in appartamenti risulta confinante, in senso orario con le seguenti particelle 930, 344. 346 e 90 del foglio 40, salvo terzi

Note: Nessuna.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona: Zona di agricola sud rispetto al centro del Comune di Trani

Servizi della zona: farmacie (scarso), piazze(scarso), parchi giochi (scarso), spazi verdi (ottimo), supermercati (scarso), vigili (scarso).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Trani, Bisceglie, Corato, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Trani, Centro storico di Bisceglie, Centro Storico, Centro storico di Corato.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,70 km), autostrada (4,00 km), superstrada (2,30 km), porto (4,00 km).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta e battente doppi realizzati in lega metallica con vetrocamera.

infissi interni: montati su stipiti in marmo, ad anta a battente realizzati in legno tamburato.

pavimentazione interna: nel bagno ed in cucina in piastrelle di ceramica, negli altri vani mattonelle in marmo

pavimentazione esterna: in marmette in cemento

portone di ingresso: porta in metallo blindata

rivestimento interno: le pareti dei vani sono intonacate e pitturate con idropittura, le pareti della cucina (zona cottura) e del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica

rivestimento esterno: le pareti sono intonacate e pitturate con idropittura per esterni

Degli Impianti:

elettrico: L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme salvo verifiche.

termico: impianto centralizzato autonomo sottotraccia dotato di radiatori. conformità: conforme salvo verifiche.

idrico: sottotraccia con alimentazione da autoclave conformità: conforme salvo verifiche.

fognatura: sottotraccia con recapito in rete comunale conformità: conforme salvo verifiche.

Delle Strutture:

solai: Laterocemento

strutture verticali: Calcestruzzo armato, portali bidirezionali costituiti da pilastri e travi

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso/Disimpegno	Sup. reale lorda	28,01	1,00	28,1
Cucina	Sup. reale lorda	11,77	1,00	11,77
Balcone 1	Sup. reale lorda	1,64	1,00	1,64
Balcone 2	Sup. reale lorda	3,76	1,00	3,76
Salone	Sup. reale lorda	28,98	1,00	28,98
Camera da letto 1	Sup. reale lorda	17,36	1,00	17,49
Veranda esclusiva	Sup. reale lorda	13,49	0,30	4,047

Camera da letto 2	Sup. reale lorda	18,64	1,00	8,32
Wc	Sup. reale lorda	8,32	1,00	18,64
	Sup. reale lorda	132,19		122,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo-Monoparametrico in base al prezzo medio

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODOLOGIA 1: Monoparametrica in base al prezzo medio e comparativo

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al I° semestre 2019, non essendo ancora disponibili i dati relativi al II° semestre 2019, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona:

Zona D2 Periferica/TURRISANA-ALBEROLONGO-CAPIRRO, per la tipologia Ville e Villini in normale stato di uso e manutenzione gli importi variano tra 1.350,00 €/mq e 1.600,00 €/mq.

Si ritiene equo in questa valutazione parametrica considerare il valore medio di 1.475,00 €/mq, tenuto conto delle condizioni in cui è stato trovato il bene e della zona in cui è ubicato.

Pertanto moltiplicando ciascun valore per la rispettiva superficie commerciale equivalente, come calcolata nel prospetto precedente, si ottiene il valore di mercato del singolo bene per questa metodologia:

Stima Alloggio Corpo A = 122,75 mq X 1.475,00 €/mq = 181.056,25 Euro

Consultando i Valori Agricoli medi in riferimento al Comune di Trani per terreni simili ad uliveti, è stato individuato il Valore Agricolo di 20.000,00 Euro/Ettaro

Stima Terreno di pertinenza esterno Corpo B = 0,10 Ettari x 20.000,00 X 1/7 = 285,71 Euro

Considerato che la pertinenza esterna è complessivamente a servizio dei 7 interni il valore è stato attribuito per 1/7 per il lotto in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Il valore di mercato dell'alloggio più plausibile, tenuto conto delle metodologie applicate si ottiene dalla media dei valori calcolati

Valore Immobile Corpo A = 181.056,25 Euro

Valore Immobile Corpo B = 285,71 Euro

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 181.341,96

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 181.341,96

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente perito stimatore ha ritenuto necessario adottare le metodologie indicate con l'obiettivo di fornire un valore delle proprietà reale e confermato sia dalle banche dati ufficiali che dal mercato immobiliare.

