



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEBITORE

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE

Dott. Marco Marangio Mauro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2020

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO

ENRICO GARRO

CF. GRRNRC76C14L328K

con studio in TRANI (BA) VIA ISTRIA N.49B

telefono: 0883957636

fax: 0883957636

email: enrico_garro@fastwebnet.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: ENRICO GARRO
Pagina 1 di 166

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a BISCEGLIE Via Budapest, della superficie commerciale di 88,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di Corpo di Fabbrica di solo Piano Rialzato a destinazione formale di Abitazione in Villino, ma di fatto non utilizzata, in stato di degrado diffuso, in assenza di tutte le utenze quali idriche, elettriche e fognarie, inserita in un piccolo suolo di pertinenza a forma rettangolare .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 329 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe I, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ENZITETO, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: P.LLA 506 DI [REDACTED] (DEBITORE), P.LLA 330 [REDACTED]
[REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] P.LLA 502 [REDACTED]
[REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] + ALTRI, P.LLA 131 [REDACTED]
[REDACTED] NATA A [REDACTED] IL [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,00 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:	€. 19.640,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.640,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Costruzione di composta da un solo livello ri Piano (Piano Rialzato), con struttura portante in muratura di tuto e solaio in latero cemento presumibilmente gettato in opera. Costruzione completamente rifinita con intonaco civile senza pitturazione o qualsivoglia protezione. Estrema presenza di muffe ed infiltrazioni dalle pareti verticali e dal solaio di copertura. Assenza di Impianto Elettrico, assenza di Impianto Idrico, assenza di Impianto Fognario. Stato di conservazione in degrado . Presenza di manufatto precario al Prospetto Sud dell'immobile non sanabile ai sensi del DPR n.380 del 06/06/2001 .-

Data di realizzazione dell'immobile ante 1967 (primo Accatastamento 1985)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Onere indebiti giudiziali e di trascrizione pregiudiziale:* Nessuna

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvisoria assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/01/2019 , trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 19/12/2008), con atto stipulato il 19/12/2008 a firma di NOTAIO CONSIGLIO PIETRO ai nn. 38945/17054 di repertorio, trascritto il 16/01/2009

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IMMOBILE REALIZZATO ANTECEDENTEMENTE AL 1967 , DATA PRIMO ACCATASTAMENTO 14/09/1985 .-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Creazione di piccolo manufatto in ampliamento all'immobile esistente. (normativa di riferimento: d.P.R. n. 380/2001 così come integrato e modificato dal d.lgs. 25/11/2016 n. 222)

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi per Demolizione di ampliamenti non regolarizzabili.: €5.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Creazione di piccolo manufatto in ampliamento all'immobile esistente. (normativa di riferimento: RDL 13/04/1939 n.652 Legge 09/03/2006 n.80 e successive modificazioni ed integrazioni.)

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN BISCEGLIE VIA BUDAPEST

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BISCEGLIE Via Budapest, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

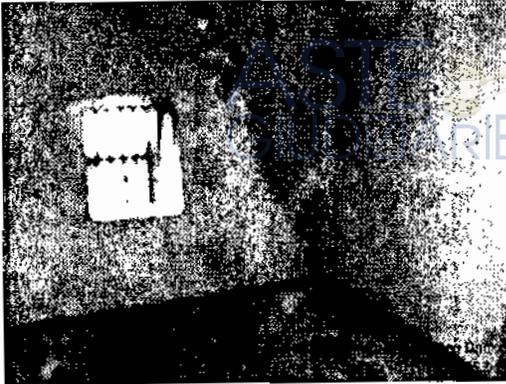
Trattasi di Corpo di Fabbrica di solo Piano Rialzato a destinazione formale di Abitazione in Villino, ma

di fatto non utilizzata, in stato di degrado diffuso, in assenza di tutte le utenze quali idriche, elettriche e fognarie, inscritta in un piccolo suolo di pertinenza a forma rettangolare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di mt. 2,70. Identificazione catastale:

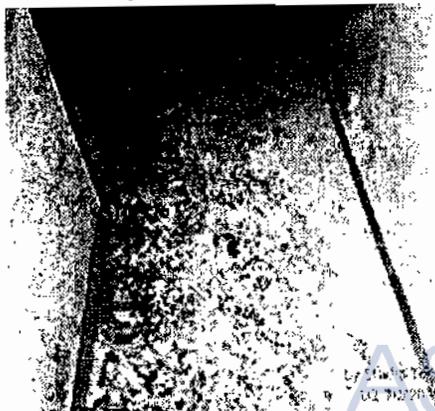
- foglio 15 particella 329 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ENZITETO, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 506 DI [REDACTED] (DEBITORE), P.LLA 330 [REDACTED]
[REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] P.LLA 502 [REDACTED]
[REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] + ALTRI, P.LLA 131 [REDACTED]
[REDACTED] NATA A [REDACTED] IL [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.



ASTE GIUDIZIARIE.it
DESCRIZIONE DELL'AZIONA

I beui sono ubicati in zona di espansione . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



ASTE GIUDIZIARIE.it

QUALITÀ RAFFERIMENTO IN TERMOINABILI

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

impianti tecnici: ★
stato di manutenzione generale: ★
servizi: ★

DETERMINAZIONE DELL'AGIBILITÀ

Costruzione di composta da un solo livello ri Piano (Piano Rialzato), con struttura portante in muratura di tuto e solaio in latero cemento presumibilmente gettato in opera. Costruzione completamente rifinita con intonaco civile senza pitturazione u qualsivoglia protezione. Estrema presenza di muffe ed infiltrazioni dalle pareti verticali e dal solaio di copertura. Assenza di Impianto Elettrico, assenza di Impianto Idrico, assenza di Impianto Fognario. Stato di conservazione in degrado. Presenza di manufatto precario al Prospetto Sud dell'immobile non sanabile ai sensi del DPR n.380 del 06/06/2001 .-

Data di realizzazione dell'immobile ante 1967 (primo Accatastamento 1985)

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
Superficie Lorda Immobile	88,00	x	100 %	-	88,00
Totale:	88,00				88,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

SE

[REDACTED]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/01/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE
 Descrizione: TIPOLOGIA ABITAZIONE CIVILE - TIPO ABITAZIONE
 Indirizzo: CODICE DI ZONA E1 - MICROZONA CATASTALE 2 - ZONA ARTIGIANALE
 Superfici principali e secondarie: 88
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 70.400,00 pari a 800,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	70.400,00
Consistenza	88,00	88,00
Data [mesi]	0	13,00
Prezzo unitario	-	800,00



TABELLA DEI PREZZI MERCANTILI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	800,00



TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	70.400,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
Prezzo corretto	70.400,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **70.400,00**
 Divergenza: 0,00% < %
 LA VALUTAZIONE VIENE DECURTATA PER EVIDENTE STATO DI CONSERVAZIONE
 MEDIOCRE DELL'IMMOBILE, LA TOTALE ASSENZA DI SERVIZI E DI IMPIANTI.

VALORE DI VALUTAZIONE

Valore superficie principale: 88,00 x 800,00 = **70.400,00**

DEBITI IMMOBILIARI E ALIENAZIONE

descrizione	importo
STATO DI CONSERVAZIONE - IN ABBANDONO	-45.760,00

DEBITI IMMOBILIARI

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.640,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 24.640,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AGENZIA DEL TERRITORIO DI BARI, conservatoria dei registri immobiliari di CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TRANI, ufficio tecnico di BISCEGLIE, osservatori del mercato immobiliare OMI OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ ALLE ASSUNZIONI E CONDIZIONI INTERNAZIONALI DELLA PERIZIA

- 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):

RIPERCUSSIONI DELL'OMV SUL VALORE DI DIRITTO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	88,00	0,00	24.640,00	24.640,00
				24.640,00 €	24.640,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.640,00**

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: **€. 19.640,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A DEPOSITO a BISCEGLIE VIA BUDAPEST, della superficie commerciale di 43,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio posto a confine con altra costruzione (in aderenza) composto da due vani, posto in sopraelevazione rispetto alla quota del suolo, realizzato in muratura portante e solaio orizzontale in latero-cemento.

La costruzione è antecedente al 1967, la data di accatastamento risulta essere 17/05/2011.

L'edificio detiene un'altezza di mt. 4,05, ha un piccolo piazzale antistante ed una scala accostata al prospetto di accesso al lastrico solare.

L'attuale accesso è la particella n.597 sempre di proprietà di [REDACTED]

L'immobile è in uno scarso stato di manutenzione, non utilizzato ma nella disponibilità del sig. [REDACTED]

L'immobile risulta primo di Impianto Elettrico, Impianto Idrico-Fognante ed ogni altra tipologia di Impianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di 4,05. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 21 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 33 mq, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: Via Matteo Renato Imbriani n.404, piano: Terra, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Coerente: P.LLA 182 INTESTATA A FRATELLI [REDACTED],
P.LLA 279 E 597 INTESTATE A [REDACTED] (DEBITORE).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43,00 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:	€ 12.040,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.000,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Costruzione di composta da un solo livello di Piano (Piano Rialzato), con struttura portante in muratura di tufo e solaio in latero cemento presumibilmente gettato in opera. Costruzione completamente rifinita con intonaco civile senza pitturazione o qualsivoglia protezione. Assenza di Impianto Elettrico, assenza di Impianto Idrico, assenza di Impianto Fognario. Stato di conservazione in degrado .-

Data di realizzazione dell'immobile ante 1967 (primo Accatastamento 2011)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Onere di vincoli ed oneri giuridici pregressivi.* Nessuna.