I criteri di stima adoperati sono: il comparativo-Monoparametrico in base al prezzo medio - Standard Internazionali di Valutazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle

Entrate, siti specialistici per il mercato immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

Le valutazioni presentate nel presente elaborato è calibrata 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 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 CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Abitazione	132,19	0,00	181.056,25 €	181.056,25 €
B	Terreno	1000,00	0,00	285,71 €	285,71 €
				181.341,96€	181.341,96€

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 180.341,96**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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: **€. 162.307,76**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 7,76

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 162.300,00**

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A****LOCALE DEPOSITO 1 - IN VILLINO IN TRANI ALLA STRADA VICINALE VECCHIA TRANI/CORATO N. 33/A- VIA DEI MELOGRANI N. 33/A, PIANO PRIMO INTERRATO (Fg.40, Part. 343, Sub.22)**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Locale deposito**, al piano primo interrato, sito in Trani (BT) strada vicinale vecchia Trani/Corato, (Sub.22), con accesso dal vano scale (a servizio degli appartamenti) al livello del piano primo interrato alla sinistra di chi sale le scale. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato in calcestruzzo armato organizzato in telai resistenti di pilastri e travi, con orizzontamenti in laterocemento, su 2 livelli fuori terra ed 1 interrato. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata complessiva di mq **117,47**. (Cfr. All. 1 e 2)

Identificato al catasto fabbricati:

Intestati (1) _____, Piena proprietà per 1/1.

Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 40 – particella 343 sub. 22 Categoria C/2, Classe 1, mq 152, rendita 141,30- registrata all'UTE con la scheda di _____

Coerenze e confini: Il locale è confinante con il giardino, le pertinenze esterne, oltre il vano scale di accesso ai rimanenti alloggi, i beni comuni non censibili androne portone, autoclave, ripistiglio, centrale termica, salvo terzi. L'intera proprietà su cui è edificato il villino suddiviso in appartamenti risulta confinante, in senso orario con le seguenti particelle 930, 344. 346 e 90 del foglio 40, salvo terzi

Note: Nessuna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali A:	117,47 m²
Consistenza commerciale complessiva unità secondarie B:	1000,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.246,66
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.000,00
Data della valutazione:	27/01/2020



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile, a seguito delle ricerche condotte, risulta essere di piena proprietà della Sig.ra **MARCOLO**, Piena proprietà per 1/1, a decorrere dal 28.03.1988, in relazione ad atto di Compravendita in Notar Giuseppe DI GREGORIO, trascritto il 31.03.1988 ai nn. 6186/4834: tale bene era di proprietà

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, iscritta il 11.08.1999 ai nn. 11617/2912, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 10.08.1999 ai rogiti del Notaio DI GREGORIO Giuseppe da Trani, rep. n. 18871, a favore del BANCO AMBROSIANO VENETO spa, con sede in Vicenza CF 02204810234, domicilio ipotecario eletto Trani (BA) P.zza della Repubblica 23, contro la Sig.ra

, per un montante ipotecario di Lire 180.000.000 ed un capitale di Lire 120.000.000.

Durata 10 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 17; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 18; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 22; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 23; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 24;**

Ipoteca Volontaria, iscritta il 08.02.2007 ai nn. 3110/530, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 02.02.2007 ai rogiti del Notaio DI MARTINO Nunzio da Trani, rep. n. 28360/2716, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa, con sede in Siena - CF 00884060526, contro la Sig.ra

, per un montante ipotecario di Euro 300.000,00 ed un capitale di Euro 150.000. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 17; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 18**

Ipoteca Legale, iscritta il 27.10.2010 ai nn. 21608/4503, nascente da norma art. 77 dpr 29.09.1973 num.602 del 20.10.2010, rep. n. 6516/14, a favore di EQUITALIA ETR spa, con sede in Cosenza - CF 12158250154, domicilio ipotecario letto Equitalia Etr spa, Via Re David 195 - Bari, contro la Sig.ra

, per un montante ipotecario di Euro 111.038,82 ed un capitale di Euro 55.519,41; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 21.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Atto esecutivo cautelare, trascritto il 21.02.2019 ai nn. 3730/2821, nascente da verbale di pignoramento immobili del 26.01.2019, Uff. Giudiziario Tribunale di Trani rep. 173/2019, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa, con sede in Siena - CF 00884060526, contro la Sig.ra

, avente per oggetto le seguenti proprietà: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 17; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 18; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 22; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 23; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 24;**

Altre trascrizioni:

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 4.680,00
Spese di fornitura idrica AQP medie mensili:	€. 120,00
Fornitura Gas media mensile:	€. 150,00
Fornitura Energia elettrica media mensile:	€. 120,00
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:

Sig.ra
28.03.1988, piena proprietà per 1/1

Precedentemente (

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 88 del 1978:

Concessione Edilizia n. 12 del 1991;

Concessione Edilizia n. 28 del 1995;

Concessione Edilizia n. 78 del 1998;

Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità per l'ottenimento del quale si suggerisce di presentare istanza asseverata inerente l'abitabilità dei luoghi al quale l'ufficio tecnico, a parere dello scrivente, risponderà o con parere favorevole, o con silenzio assenso, salvo comparsa di specifiche problematiche.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Prg. Trani Zone Produttive – Zona Industriale agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non sono state rilevate difformità: L'immobile risulta complessivamente conforme.

Costi di regolarizzazione: Nessuno

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate difformità: Negli elaborati planimetrici, in confronto con i titoli di possesso e specialmente con l'All. A, vengono erroneamente incluse nel sub 22 superfici indicate nei titoli come Beni comuni non censibili

Risulta necessario aggiornamento catastale dei dati di accatastamento e degli elaborati planimetrici.

Costi di regolarizzazione: Stimati 2000,00 Euro

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: DIFFORMITÀ MINORI



BENI IN TRANI VIA DEI MELOGRANI, N.33. PS1 – LOCALE DEPOSITO 1

LOCALE DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Locale deposito**, al piano primo interrato, sito in Trani (BT) strada vicinale vecchia Trani/Corato, (Sub.22), con accesso dal vano scale (a servizio degli appartamenti) al livello del piano primo interrato alla sinistra di chi sale le scale. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato in calcestruzzo armato organizzato in telai resistenti di pilastri e travi, con orizzontamenti in laterocemento, su 2 livelli fuori terra ed 1 interrato. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata complessiva di mq **117,47**. (Cfr. All. 1 e 2)

Identificato al catasto fabbricati:

Intestati (1) _____, Piena proprietà per 1/1.

Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 40 – particella 343 sub. 22 Categoria C/2, Classe 1, mq 152, rendita 141,30- registrata all'UTE con la scheda di _____

Coerenze e confini: Il locale è confinante con il giardino, le pertinenze esterne, oltre il vano scale di accesso ai rimanenti alloggi, i beni comuni non censibili androne portone, autoclave, ripistiglio, centrale termica, salvo terzi. L'intera proprietà su cui è edificato il villino suddiviso in appartamenti risulta confinante, in senso orario con le seguenti particelle 930, 344. 346 e 90 del foglio 40, salvo terzi

Note: Nessuna.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona: Zona di agricola sud rispetto al centro del Comune di Trani

Servizi della zona: farmacie (scarso), piazze(scarso), parchi giochi (scarso), spazi verdi (ottimo), supermercati (scarso), vigili (scarso).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Trani, Bisceglie, Corato, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Trani, Centro storico di Bisceglie, Centro Storico, Centro storico di Corato.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,70 km), autostrada (4,00 km), superstrada (2,30 km), porto (4,00 km).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:



infissi esterni: anta e battente doppi realizzati in lega metallica con vetrocamera.