4.1.2. *Onere di manutenzione e prov. di assig. a fine casa coniugale.* Nessuna.

4.1.3. *Onere di assig. in corso di acquisto.* Nessuna.

4.1.4. *Altre limitazioni di tipo.* Nessuna.



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

4.2.1. *Iscrizione.* Nessuna.

4.2.2. *Preghierone, atto di scaturimento.*

pignoramento, stipulata il 23/01/2019 , trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



4.2.3. *Altre limitazioni di tipo.* Nessuna.

4.2.4. *Altre limitazioni di tipo.* 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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 19/12/2008), con atto stipulato il 19/12/2008 a firma di NOTAIO CONSIGLIO PIETRO ai nn. 38945/17054 di repertorio, trascritto il 16/01/2009

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IMMOBILE REALIZZATO ANTECEDENTEMENTE AL 1967 , DATA PRIMO ACCATASTAMENTO 17/05/2011 .-

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



DEPOSITO a BISCEGLIE VIA BUDAPEST, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Edificio posto a confine con altra costruzione (in aderenza) composto da due vani, posto in sopraelevazione rispetto alla quota del suolo, realizzato in innatura portante e solaio orizzontale in latero-cemento.

La costruzione è antecedente al 1967 , la data di accatastamento risulta essere 17/05/2011.

L'edificio detiene un'altezza di mt. 4,05, ha un piccolo piazzale antistante ed una scalò accostata al prospetto di accesso al lastrico solare.

L'attuale accesso è la particella n.597 sempre di proprietà di [REDACTED]

L'immobile è in uno scarso stato di manutenzione , non utilizzato ma nella disponibilità del sig. [REDACTED]

L'immobile risulta privo di Impianto Elettrico, Impianto Idrico-Fognante ed ogni altra tipologia di Impianto.

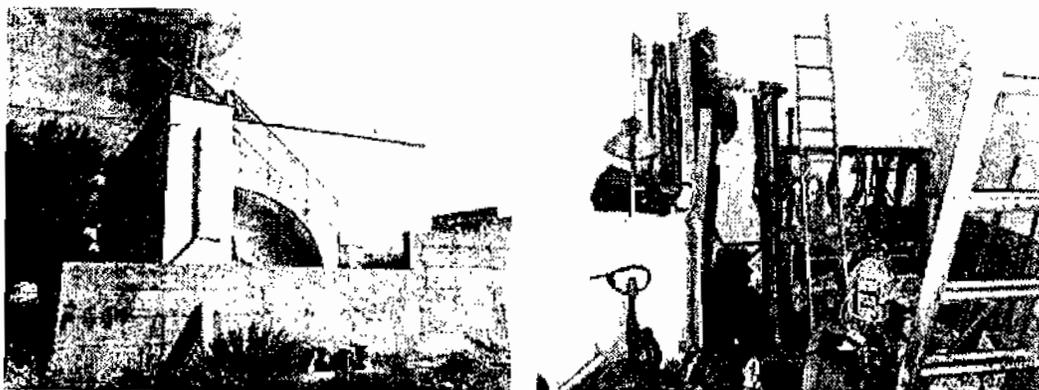
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di 4,05. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 21 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 33 mq, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: Via Matteo Renato Imbriani n.404, piano: Terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Cokerenze: P.LLA 182 INTESTATA A FRATELLI [REDACTED]
P.LLA 279 E 597 INTESTATE A [REDACTED] (DEBITORE).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUALITÀ E SCELTA IN TERMINI DI

livello di piano:	★
esposizione:	★
luminosità:	★
panoramicità:	★
impianti tecnici:	★
stato di manutenzione generale:	★
servizi:	★

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Edificio posto a confine con altra costruzione (in aderenza) composto da due vani, posto in sopraelevazione rispetto alla quota del suolo, realizzato in muratura portante e solaio orizzontale in latero-cemento.

La costruzione è antecedente al 1967, la data di accatastamento risulta essere 17/05/2011.

L'edificio detiene un'altezza di mt. 4,05, ha un piccolo piazzale antistante ed una scala accostata al prospetto di accesso al lastrico solare.

L'attuale accesso è la particella n.597 sempre di proprietà di [REDACTED].

L'immobile è in uno scarso stato di manutenzione, non utilizzato ma uella disponibilità del sig. [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
L'immobile risulta privo di Impianto Elettrico, Impianto Idrico-Fognante ed ogni altra tipologia di Impianto.

Il Pavimento è realizzato in marmette di cemento e graniglia, le pareti sono intonacate a civile.

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
SUPERFICIE LORDA	43,00	x	100 %	=	43,00
Totale:	43,00				43,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI SULLA MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2019

Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: TIPOLOGIA DEPOSITO - TIPO TERZIARIO

Indirizzo: CODICE DI ZONA E1 - MICROZONA CATASTALE 4 - ZONA ARTIGIANALE

Superfici principali e secondarie: 43

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 34.400,00 pari a 800,00 Euro/mq

FORME VALUTATIVE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	34.400,00
Consistenza	43,00	43,00
Data [mesi]	0	13,00
Prezzo unitario	-	800,00

VALORE DEI PREZZI MEDIATI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	800,00

VALORE DEI VALORI MEDIATI

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	34.400,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
Prezzo corretto	34.400,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **34.400,00**

Divergenza: 0,00% < %

VALORE DEI PREZZI MEDIATI

Valore superficie principale: 43,00 x 800,00 = **34.400,00**

DETERMINAZIONE DEGLI AGGIUSTAMENTI AL VALORE

descrizione	importo
QUALITA' DELL'IMMOBILE SCADENTE - IN STATO DI ABBANDONO	-22.360,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.040,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.040,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI BARI, conservatoria dei registri immobiliari di CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TRANI, ufficio tecnico di BISCEGLIE, osservatori del mercato immobiliare OMI OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO AL NETTO DEGLI AGGIUSTAMENTI

- 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):

LE PIÙ BUONE VALUTAZIONI DEL MERCATO DI CORPO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	DEPOSITO	43,00	0,00	12.040,00	12.040,00
				12.040,00 €	12.040,00 €

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: **€. 12.040,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 40,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A DEPOSITO a BISCEGLIE VIA PIO X 85, della superficie commerciale di 58,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale di Piano Interrato, con accesso a ciclo aperto, destinato a Deposito .

Struttura Portante in Telai di Pilastri e Travi , con solai in Latro-Cemento. Locale intonato a civile.

Impianto elettrico presente , Impianto idrico-fognante ascete.

Accesso da Rampa Carrabile antistante al Locale, avente inizio da Via Pio X n.85.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno 3, ha un'altezza interna di 3,4. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 587 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 58 mq, rendita 142,54 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N.85, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

B DEPOSITO a BISCEGLIE VIA PIO X 85, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Spazio aperto sui n.4 lati, in assenza di solaio , privo di servizi e di impianto ad utilizzo Deposito, posto a confine con rampa carrabile di accesso al Piano Interrato con inizio dalla Via Pio X n.85.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 269 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 21 mq, rendita 63,52 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N.85/1, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,00 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:	€. 30.392,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.392,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Donazioni giudiziarie o testamento espropratorio:* Nessuna.

4.1.2. *Convenzioni notariali o prove d'assogazione:* Nessuna.

4.1.3. *Atti di trascrizione:* Nessuna.

4.1.4. *Altre limitazioni:* Nessuna.

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

4.2.1. *Iscrizioni:* Nessuna.

4.2.2. *Pignori e altri diritti di prelazione:*

pignoramento, stipulata il 23/01/2019, trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4. *Altre limitazioni:* Nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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
Millesimi condominiali:	5,813 corpo A

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

IMMOBILI CORPO "A" E CORPO "B" FACENTI PARTE DI INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI DAL SIG. [REDACTED] NELLA QUALITA' DI IMPRESA COSTRUTTRICE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NULLA OSTA PER ESECUZIONE DEI LAVORI N. CORPO "A" CONCESSIONE EDILIZIA N.42/80 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI PALAZZINE, rilasciata il 03/05/1980, agibilità del 18/06/1984 con il n. 31/84 di protocollo

NULLA OSTA PER ESECUZIONE DEI LAVORI N. CORPO "B" CONCESSIONE EDILIZIA N.41/80 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI PALAZZINE, rilasciata il 03/05/1980, agibilità del 19/09/1983 con il n. 25/83 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE PER IL CORPO "A";
DIFFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE PER IL CORPO "B".