infissi interni: montati su stipiti in marmo, ad anta a battente realizzati in legno tamburato.

pavimentazione interna: nel bagno ed in cucina in piastrelle di ceramica, negli altri vani mattonelle in marmo

pavimentazione esterna: in marmette in cemento

portone di ingresso: porta in metallo blindata

rivestimento interno: le pareti dei vani sono intonacate e pitturate con idropittura, le pareti della cucina (zona cottura) e del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica

rivestimento esterno: le pareti sono intonacate e pitturate con idropittura per esterni

Degli Impianti:

elettrico: L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme salvo verifiche.

termico: impianto centralizzato autonomo sottotraccia dotato di radiatori. conformità: conforme salvo verifiche.

idrico: sottotraccia con alimentazione da autoclave conformità: conforme salvo verifiche.

fognatura: sottotraccia con recapito in rete comunale conformità: conforme salvo verifiche.

Delle Strutture:

solai: Laterocemento

strutture verticali: Calcestruzzo armato, portali bidirezionali costituiti da pilastri e travi

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ambiente	Sup. reale lorda	117,47	1,00	117,47
	Sup. reale lorda	117,47		117,47

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo-Monoparametrico in base al prezzo medio

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODOLOGIA 1: Monoparametrica in base al prezzo medio e comparativo

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al I° semestre 2019, non essendo ancora disponibili i dati relativi al II° semestre 2019, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona:

Zona D2 Periferica/TURRISANA-ALBEROLONGO-CAPIRRO, per la tipologia Ville e Villini in normale stato di uso e manutenzione gli importi variano tra 1.350,00 €/mq e 1.600,00 €/mq.

Si ritiene equo in questa valutazione parametrica considerare il valore di 885,00 €/mq, (60% del valore medio di 1475,00 €/mq, tenuto conto delle condizioni in cui è stato trovato il bene e della zona in cui è ubicato.

Pertanto moltiplicando ciascun valore per la rispettiva superficie commerciale equivalente, come calcolata nel prospetto precedente, si ottiene il valore di mercato del singolo bene per questa metodologia:

Stima Deposito Corpo A = 117,47 mq X 885,00 €/mq = 103.960,95 Euro

Stima Terreno di pertinenza esterno Corpo B = 0,10 Ettari x 20.000,00 X 1/7 = 285,71 Euro

Considerato che la pertinenza esterna è complessivamente a servizio dei 7 interni il valore è stato attribuito per 1/7 per il lotto in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Il valore di mercato dell'alloggio più plausibile, tenuto conto delle metodologie applicate si ottiene dalla media dei valori calcolati

Valore Immobile Corpo A = 103.960,95 Euro

Valore Immobile Corpo B = 285,71 Euro

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 104.246,66

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 104.246,66

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente perito stimatore ha ritenuto necessario adottare le metodologie indicate con l'obiettivo di fornire un valore delle proprietà reale e confermato sia dalle banche dati ufficiali che dal mercato immobiliare.

I criteri di stima adoperati sono: il comparativo-Monoparametrico in base al prezzo medio - Standard Internazionali di Valutazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, siti specialistici per il mercato immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

Le valutazioni presentate nel presente elaborato è calibrata 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 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 CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Deposito	117,47	0,00	103.960,95 €	103.960,95 €
B	Terreno	1000,00	0,00	285,71 €	285,71 €
				104.246,66 €	104.246,66 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 102.246,66

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:

€. 92.022,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 22,00

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

€. 92.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZION IMMOBILIARI 47/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