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: d.P.R. n. 380/2001 così come integrato e modificato dal d.lgs. 25/11/2016 n. 222)

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate le seguenti difformità: CORPO "B" - LA PRATICA EDILIZIA E LA SUCCESSIVA PLANIMETRIA CATASTALE PRODOTTA HANNO CODIFICATO LA REALIZZAZIONE DI UN VANO DEPOSITO MENTRE SUI LUOGHI SI RISCONTRA LA SOLA PRESENZA DI UNO SPAZIO APERTO (COME SI RILEVA DAL RILIEVO FOTOGRAFICO). (normativa di riferimento: DPR N.380 DEL 06/06/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI PRATICA EDILIZIA S.C.I.A. IN SANATORIA AI SENSI DEL d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 5 PER LA DEMOLIZIONE IN SANATORIA DEL MANUFATTO.

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI PER PAGAMENTO SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 6



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate le seguenti difformità: CORPO "B" - DIVERSA DESCRIZIONE IN PLANIMETRIA CATASTALE DELLO STATO DEI LUOGHI (normativa di riferimento: RDL 13/04/1939 N.652 - LEGGE N.80 DEL 09/03/2006)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SOSTITUZIONE PLANIMETRIA CATASTALE , PREVIA SANATORIA EDILIZIA-

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI AMMINISTRATIVI: € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 6



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BISCEGLIE VIA PIO X 85

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

DEPOSITO a BISCEGLIE VIA PIO X 85, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale di Piano Interrato, con accesso a cielo aperto, destinato a Deposito .

Struttura Portante in Telai di Pilastrini e Travi , con solai in Latero-Cemento. Locale intonacato a civile.

Impianto elettrico presente , Impianto idrico-fognante assente.

Accesso da Rampa Carrabile antistante al Locale, avente inizio da Via Pio X n.85.

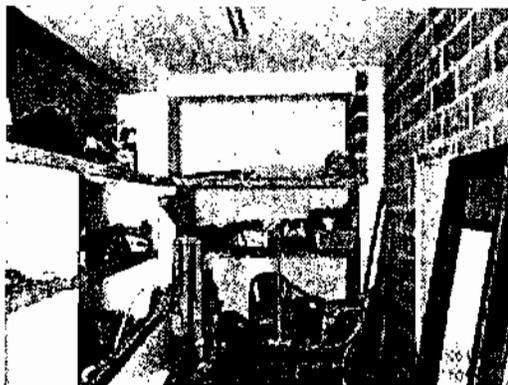
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno 3, ha un'altezza interna di 3,4. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 587 snb. 45 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 58 mq, rendita 142,54 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N.85, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.



DESCRIZIONE DELL'AVVIGNA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MOLFETTA, TRANI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ VALUTAZIONE INTERNO PER OBIETTIVI

livello di piano:	★ ★ ★
esposizione:	★ ★ ★
luminosità:	★ ★ ★
panoramicità:	★ ★ ★
impianti tecnici:	★
stato di manutenzione generale:	★ ★ ★
servizi:	★

DESCRIZIONE DELL'AVVIGNA

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
SUPERFICIE LORDA	58,00	x	100 %	=	58,00
Totale:	58,00				58,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*



OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2019

Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: TIPOLOGIA DEPOSITO - TIPOLOGIA TERZIARIA

Indirizzo: CODICE DI ZONA C2 - MICROZONA CATASTALE 0 - SEMICENTRALE

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 34.800,00 pari a 600,00 Euro/mq

PERIODE DATE

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo		34.800,00
Consistenza	58,00	58,00
Data [mesi]	0	13,00
Prezzo unitario	-	600,00

TABELLE DEI PREZZI MARKET



Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	600,00

ESSELENDIMENTO PREZZI

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	34.800,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
Prezzo corretto	34.800,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

Divergenza:

0,00% < **34.800,00** %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 58,00 x 600,00 = **34.800,00**

RIFFUGO COMPTORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.800,00**



BENI IN BISCEGLIE VIA PIO X 85

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

DEPOSITO a BISCEGLIE VIA PIO X 85, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

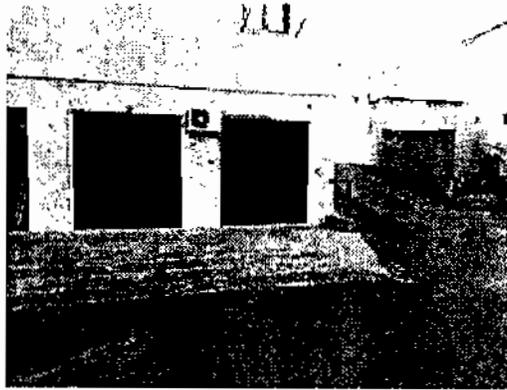
Spazio aperto sui n.4 lati, in assenza di solaio , privo di servizi e di impianto ad utilizzo Deposito, posto a confine con rampa carrabile di accesso al Piano Interrato con inizio dalla Via Pio X n.85.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 269 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 21 mq, rendita 63,52 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N.85/1, piano: Interrato, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Immobile costruito nel 1980.





DESCRIZIONE DELLE ZONE

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MOLFETTA, TRANI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ VERBALE INQUADRAGGIAMENTO

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DELLA METODOLOGIA

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
-------------	-------------	--------	-------------

SUPERFICIE LORDA	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00

Espropriazione immobiliare

[]

MPA 2



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*



Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2019

Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: TIPOLOGIA DEPOSITO - TIPO TERZIARIO

Indirizzo: CODICE DI ZONA C2 - MICROZONA 0 - SEMICENTRALE

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 23.200,00 pari a 400,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo		23.200,00
Consistenza	21,00	58,00
Data [mesi]	0	13,00
Prezzo unitario	-	400,00

TABELLA DEI PREZZI E MARGINI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00



DEPOSITI ALLO STATO IN DATA DI VENDITA

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	DEPOSITO	58,00	0,00	34.800,00	34.800,00
B	DEPOSITO	21,00	0,00	1.680,00	1.680,00
				36.480,00 €	36.480,00 €

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

descrizione		importo
POSIZIONE CORPO "A" - AFFACCIO ATRIO INTERNO A PIANO INTERRATO	-15%	-5.472,00
		5.472,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.392,00**

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 notari 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: **€. 30.392,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BISCEGLIE VICOLO TORTORA N.3, della superficie commerciale di **52,00 mq** per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al Piano Rialzato , con diretto accesso dall'androne portone posto al civ. 3 di Vicolo Tortora. L'immobile è composto da n.2 vani con illuminazione diretta su Vicolo Tortora e su Atrio Interno.

Sui luoghi l'immobile risulta suddiviso in manica differente con creazione di altri n.2 vani e di servizi igienici.

L'altezza dell'immobile è di mt. 3,10.

L'immobile è stato realizzato antecedente al 1967, mentre non risultano in atti del Comune di Bisceglie pratiche edilizie per la determinazione della nuova suddivisione interna rilevata.

L'immobile è rifinito con materiali di sufficiente qualità. E' presente Impianto elettrico, Impianto Termico ed Impianto idrico-fognante.

L'immobile attualmente viene destinato ad Ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Rialzato, ha un'altezza interna di mt. 3,10.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 268 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 52 mq, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: VICOLO TORTORA N.3, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.384,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.384,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziarie di natura patrimoniale: Nessuna.*
- 4.1.2. *Condanne immobiliari o ipotecarie o di natura patrimoniale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Altre condanne patrimoniali: Nessuna.*
- 4.1.4. *Altre condanne di altro tipo: Nessuna.*

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

- 4.2.1. *Iscritture: Nessuna.*
- 4.2.2. *Pignoramenti esecutivi e cautelativi:*

pignoramento, stipulata il 23/01/2019, trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
- 4.2.4. *Altre iscrizioni di altro tipo: 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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	NESSUNO

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 03/10/1989), con atto stipulato il 03/10/1989 a firma di NOTAIO BONITO IVO ai nn. 36510 di repertorio, registrato il 19/10/1989 ai nn. 2271

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IMMOBILE REALIZZATO ANTECEDENTE AL 1967 .-



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA DEGLI SPAZI .
(normativa di riferimento: d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 5)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI PRATICA EDILIZIA DEL TIPO
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (art. 22 , d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art.
19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5, 6 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160)

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

Costi di regolarizzazione:

- VERSAMENTO SANZIONE: €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 6

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA (normativa di
riferimento: RDL 13/04/1939 N.652 LEGGE N.80 DEL 09/03/2006)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI PRATICA DI VARIAZIONE
CATASTALE PER SOSTITUZIONE PLANIMETRIA CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI DI DEPOSITO DELLA PRATICA: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 6

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o
nella sentenza di fallimento.

BENI IN BISCEGLIE VICOLO TORTORA N.3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BISCEGLIE VICOLO TORTORA N.3, della superficie commerciale di 52,00 mq per la
quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al Piano Rialzato , con diretto accesso dall'androne portone posto al civ. 3 di
Vicolo Tortora. L'immobile è composto da n.2 vani con illuminazione diretta su Vicolo Tortora e su
Atrio Interno.

Sui luoghi l'immobile risulta suddiviso in maniera differente con creazione di altri n.2 vani e di servizi
igienici.

L'altezza dell'immobile è di mt. 3,10.

L'immobile è stato realizzato antecedente al 1967, mentre non risultano in atti del Comune di Bisceglie
pratiche edilizie per la determinazione della nuova suddivisione interna rilevata.

L'immobile è rifinito con materiali di sufficiente qualità. E' presente Impianto elettrico, Impianto Termico ed Impianto idrico-fognante.