LOCALE DEPOSITO 2 - IN VILLINO IN TRANI ALLA STRADA VICINALE VECCHIA TRANI/CORATO N. 33/A- VIA DEI MELOGRANI N. 33/A, PIANO PRIMO INTERRATO (Fg.40, Part. 343, Sub.23)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Locale deposito**, al piano primo interrato, sito in Trani (BT) strada vicinale vecchia Trani/Corato, (Sub.23), con accesso dal vano scale (a servizio degli appartamenti) al livello del piano primo interrato alla destra di chi sale le scale. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato in calcestruzzo armato organizzato in telai resistenti di pilastri e travi, con orizzontamenti in laterocemento, su 2 livelli fuori terra ed 1 interrato. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata complessiva di mq **109,86**. (Cfr. All. 1 e 2)

Identificato al catasto fabbricati:

Intestati (1)

proprietà per 1/1.

Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 40 – particella 343 sub. 23 Categoria C/2, Classe 1, mq 92, sup. cat. 111 mq rendita 85,53- registrata all'UTE con la scheda di

Coerenze e confini: Il locale è confinante con il giardino pertinenze esterne, oltre al vano scale ed i restanti beni non censibili, salvo terzi. L'intera proprietà su cui è edificato il villino suddiviso in appartamenti risulta confinante, in senso orario con le seguenti particelle 930, 344. 346 e 90 del foglio 40, salvo terzi

Note: Nessuna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali A:	109,86 m²
Consistenza commerciale complessiva unità unità secondarie B:	1000,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.551,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.760,00
Data della valutazione:	27/01/2020



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile, a seguito delle ricerche condotte, risulta essere di piena proprietà della Sig.ra _____, Piena proprietà per 1/1, a decorrere dal 28.03.1988, in relazione ad atto di Compravendita in Notar Giuseppe DI GREGORIO, trascritto il 31.03.1988 ai nn. 6186/4834: tale bene era di proprietà

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, iscritta il 11.08.1999 ai nn. 11617/2912, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 10.08.1999 ai rogiti del Notaio DI GREGORIO Giuseppe da Trani, rep. n. 18871, a favore del BANCO AMBROSIANO VENETO spa, con sede in Vicenza CF 02204810234, domicilio ipotecario eletto Trani (BA) P.zza della Repubblica 23, contro la Sig.ra _____, per un montante ipotecario di Lire 180.000.000 ed un capitale di Lire 120.000.000.

Durata 10 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 17; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 18; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 22; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 23; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 24;**

Ipoteca Volontaria, iscritta il 08.02.2007 ai nn. 3110/530, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 02.02.2007 ai rogiti del Notaio DI MARTINO Nunzio da Trani, rep. n. 28360/2716, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa, con sede in Siena - CF 00884060526, contro la Sig.ra _____, per un montante ipotecario di Euro 300.000,00 ed un capitale di Euro 150.000. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 17; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 18**

Ipoteca Legale, iscritta il 27.10.2010 ai nn. 21608/4503, nascente da norma art. 77 dpr 29.09.1973 num.602 del 20.10.2010, rep. n. 6516/14, a favore di EQUITALIA ETR spa, con sede in Cosenza - CF 12158250154, domicilio ipotecario letto Equitalia Etr spa, Via Re David 195 - Bari, contro la Sig.ra _____, per un montante ipotecario di Euro 111.038,82 ed un capitale di Euro 55.519,41; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 21.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Atto esecutivo cautelare, trascritto il 21.02.2019 ai nn. 3730/2821, nascente da verbale di pignoramento immobili del 26.01.2019, Uff. Giudiziario Tribunale di Trani rep. 173/2019, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa, con sede in Siena - CF 00884060526, contro la Sig.ra _____, avente per oggetto le seguenti proprietà: **Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 17; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 18; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 22; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 23; Abitazione in Trani Fg. 40 part. 343 sub. 24;**



Altre trascrizioni:

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 4.680,00
Spese di fornitura idrica AQP medie mensili:	€. 120,00
Fornitura Gas media mensile:	€. 150,00
Fornitura Energia elettrica media mensile:	€. 120,00
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:

Sig.ra [REDACTED], a decorrere dal 28.03.1988, piena proprietà per 1/1

Precedentemente [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 88 del 1978;
Concessione Edilizia n. 12 del 1991;
Concessione Edilizia n. 28 del 1995;
Concessione Edilizia n. 78 del 1998;
Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità per l'ottenimento del quale si suggerisce di presentare istanza asseverata inerente l'abitabilità dei luoghi al quale l'ufficio tecnico, a parere dello scrivente, risponderà o con parere favorevole, o con silenzio assenso, salvo comparsa di specifiche problematiche.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Prg. Trani Zone Produttive – Zona Industriale agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non sono state rilevate difformità: L'immobile risulta complessivamente conforme.

Costi di regolarizzazione: Nessuno

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Non sono state rilevate difformità: L'immobile risulta complessivamente conforme.

Costi di regolarizzazione: Nessuno

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

ASTE
GIUDIZIARIE

BENI IN TRANI VIA DEI MELOGRANI, N.33. PS1 – LOCALE DEPOSITO 2

LOCALE DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Locale deposito**, al piano primo interrato, sito in Trani (BT) strada vicinale vecchia Trani/Corato, (Sub.23), con accesso dal vano scale (a servizio degli appartamenti) al livello del piano primo interrato alla destra di chi sale le scale. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato in calcestruzzo armato organizzato in telai resistenti di pilastri e travi, con orizzontamenti in laterocemento, su 2 livelli fuori terra ed 1 interrato. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata complessiva di mq **109,86**. (Cfr. All. 1 e 2)

Identificato al catasto fabbricati:

Intestati (1)

proprietà per 1/1.

Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 40 – particella 343 sub. 23 Categoria C/2, Classe 1, mq 92, sup. cat. 111 mq rendita 85,53- registrata all'UTE con la scheda di

Coerenze e confini: Il locale è confinante con il giardino pertinenze esterne, oltre al vano scale ed i restanti beni non censibili, salvo terzi. L'intera proprietà su cui è edificato il villino suddiviso in appartamenti risulta confinante, in senso orario con le seguenti particelle 930, 344. 346 e 90 del foglio 40, salvo terzi

Note: Nessuna.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona: Zona di agricola sud rispetto al centro del Comune di Trani**Servizi della zona:** farmacie (scarso), piazze(scarso), parchi giochi (scarso), spazi verdi (ottimo), supermercati (scarso), vigili (scarso).**la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria****Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali i principali centri limitrofi sono Trani, Bisceglie, Corato, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Trani, Centro storico di Bisceglie, Centro Storico, Centro storico di Corato.**Collegamenti pubblici (km):** ferrovia (2,70 km), autostrada (4,00 km), superstrada (2,30 km), porto (4,00 km).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

*esposizione:*

nella media

*luminosità:*

nella media

*panoramicità:*

nella media

*impianti tecnici:*

nella media

*stato di manutenzione generale:*

nella media

*servizi:*

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta e battente doppi realizzati in lega metallica con vetrocamera.

nella media



GIUDICE: Dott. Mauro Marco MARANGIO

CTU: Dott. Ing. Vito Fabio BELLAPIANTA

Pagina 33 di 36

infissi interni: montati su stipiti in marmo, ad anta a battente realizzati in legno tamburato.

pavimentazione interna: nel bagno ed in cucina in piastrelle di ceramica, negli altri vani mattonelle in marmo

pavimentazione esterna: in marmette in cemento

portone di ingresso: porta in metallo blindata

rivestimento interno: le pareti dei vani sono intonacate e pitturate con idropittura, le pareti della cucina (zona cottura) e del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica

rivestimento esterno: le pareti sono intonacate e pitturate con idropittura per esterni

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme salvo verifiche.

termico: impianto centralizzato autonomo sottotraccia dotato di radiatori. conformità: conforme salvo verifiche.

idrico: sottotraccia con alimentazione da autoclave conformità: conforme salvo verifiche.

fognatura: sottotraccia con recapito in rete comunale conformità: conforme salvo verifiche.