L'immobile attualmente viene destinato ad Ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Rialzato, ha un'altezza interna di mt. 3,10. Identificazione catastale:

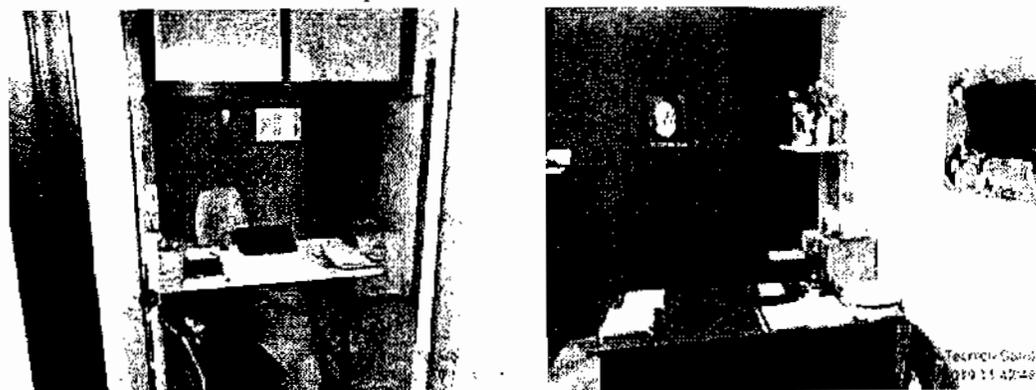
- foglio 9 particella 268 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 52 mq, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: VICOLO TORTORA N.3, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

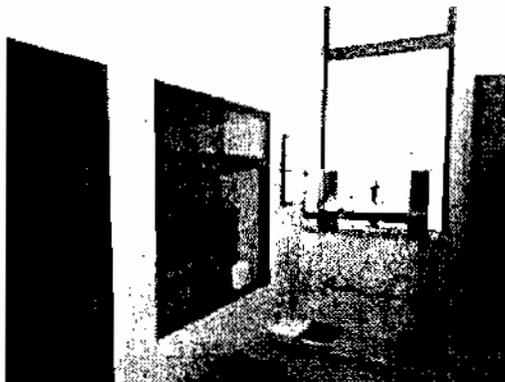
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MOLFETTA, TRANI). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUALITÀ VERBALE INVENTARIAMENTO DEGLI

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

ASTE GIUDIZIARIE.it

★ ★ ★
★
★ ★ ★
★
★ ★ ★
★ ★ ★
★ ★ ★

DESCRIZIONE DEI COMPONENTI

Dati Componenti di:

infissi esterni: Infissi in alluminio

★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

★ ★ ★

Dati Impianti:

termico: Impianto a servizio della singola unità immobiliare con caldaia con alimentazione in Gas Metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa

★ ★ ★

idrico: Impianto idrico a servizio del WC

★ ★ ★

fognatura: Impianto fognario a servizio del vano WC

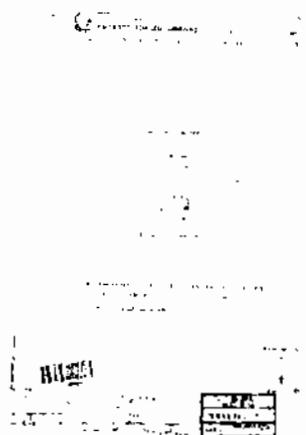
CONSISTENZA

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
Appartamento	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	52,00				52,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPLEMENTI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2019

Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: TIPOLOGIA ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - TIPO ABITAZIONE CIVILE

Indirizzo: CODICE DI ZONA B1 - CENTRALE

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

TABELLA DEL CORPO

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	91.000,00
Consistenza	52,00	52,00
Data [mesi]	0	13,00
Prezzo unitario		1.750,00

TABELLA DELL'INDICE MERCANTILE

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.750,00

CARATTERISTICHE VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	
Prezzo		91.000,00
Data [mesi]		0,00
Prezzo unitario		0,00
Prezzo corretto		91.000,00
Valore corpo (media dei prezzi corretti):		91.000,00
Divergenza:	0,00% <	%

CALCOLO DEL VALORE IN QUOTA

Valore superficie principale: 52,00 x 1.750,00 = **91.000,00**

RIEPILOGO VALORI

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI BARI, conservatoria dei registri immobiliari di CONSERVATORIA DEI REGISTRI DI TRANI, ufficio tecnico di BISCEGLIE, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (OMV) E VALORE DI MERCATO (OMV) IN QUOTA

- 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 DEL VALORE IN QUOTA

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	52,00	0,00	91.000,00	91.000,00
				91.000,00 €	91.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 616,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.384,00**

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: **€. 90.384,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a BISCEGLIE VIA SERGIO SASSO 36/13, della superficie commerciale di 62,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villino in zona litoranea costiera del Comune di Bisceglie in piena zona residenziale "turistica". E' un immobile di costruzione antecedente al 1967 , completamente ristrutturato (non si è riscontrati agli atti del Comune di Bisceglie Pratica Edilizia per Ristrutturazione).

All'immobile si accede dalla Carrara Panoramica Umberto Paternostro e Viale Privato interno.

E' circoscritto per n.2 lati da piazzale completamente pavimentato in pietra di Trani, l'immobile è anche essn rivestito in Pietra di Trani ed è di costruzione antecedente al 1967.

E' composto da n.2 vani di importanti dimensioni e, diversamente da quanto riportato in planimetria catastale, nel vano al Prospetto Est è presente soppalco con accesso attraverso scala a chiocciola.

L'altezza totale è di mt. 3,50, mentre nella zona soppalcata l'altezza è di mt. 1,74 sopra soppalco e di mt. 2,00 nella zona sotto soppalco.

E' presente Impianto Elettrico, Impianto Idrico-Fognante.

Il cortile di contorno alla costruzione è accessibile attraverso cancello carrabile.

Sul Prospetto Sud del Villino è presente un manufatto quale forno in pietra ed un piccolo porticato avente struttura in ferro e sovrastante pannelli coibentati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 113 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 62 mq, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: VIA SERGIO SASSO N.36/13, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,00 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:	€ 129.584,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 129.584,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di

tecnico incaricato: ENRICO GARRO
Pagina 35 di 166

proprietario.

Villino in zona litoranea costiera del Comune di Bisceglie in piena zona residenziale "turistica". E' un immobile di costruzione antecedente al 1967 , completamente ristrutturato (non si è riscontrati agli atti del Comune di Bisceglie Pratica Edilizia per Ristrutturazione).

All'immobile si accede dalla Carrara Panoramica Umberto Paternostro e Viale Privato interno.

E' circoscritto per n.2 lati da piazzale completamente pavimentato in pietra di Trani, l'Immobile è anche esso rivestito in Pietra di Trani ed è di costruzione antecedente al 1967.

E' composto da n.2 vani di importanti dimensioni e, diversamente da quanto riportato in planimetria catastale, nel vano al Prospetto Est è presente soppalco con accesso attraverso scala a chiocciola.

L'altezza totale è di mt. 3,50, mentre nella zona soppalcata l'altezza è di mt. 1,74 sopra soppalco e di mt. 2,00 nella zona sotto soppalco.

E' presente Impianto Elettrico, Impianto Idrico-Fognante.

Il cortile di contorno alla costruzione è accessibile attraverso cancello carrabile.

Sul Prospetto Sud del Villino è presente un manufatto quale forno in pietra ed un piccolo porticato avente struttura in ferro e sovrastante pannelli coibentati.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Demanio statale ed ex demanio con pegno statale*: Nessuna.

4.1.2. *Comunità di patrimonio, rapporti di comunione, coes, coindugate*: Nessuna.

4.1.3. *Diritti di usufrutto, enfiteusi, ecc.*: Nessuna.

4.1.4. *Diritti di usufrutto, ecc.*: Nessuna.

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

4.2.1. *Iscrizioni*: Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti e ipoteche di ufficio*:

pignoramento, stipulata il 23/01/2019 , trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre iscrizioni*: Nessuna.

4.2.4. *Altre ipoteche di ufficio*: 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
Millesimi condominiali:	NESSUNO



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100 (dal 07/12/1988), con atto stipulato il 07/12/1988 a firma di NOTAIO CONSIGLIO PIETRO ai nn. 9792 di repertorio, registrato il 06/12/1988 ai nn. 2589

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IMMOBILE REALIZZATO IN DATA ANTECEDENTE AL 1967 .-



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: REALIZZAZIONE DI ZONA CON SOPPALTO ACCESSIBILE ATTRAVERSO SCALA INTERNA A CHIOCCIOLA; REALIZZAZIONE DI PICCOLO PORTICATO ANTISTANTE IL PROSPETTO SUD DELL'IMMOBILE. (normativa di riferimento: d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 5)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI PRATICA EDILIZIA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (art. 22, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 - artt. 5, 6 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pagamento di sanzione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 5): €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 6

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELL'IMMOBILE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI (normativa di riferimento: RDL 13/04/1939 N.652 LEGGE 09/03/2006 N.80)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PREVIA REDAZIONE DI PRATICA EDILIZIA DI CUI SOPRA, REDAZIONE DI VARIAZIONE CATASTALE PER SOSTITUZIONE PLANIMETRIA

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

Costi di regolarizzazione:

- VERSAMENTO ONERI DEPOSITO PRATICA: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 6

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN BISCEGLIE VIA SERGIO SASSO 36/13

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BISCEGLIE VIA SERGIO SASSO 36/13, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villino in zona litoranea costiera del Comune di Bisceglie in piena zona residenziale "turistica". E' un immobile di costruzione antecedente al 1967 , completamente ristrutturato (non si è riscontrati agli atti del Comune di Bisceglie Pratica Edilizia per Ristrutturazione).

All'immobile si accede dalla Carrara Panoramica Umberto Paternostro e Viale Privato interno.

E' circoscritto per n.2 lati da piazzale completamente pavimentato in pietra di Trani, l'Immobile è anche esso rivestito in Pietra di Trani ed è di costruzione antecedente al 1967.

E' composto da n.2 vani di importanti dimensioni e, diversamente da quanto riportato in planimetria catastale, nel vano al Prospetto Est è presente soppalco con accesso attraverso scala a chiocciola.

L'altezza totale è di mt. 3,50, mentre nella zona soppalcata l'altezza è di mt. 1,74 sopra soppalco e di mt. 2,00 nella zona sotto soppalco.

E' presente Impianto Elettrico, Impianto Idrico-Fognante.

Il cortile di contorno alla costruzione è accessibile attraverso cancello carrabile.

Sul Prospetto Sud del Villino è presente un manufatto quale forno in pietra ed un piccolo porticato avente struttura in ferro e sovrastante pannelli coibentati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza intera di mt. 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 113 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 62 mq, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: VIA SERGIO SASSO N.36/13, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MOLFETTA, TRANI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DI PLAVEIA

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	coesistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE LORDA	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2019

Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: TIPOLOGIA ABITAZIONE CIVILE - TIPO VILLE E VILLINI

Indirizzo: CODICE DI ZONA DI - MICROZONA CATASTALE 2 - PERIFERICA LITORANEA

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 130.200,00 pari a 2.100,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 130.200,00 pari a 2.100,00 Euro/mq

PARTELLAZIONE

Caratteristiche:

Prezzo

Consistenza

Data [mesi]

Prezzo unitario

CORPO

62,00

0

-

COMPARATIVO 1

130.200,00

62,00

13,00

2.100,00

VALUTAZIONE PER IL MERCATO

Caratteristiche:

Data [mesi]

Indice mercantile

0,00

COMPARATIVO 1

0,00



Giudizio di comoda divisibilità della quota:
QUOTA NON DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 616,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 129.584,00

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: €. 129.584,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A DEPOSITO a BISCEGLIE VIA PRUSSIANO 5, della superficie commerciale di 7,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
RIPOSTIGLIO POSTO AL PIANO 4° DI EDIFICIO CONDOMINIALE, DI PICCOLE DIMENSIONI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala B, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2464 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 7 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: VIA TRATTO PRUSSIANO N.5, piano: 4°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7,00 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:	€. 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.000,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Divieto giudiziale di alienazione e ipoteca*: Nessuno.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e patti di famiglia*: Nessuna.

4.1.3. *Diritti di escrow*: Nessuno.

4.1.4. *Impignorabilità*: Nessuno.

tecnico incaricato: ENRICO GARRO
Pagina 43 di 166

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

4.2.1 *Ipoteca*: Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti - contratti di locazione*:

pignoramento, stipulata il 23/01/2019, trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3 *Altre iscrizioni*: Nessuna.

4.2.4 *Altre servitùzioni d'uso*: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

€. 0,00

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

COSTITUITO DAL SIG. [REDACTED] IN QUALITA' DI IMPRESA EDILE .-

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COSTITUZIONE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BISCEGLIE VIA PRUSSIANO 5
DEPOSITO
DI CUI AL PUNTO A

DEPOSITO a BISCEGLIE VIA PRUSSIANO 5, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

RIPOSTIGLIO POSTO AL PIANO 4° DI EDIFICIO CONDOMINIALE, DI PICCOLE DIMENSIONI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala B, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2464 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 7 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: VIA TRATTO PRUSSIANO N.5, piano: 4°, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ DELL'AMBIENTE IMMOBILIARE

livello di piano: ★
esposizione: ★
luminosità: ★
panoramicità: ★
impianti tecnici: ★
stato di manutenzione generale: ★
servizi: ★

DESCRIZIONE DELL'AREA

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
RIPOSTIGLIO	7,00	x	100 %	=	7,00

Totale: 7,00 7,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: 2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agezia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Ufficio Provinciale di Trani, ufficio tecnico di Bisceglie, osservatori del mercato immobiliare OMI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DEL VALUTATORE AI SENSI DELL'ARTICOLO 1218 DEL REGOLAMENTO EUROPEO 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 DEI DIRITTI ACCESSORI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	DEPOSITO	7,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				2.000,00 €	2.000,00 €

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: € 2.000,00

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 bioncio 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: **€. 2.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BISCEGLIE Fg. 12 p.lle 386/1485/1067/1193/1326/1484, della superficie eommerciale di 2.532,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Suolo incolto posto in ambito cittadino iscritto in Zona Agricola art. 24/47 delle NTA del P.R.G. (si veda Certificato di Destinazione Urbanistica allegato).-

Di forma regolare rettangolare, accessibile da n.2 Strade Comunali. Della Consistenza totale di mq. 2532 .

La P.lla 386 attualmente inserita al Catasto Terreni è di fatto Fabbriato Rurale e dovrà essere riportata regolarmente al Catasto Urbano .

secondo quando descritto dalla Norma "Fabbricato ex rurale - art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06".-

Passante è , all'intero dell'appezzamento, una p.lla di proprietà del Comune di Bisceglie (p.lla 3097)

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1326 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 19, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: p.lla 641 [REDACTED], p.lla 3097 Comune di Bisceglie, p.lla 1105 [REDACTED], p.lla 3152 [REDACTED] srl, p.lla 1192 [REDACTED].-
- foglio 12 particella 1484 (catasto terreni), qualita/elas ULIVETO, superficie 450, reddito agrario 2,09 €, reddito dominicale 3,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: p.lla 641 [REDACTED], p.lla 3097 Comune di Bisceglie, p.lla 1105 [REDACTED], p.lla 3152 [REDACTED] srl, p.lla 1192 [REDACTED].-
- foglio 12 particella 386 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 26, intestatu a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: p.lla 641 [REDACTED], p.lla 3097 Comune di Bisceglie, p.lla 1105 [REDACTED], p.lla 3152 [REDACTED] srl, p.lla 1192 [REDACTED].-
- foglio 12 particella 1485 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 70, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: p.lla 641 [REDACTED], p.lla 3097 Comune di Bisceglie, p.lla 1105 [REDACTED], p.lla 3152 [REDACTED] srl, p.lla 1192 [REDACTED].-
- foglio 12 particella 1067 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 210, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 1,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: p.lla 641 [REDACTED], p.lla 3097 Comune di Bisceglie, p.lla 1105 [REDACTED], p.lla 3152 [REDACTED] srl, p.lla 1192 [REDACTED].-
- foglio 12 particella 1193 (catasto terreni), qualita/classe FRUTTETO, superficie 1757, reddito agrario 14,52 €, reddito dominicale 32,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: p.lla 641 [REDACTED], p.lla 3097 Comune di Bisceglie, p.lla 1105 [REDACTED], p.lla 3152 [REDACTED] srl, p.lla 1192 [REDACTED].-

[REDACTED]

Presenta una forma Rettangolare, nn'orografia pianeggiante a quota stradale, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.532,00 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:	€. 4.864,00
Valore di vendita giudiziarria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.864,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Assonate giudiziali a carico asset non pregiudiziali:* Nessuna.
- 4.1.2. *Assonate giudiziali a carico "Assogestione ed economia":* Nessuna.
- 4.1.3. *Atti di assicamento urbanistici:* Nessuna.
- 4.1.4. *Atti limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:* Nessuna.
- 4.2.2. *Atti pignoratili e scelerie di pignoratili:*

pignoramento, stipulata il 21/01/2019 , trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- 4.2.3. *Atti trascrittivi:* Nessuna.
- 4.2.4. *Atti 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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Suolo incolto posto in ambito cittadino inserito in Zona Agricola art. 24/47 delle NTA del P.R.G. (si veda Certificato di Destinazione Urbanistica allegato).-

Di forma regolare rettangolare, accessibile da n.2 Strade Comunali. Della Consistenza totale di mq. 2532 .