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

Delle Strutture:

solai: Laterocemento

strutture verticali: Calcestruzzo armato, portali bidirezionali costituiti da pilastri e travi

nella media 

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ambiente	Sup. reale lorda	109,86	1,00	109,86
	Sup. reale lorda	109,86		109,86

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo-Monoparametrico in base al prezzo medio

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODOLOGIA 1: Monoparametrica in base al prezzo medio e comparativo

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al I° semestre 2019, non essendo ancora disponibili i dati relativi

al II° semestre 2019, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona:
Zona D2 Periferica/TURRISANA-ALBEROLONGO-CAPIRRO, per la tipologia Ville e Villini in normale stato di uso e manutenzione gli importi variano tra 1.350,00 €/mq e 1.600,00 €/mq.

Si ritiene equo in questa valutazione parametrica considerare il valore di 885,00 €/mq, (60% del valore medio di 1475,00 €/mq, tenuto conto delle condizioni in cui è stato trovato il bene e della zona in cui è ubicato.

Pertanto moltiplicando ciascun valore per la rispettiva superficie commerciale equivalente, come calcolata nel prospetto precedente, si ottiene il valore di mercato del singolo bene per questa metodologia:

Stima Deposito Corpo A = 109,86 mq X 885,00 €/mq = 97.226,10 Euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Il valore di mercato dell'alloggio più plausibile, tenuto conto delle metodologie applicate si ottiene dalla media dei valori calcolati

Valore Immobile Corpo A = 97.226,10 Euro

Stima Terreno di pertinenza esterno Corpo B = 0,10 Ettari x 20.000,00 X 1/7 = 285,71 Euro

Considerato che la pertinenza esterna è complessivamente a servizio dei 7 interni il valore è stato attribuito per 1/7 per il lotto in esame.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 97.551,81

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 97.551,81

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente perito stimatore ha ritenuto necessario adottare le metodologie indicate con l'obiettivo di fornire un valore delle proprietà reale e confermato sia dalle banche dati ufficiali che dal mercato immobiliare.

I criteri di stima adoperati sono: il comparativo-Monoparametrico in base al prezzo medio - Standard Internazionali di Valutazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, siti specialistici per il mercato immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

Le valutazioni presentate nel presente elaborato è calibrata 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 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 CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Deposito	109,86	0,00	97.226,10 €	97.226,10 €
B	Terreno	1000,00	0,00	285,71 €	285,71 €

97.551,81 €

97.551,81 €

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 97.551,81**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 10% 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: €. 87.760,63

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 0,63

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 87.760,00

RIEPILOGO LOTTI

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI LOTTI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto	valore di vendita
LOTTO 1	ALLOGGIO 1, 2 PT	254,68 mq	1000,00 mq	€. 347.079,68	€. 347.079,68	€. 312.370,00
LOTTO 2	ALLOGGIO 3 P1	132,19 mq	1000,00 mq	€. 180.341,96	€. 180.341,96	€. 162.300,00
LOTTO 3	ALLOGGIO 4 P1	132,19 mq	1000,00 mq	€. 180.341,96	€. 180.341,96	€. 162.300,00
LOTTO 4	LOCALE DEPOSITO 1 PS1	117,47 mq	1000,00 mq	€. 102.246,66	€. 102.246,66	€. 92.000,00
LOTTO 5	LOCALE DEPOSITO 2 PS1	109,86 mq	1000,00 mq	€. 97.551,81	€. 97.551,81	€. 87.760,00

data 15.07.2021

il tecnico incaricato

Dott. Ing. Vito Fabio BELLAPIANTA

Allegati:

All. 1 – Planimetrie ricostruttive dello stato attuale dei beni;**All. 2 – Allegato fotografico;****All. 3 – Planimetrie catastali;****All. 4 – Contratti di locazione;****All. 5 – Concessioni edilizie;****All. 6 – Quotazioni O.M.I. e V.A.M****All. 7 – Visure catastali****All. 8 – Ispezione ipotecaria**