La P.lla 386 attualmente inserita al Catasto Terreni è di fatto Fabbricato Rurale e dovrà essere riportata regolarmente al Catasto Urbano .

secondo quando descritto dalla Norma "Fabbricato ex rurale - art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06".-

Passante è , all'intero dell'appezzamento, una p.lla di proprietà del Comune di Bisceglie (p.lla 3097)



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 18/01/1991), con atto stipulato il 18/01/1991 a firma di NOTAIO LORUSSO CARLO BISCEGLIE ai nn. 2928 di repertorio, registrato il 01/02/1991 ai nn. 431

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Tutte le particelle catastali inserite nel Lotto detengono la stessa Destinazione Urbanistica.-

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. ADEGUATO AL PUTT/P DELLA REGIONE PUGLIA CON DELIBERA DEFINITIVA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 11/04/2016 N.21, l'immobile ricade in zona PARTE AD ALLARGAMENTO STRADA PUBBLICA E PARTE A ZONA AGRICOLA CON VERDE DI RISPETTO STRADALE (ARTT. 27/47 NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 27/47 NTA. Zona sottoposta a tutela PPTR giunta delibera di Giunta Regionale n.176 del 16/02/2015

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La P.lla 386 attualmente inserita al Catasto Terreni è di fatto Fabbricato Rurale e dovrà essere riportata regolarmente al Catasto Urbano .

secondo quando descritto dalla Norma "Fabbricato ex rurale - art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06".-



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La P.lla 386 attualmente iscritta al Catasto Terreni è di fatto Fabbricato Rurale e dovrà essere riportata regolarmente al Catasto Urbano secondo quanto descritto dalla Norma "Fabbricato ex rurale - art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06".-

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale quale Tipo Mappale per conferma sagoma dell'immobile e DOCFA

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale quale Tipo Mappale per conferma sagoma dell'immobile e DOCFA: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 6



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BISCEGLIE FG. 12 P.LLE 386/1485/1067/1193/1326/1484

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BISCEGLIE Fg. 12 p.lle 386/1485/1067/1193/1326/1484, della superficie commerciale di 2.532,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Suolo incolto posto in ambito cittadino inserito in Zona Agricola art. 24/47 delle NTA del P.R.G. (si veda Certificato di Destinazione Urbanistica allegato).-

Di forma regolare rettangolare, accessibile da n.2 Strade Comunali. Della Consistenza totale di mq. 2532 .

La P.lla 386 attualmente inserita al Catasto Terreni è di fatto Fabbricato Rurale e dovrà essere riportata regolarmente al Catasto Urbano .

secondo quando descritto dalla Norma "Fabbricato ex rurale - art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06".-

Passante è , all'intero dell'appezzamento, una p.lla di proprietà del Comune di Bisceglie (p.lla 3097)

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1326 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 19, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: p.la 641 [REDACTED], p.la 3097 Comune di Bisceglie, p.la 1105 [REDACTED], p.la 3152 [REDACTED] srl, p.la 1192 [REDACTED]
- foglio 12 particella 1484 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 450, reddito agrario 2,09 €, reddito dominicale 3,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: p.la 641 [REDACTED], p.la 3097 Comune di Bisceglie, p.la 1105 [REDACTED], p.la 3152 [REDACTED] srl, p.la 1192 [REDACTED]
- foglio 12 particella 386 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 26, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: p.la 641 [REDACTED], p.la 3097 Comune di Bisceglie, p.la 1105 [REDACTED], p.la 3152 [REDACTED] srl, p.la 1192 [REDACTED]
- foglio 12 particella 1485 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 70, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: p.la 641 [REDACTED], p.la 3097 Comune di Bisceglie, p.la 1105 [REDACTED], p.la 3152 [REDACTED] srl, p.la 1192 [REDACTED]
- foglio 12 particella 1067 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 210, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 1,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: p.la 641 [REDACTED], p.la 3097 Comune di Bisceglie, p.la 1105 [REDACTED], p.la 3152 [REDACTED] srl, p.la 1192 [REDACTED]
- foglio 12 particella 1193 (catasto terreni), qualita/classe FRUTTETO, superficie 1757, reddito agrario 14,52 €, reddito dominicale 32,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: p.la 641 [REDACTED], p.la 3097 Comune di Bisceglie, p.la 1105 [REDACTED], p.la 3152 [REDACTED] srl, p.la 1192 [REDACTED]

Presenta una forma Rettangolare, un'orografia pianeggiante a quota stradale, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna, arboree: nessuna, di selvicoltura: nessuna il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono MOLFETTA, TRANI). Il traffico nella zona è locale, i

parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DELL'ASSETTO

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
Terreno	2.532,00	x	100 %	-	2.532,00
Totale:	2.532,00				2.532,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CONDIZIONI DI ACQUISTO E RILEVAZIONE

CONDIZIONI DI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020

Fonte di informazione: VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA BARI ANNO 2013 BUR N.125 DEL 04/09/2015

Descrizione: COMMISSIONE PROVINCIALE DEL 21/01/2014

Superfici principali e secondarie: 2532

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 5.064,00 pari a 2,00 Euro/mq

VALORE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE

Valore superficie principale: 2.532,00 x 2,00 = 5.064,00

RIPIEGGIAMENTO SUI DIRITTI

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.064,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.064,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari Ufficio Provinciale di Trani, ufficio tecnico di Bisceglie, osservatori del mercato immobiliare VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA BARI BUR N.125 DEL 24/09/2015

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD PROFESSIONALI 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):

RIPIEGGIAMENTO SUI DIRITTI (VALORE DI MERCATO)

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intern	valore diritto
A	terreno agricolo	2.532,00	0,00	5.064,00	5.064,00
				5.064,00 €	5.064,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.864,00

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 a 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:	€. 4.864,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BISCEGLIE Fig. 12 P.lla 384, della superficie commerciale di 3.680,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Suolo coltivato a vigneto in completo stato di abbandono posto in ambito cittadino inserito in Zona Agricola art. 24/47 NTA di PRG .-

Di forma regolare rettangolare, accessibile da n.1 Strada Comunale. Della Consistenza totale di mq. 3680 .

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 384 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO I, superficie 3680, reddito agrario 30,41 €, reddito dominicale 66,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Cocenze: P.LLA 3407 ██████████, P.LLA 1192 IONIO DOMENICO

Presenta una forma Rettangolare, un'orografia Suolo a quota stradale, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: vigneto in stato di abbandono ,di selvicoltura: nessunall terreno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.680,00 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:	€. 7.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.360,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Quali vincoli ed oneri giuridici restano a carico dell'acquirente? Nessuno.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.1.2. *Altri vincoli di natura pubblica (riservato, sottoseguito, di via comunale)* - Nessuno.

4.1.3. *Atti di asservimento (servitù)* - Nessuno.

4.1.4. *Altre limitazioni di uso* - Nessuno.

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

4.2.1. *Iscritture* - Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti (scatti, costituzioni)*

pignoramento, stipulata il 23/01/2019, trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3. *Altre iscrizioni* - Nessuna.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 18/01/1991), con atto stipulato il 18/01/1991 a firma di NOTAIO LORUSSO CARLO DI BISCEGLIE ai nn. 2928 di repertorio, registrato il 01/02/1991 ai nn. 431

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera ADEGUAMENTO P.R.G. AL PUTT/P CON ADOZIONE DEFINITIVA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 11/04/2016 N.21, l'immobile ricade in zona ZONA AGRICOLA E DI RISPETTO STRADALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 24/47. ZONA SOTTOPOSTA A TUTELA PPTTE GIUSTA DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N.176 DEL 16/02/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BISCEGLIE FG. 12 P.LLA 384
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A



terreno agricolo a BISCEGLIE Fg. 12 P.lla 384, della superficie commerciale di **3.680,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Suolo coltivato a vigneto in completo stato di abbandono posto in ambito cittadino inserito in Zona Agricola art. 24/47 NTA di PRG .-

Di forma regolare rettangolare, accessibile da n.1 Strada Comunale. Della Consistenza totale di mq. 3680.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 384 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO 1, superficie 3680, reddito agrario 30,41 €, reddito dominicale 66,52 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: P.LLA 3407 ██████████ P.LLA 1192 ██████████

Presenta una forma Rettangolare, un'orografia snello a quota stradale, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna, arboree: vigneto in stato di abbandono, di selvicoltura: nessun terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono MOLFETTA, TRANI). Il traffico nella zona è locale, i

parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



by Studio Tecnico Garro
14/11/2019 12:10:17

QUALITÀ AMBIENTALE E SOCIALE

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

ASTE GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE DELL'AVVENUTA

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
Suolo Agricolo	3.680,00	x	100 %	=	3.680,00
Totale:	3.680,00				3.680,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE:

tecnico incaricato, ENRICO GARRO
Pagina 59 di 166

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL NOME GIUDIZIARIO

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/09/2015

Fonte di informazione: VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA BARI BUR N.125 DEL 24/09/2015
COMMISSIONE PROVINCIALE DEL 21/01/2014

Descrizione: REGIONE AGRARIA N-12

Superfici principali e secondarie: 3680

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 7.360,00 pari a 2,00 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	7.360,00
Consistenza	3.680,00	3.680,00
Data [mesi]	0	53,00
Prezzo unitario	-	2,00



Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2,00

TABELLA DELLA VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	7.360,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
Prezzo corretto	7.360,00
Valore corpo (media dei prezzi corretti):	7.360,00
Divergenza:	0,00% < %



VALORE CORPO E VALORE SUPERFICIE

Valore superficie principale:	3.680,00	x	2,00	=	7.360,00
-------------------------------	----------	---	------	---	----------

REPERIBILITÀ AL CORPO



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 7.360,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritti al netto degli aggiustamenti): €. 7.360,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Ufficio Provinciale di Trani, ufficio tecnico di Bisceglie, osservatori del mercato immobiliare VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA BARI

DETERMINAZIONE DEL VALORE A VOLERE STANDARD INTERNAZIONALE 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):

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (OMV)

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.680,00	0,00	7.360,00	7.360,00
				7.360,00 €	7.360,00 €

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: €. 7.360,00

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 insolte 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: €. 7.360,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Suolo inserito in Zona di rispetto Cimiteriale a BISCEGLIE Fg. 2 P.lla 992, della superficie commerciale di **700,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). Suolo di forma regolare Rettangolare , posto al limite della struttura Cimiteriale Comunale del Comune di Bisceglie. Suolo di dimensione mq. 700, completamente recintato con recinzione di muratura di tufo dell'altezza di mt. 2,50, con apposto cancello in ferro di dimensioni carrabili.

L'immobile detiene al suo interno delle strutture del tipo coperture in ferro lungo i confini Nord, Sud ed Ovest realizzate in assenza di titolo abilitativo e con alcuna possibilità di sanatoria.

Al suolo si accede da Via Carrara Campansanto .

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 992 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto 3, superficie 700, reddito agrario 3,98 €, reddito dominicale 7,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
CoerENZE: p.lla 690 Comune di Bisceglie, p.lla 979 [REDACTED]

Presenta una forma Rettangolare, un'orografia Suolo in quota con strada di accesso, una tessitura prevalente Nessuna, i seguenti sistemi irrigui: Nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: Nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Nessuno ,arboree: Nessuno ,di selvicoltura: NessunoIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	700,00 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:	€. 700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 700,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Imposta di bollo*: Nessuna

4.1.2. *Contributo di costruzione*: Nessuna

4.1.3. *Atto di concessione in uso*: Nessuna

4.1.4. *Atto di concessione in locazione*: Nessuna

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

4.2.1. *Iscritture*: Nessuna

4.2.2. *Pignoramenti*: Nessuna

pignoramento, stipulata il 23/01/2019, trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3. *Iscrizioni*: Nessuna.

4.2.4. *Altre iscrizioni*: 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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 21/06/1991), con atto stipulato il 21/06/1991 a firma di NOTAIO LORUSSO CARLO BISCEGLIE ai nn. 4478 di repertorio, registrato il 04/07/1991 a TRANI ai nn. 1571

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adeguamento PRG al PUTT/P con delibera di Consiglio Comunale definitiva n.21 del 11/04/2016, l'immobile ricade in zona Zona di Rispetto Cimiteriale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 49/27



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di coperture in ferro lungo n.3 lati di confine del suolo in assenza di titolo abilitativo e in difformità alle previsioni di Strumento Urbanistico. (normativa di riferimento: d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 5)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BISCEGLIE FG. 2 P.LLA 992

SUOLO INSERITO IN ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE DI CUI AL PUNTO A

Suolo inserito in Zona di rispetto Cimiteriale a BISCEGLIE Fg. 2 P.lla 992, della superficie commerciale di 700,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**
Suolo di forma regolare Rettangolare, posto al limite della struttura Cimiteriale Comunale del Comune di Bisceglie. Suolo di dimensione mq. 700, completamente recintato con recinzione di muratura di tufo dell'altezza di mt. 2,50, con apposito cancello in ferro di dimensioni carrabili.

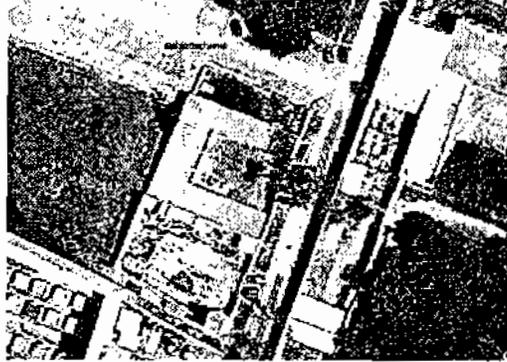
L'immobile detiene al suo interno delle strutture del tipo coperture in ferro lungo i confini Nord, Sud ed Ovest realizzate in assenza di titolo abilitativo e con alcuna possibilità di sanatoria.

Al suolo si accede da Via Carrara Camposanto.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 992 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto 3, superficie 700, reddito agrario 3,98 €, reddito dominicale 7,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Cocenze: p.lla 690 Comune di Bisceglie, p.lla 979 [REDACTED]

Presenta una forma Rettangolare, un'orografia Suolo in quota con strada di accesso, una tessitura prevalente Nessuna, i seguenti sistemi irrigui: Nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: Nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Nessuno, arboree: Nessuno, di selvicoltura: Nessuno Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono MOLFETTA, TRANI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUALITÀ E PUNTEGGIO INCOMPLETI

livello di piano:

★ ★ ★

esposizione:

★ ★ ★

panoramicità:

★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

★

DESCRIZIONE DELL'AVULSA

AVULSA

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
Suolo Agricolo in zona di rispetto cimiteriale	700,00	x	100 %	-	700,00
Totale:	700,00				700,00

tecnico incaricato: ENRICO GARRO
Pagina 65 di 166

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE

Si inserisce una valutazione a corpo indicativa in quanto suolo con vincolo di inedificabilità assoluta e soggetto a demolizione dei manufatti presenti sullo stesso ma realizzati senza titolo abilitativo.

VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: **700,00**

REPLICAZIONE MERCATO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Ufficio Provinciale di Bari, ufficio tecnico di Bisceglie

DICHIARAZIONE DEL CONSULENTE VALUTATORE INFORMATICA INTERNAZIONALE DELLA 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):

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Suolo inserito in				
A	Zona di rispetto Cimiteriale	700,00	0,00	700,00	700,00
				700,00 €	700,00 €

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:

€. 700,00

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:

€. 700,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 10

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno artigianale a BISCEGLIE Fg. 15 p.lla 100/279/598/599/600/601/602/603/604/597, quartiere Zona Artigianale Est - Via Budapest, della superficie commerciale di **4.088,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Suoli inseriti in Ambito di Zona Artigianale denominata "EST".

Gli stessi hanno fatto parte di Programma Edificatorio sospeso presumibilmente nell'anno 2010.

Le particelle sopra descritte individuano il Lotto 15, facente parte del Permesso di Costruire n.6 del 29/01/2007 rilasciato dal Comune di Bisceglie al sig. [REDACTED]

La Comunicazione di Inizio Lavori è stata depositata in data 16/10/2007 (prot. 38030) e fu presentata istanza di proroga alla scadenza del Permesso di Costruire in data 21/10/2010 prot. n.03879.

Nello specifico su dette particelle è presente una palazzina di Piano Terra e Primo lasciata come costruzione allo stato rustico non regolarmente denunciata, se pru "in corso di costruzione" presso l'Agenzia del Territorio.

Di fatto il luogo configura un Cantiere Edilizio in stato di abbandono con realizzazione parziale delle opere previste.

Il suolo ha accesso da Via Budapest.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 597 (catasto terreni), qualita/classe ORTO 1, superficie 742, reddito agrario 7,66 €, reddito dominicale 13,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 278 [REDACTED], P.LLA 181 [REDACTED], P.LLA 182 [REDACTED]
- foglio 15 particella 601 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 1169, reddito agrario 3,92 €, reddito dominicale 5,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 278 [REDACTED], P.LLA 181 [REDACTED], P.LLA 182 [REDACTED]
- foglio 15 particella 603 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 1014, reddito agrario 3,40 €, reddito dominicale 4,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 278 [REDACTED], P.LLA 181 [REDACTED], P.LLA 182 [REDACTED]
- foglio 15 particella 598 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 1163, reddito agrario 5,41 €, reddito dominicale 7,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 278 [REDACTED], P.LLA 181 [REDACTED], P.LLA 182 [REDACTED]
- foglio 15 particella 279 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 103, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 278 [REDACTED], P.LLA 181 [REDACTED], P.LLA 182 [REDACTED]

Presenta una forma Regolare Rettangolare, un'orografia Suolo in quota con Via Budapest, una tessitura prevalente Nessuna, i seguenti sistemi irrigui: Nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: Nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Nessuno, arboree: Nessuna, di selvicoltura:

Nessuno il terreno

B rustico a BISCEGLIE Fg. 15 p.lla 100/279/598/599/600/601/602/603/604/597, quartiere Zona Artigianale Est - Via Budapest, della superficie commerciale di 135,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Suoli inseriti in Ambito di Zona Artigianale denominata "EST".

Gli stessi hanno fatto parte di Programma Edificatorio sospeso presumibilmente nell'anno 2010.

Le particelle sopra descritte individuano il Lotto 15 , facente parte del Permesso di Costruire n.6 del 29/01/2007 rilasciato dal Comune di Bisceglie al sig. [REDACTED].

La Comunicazione di Inizio Lavori è stata depositata in data 16/10/2007 (prot. 38030) e fu presentata istanza di proroga alla scadenza del Permesso di Costruire in data 21/10/2010 prot. n.03879.

Nello specifico su dette particelle è presente una palazzina di Piano Terra e Primo lasciata come costruzione allo stato rustico non regolarmente denunciata , se pur "in corso di costruzione" presso l'Agenzia del Territorio.

Di fatto il luogo configura un Cantiere Edilizio in stato di abbandono con realizzazione parziale delle opere previste.

Il suolo ha accesso da Via Budapest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra/Primo. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 603 (catasto terreni), superficie 0

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2010.

C rustico a BISCEGLIE Fg. 15 p.lla 100/279/598/599/600/601/602/603/604/597, quartiere Zona Artigianale Est - Via Budapest, della superficie commerciale di 2.465,61 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Suoli inseriti in Ambito di Zona Artigianale denominata "EST".

Gli stessi hanno fatto parte di Programma Edificatorio sospeso presumibilmente nell'anno 2010.

Le particelle sopra descritte individuano il Lotto 16/17, facente parte del Permesso di Costruire n.6 del 29/01/2007 rilasciato dal Comune di Bisceglie al sig. [REDACTED].

La Comunicazione di Inizio Lavori è stata depositata in data 16/10/2007 (prot. 38030) e fu presentata istanza di proroga alla scadenza del Permesso di Costruire in data 21/10/2010 prot. n.03879.

Nello specifico su dette particelle è presente un corpo unico quale Opificio e una palazzina di Piano Terra e Primo lasciati come costruzione allo stato rustico non regolarmente denunciata , se pur "in corso di costruzione" presso l'Agenzia del Territorio.

Di fatto il luogo configura un Cantiere Edilizio in stato di abbandono con realizzazione parziale delle opere previste.

Il suolo ha accesso da Via Budapest.

Il Corpo ha superficie lorda di Piano Terra pari a mq. 2.397,98 e di Piano Primo pari a mq. 67,63 .-

I suoli circostanti sono rifiuti a battuto in pietrisco, con delimitazione con recinzione in cemento armato che individua e determina anche il viale di accesso, con inizio da Via Budapest, tra i due corpi di fabbrica che avrebbero dovuto individuare il lotto 15_16_17.-

L'Opificio ha una altezza di mt. 3,00.-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra/Primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 100 (catasto terreni), superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerente: [REDACTED]
LA CONSISTENZA CHE VERRA' VALUTATA SARA' QUELLA DEL CORPO DI FABBRICA AL RUSTICO PRESENTE SUI LUOGHI.
- foglio 15 particella 604 (catasto terreni), superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerente: [REDACTED]
LA CONSISTENZA CHE VERRA' VALUTATA SARA' QUELLA DEL CORPO DI FABBRICA AL RUSTICO PRESENTE SUI LUOGHI.

- foglio 15 particella 602 (catasto terreni), superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED]
LA CONSISTENZA CHE VERRA' VALUTATA SARA' QUELLA DEL CORPO DI FABBRICA AL RUSTICO PRESENTE SUI LUOGHI.
- foglio 15 particella 599 (catasto terreni), superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED]
LA CONSISTENZA CHE VERRA' VALUTATA SARA' QUELLA DEL CORPO DI FABBRICA AL RUSTICO PRESENTE SUI LUOGHI.
- foglio 15 particella 600 (catasto terreni), superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: [REDACTED]
LA CONSISTENZA CHE VERRA' VALUTATA SARA' QUELLA DEL CORPO DI FABBRICA AL RUSTICO PRESENTE SUI LUOGHI.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.688,61 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:	€. 820.975,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 820.975,26
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Vincoli di natura pubblica (vincoli di destinazione pubblica): Nessuno

4.1.2. Vincoli di natura privata (vincoli di destinazione privata): Nessuno

4.1.3. Vincoli di natura tributaria (vincoli di natura tributaria): Nessuno

4.1.4. Vincoli di natura finanziaria (vincoli di natura finanziaria): Nessuno

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

4.2.1. Vincoli di natura pubblica (vincoli di destinazione pubblica): Nessuno

4.2.2. Vincoli di natura privata (vincoli di destinazione privata): ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/10/2007 a firma di NOTAIO PIETRO CONSIGLIO BISCEGLIE



ai nn. 37719/16122 di repertorio, registrata il 13/10/2007 ai nn. 5112/24761, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito del 08/10/2007.

Importo ipoteca: € 1.600.000,00.

Importo capitale: € 800.000,00.

In data 26/05/2010 ai n. 10701/1261 di proroga durata apertura credito - Insistente sul Fg. 15 p.lla 604/602/599/100

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/05/2011 a firma di Notaio Pietro Consiglio di Bisceglie ai nn. 41254/18880 di repertorio, registrata il 20/05/2011 ai nn. 1931/10703, iscritta il 20/05/2011 ai nn. 10703/1931, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 2.200.000,00.

Importo capitale: € 1.100.000,00.

IN DATA 07/07/2011 AI NN. 14504/1818 DI EROGAZIONE PARZIALE - Insistente sul Fg. 15 p.lla 604/602/599/100

4.2.2. Pignoramento con atto di citazione

pignoramento, stipulata il 23/01/2019 , trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3. Atto trascritto. Nessuno.

4.2.4. Altre informazioni ed/uso. Nessuno.

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 02/12/2005), con atto stipulato il 02/12/2005 a firma di NOTAIO CONSIGLIO PIETRO ai nn. 35394 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 02/12/2005), con atto stipulato il 02/12/2005 a firma di NOTAIO CONSIGLIO PIETRO DI BISCEGLIE ai nn. 35394 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 02/12/2005), con atto stipulato il 02/12/2005 a firma di NOTAIO PIETRO CONSIGLIO DI BISCEGLIE ai nn. 35394 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 02/12/2005), con atto stipulato il 02/12/2005 a firma di NOTAIO PIETRO CONSIGLIO BISCEGLIE ai nn. 35394 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 02/12/2005), con atto stipulato il 02/12/2005 a firma di NOTAIO PIETRO CONSIGLIO DI BISCEGLIE ai nn. 35394 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

(dal 02/12/2005), con atto stipulato il 02/12/2005 a firma di NOTAIO PIETRO CONSIGLIO DI BISCEGLIE ai nn. 35394 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100 (dal 02/12/2005), con atto stipulato il 02/12/2005 a firma di NOTAIO PIETRO CONSIGLIO DI BISCEGLIE ai nn. 35394 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100 (dal 02/12/2005), con atto stipulato il 02/12/2005 a firma di NOTAIO PIETRO CONSIGLIO DI BISCEGLIE ai nn. 35394 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100 (dal 02/12/2005), con atto stipulato il 02/12/2005 a firma di NOTAIO PIETRO CONSIGLIO DI BISCEGLIE ai nn. 35394 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 29/06/2012), con atto stipulato il 29/06/2012 a firma di NOTAIO PIETRO CONSIGLIO BISCEGLIE ai nn. 42305 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Realizzazione Capannoni Artigianali Zona Artigianale Est Lotti n. 15 - 16 - 17 in variante N. **Permesso di Costruire n.6 del 29/01/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Opifici Artigianali, rilasciata il 29/01/2007 con il n. 6 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Permesso di Costruire che ha avuto Comunicazione di Inizio Lavori del 16/10/2007 prot. 38030 e Richiesta di Proroga del 21/01/2010 prot. n. 03879 , il Piano Esecutivo è attualmente in vigore.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n.21 del 11/04/2016 , l'immobile ricade in zona Piano Quadro zona artigianale EST. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 24/24/44. Piano Esecutivo in vigore, Area a Pericolosità Idraulica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per il Lotto Edilizio n.15 le opere risultano non concluse ed è presente solo Corpi di Piano Primo e Terra quali Uffici, per il Lotto 16/17 le opere risultano non concluse ed è presente l'intero Corpo di Fabbrica di cui al Permesso di Costruire ma interamente al rustico come finitura. (normativa di riferimento: DPR N.380 DEL 06/06/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il Comune di Bisceglie dichiara nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato che il Piano Esecutivo è ancora in vigore , quindi andrà richiesto nuovo P.d.C. per la conclusione delle opere previste per i Lotti 15/16/17.-

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN BISCEGLIE FG. 15 P.LLA 100/279/598/599/600/601/602/603/604/597, QUARTIERE
ZONA ARTIGIANALE EST - VIA BUDAPEST

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno artigianale a BISCEGLIE Fg. 15 p.la 100/279/598/599/600/601/602/603/604/597, quartiere
Zona Artigianale Est - Via Budapest, della superficie commerciale di **4.088,00** mq per la quota di
100/100 di picua proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Suoli inseriti in Ambito di Zona Artigianale denominata "EST".

Gli stessi hanno fatto parte di Programma Edificatorio sospeso presumibilmente nell'anno 2010.

Le particelle sopra descritte individuano il Lotto 15, facente parte del Permesso di Costruire n.6 del
29/01/2007 rilasciato dal Comune di Bisceglie al sig. [REDACTED]

La Comunicazione di Inizio Lavori è stata depositata in data 16/10/2007 (prot. 38030) e fu presentata
istanza di proroga alla scadenza del Permesso di Costruire in data 21/10/2010 prot. n.03879.

Nello specifico su dette particelle è presente una palazzina di Piao Terra e Primo lasciata come
costruzione allo stato rustico non regolarmente denunciata, se pru "in corso di costruzione" presso
l'Agenzia del Territorio.

Di fatto il luogo configura un Cantiere Edilizio in stato di abbandono con realizzazione parziale delle
opere previste.

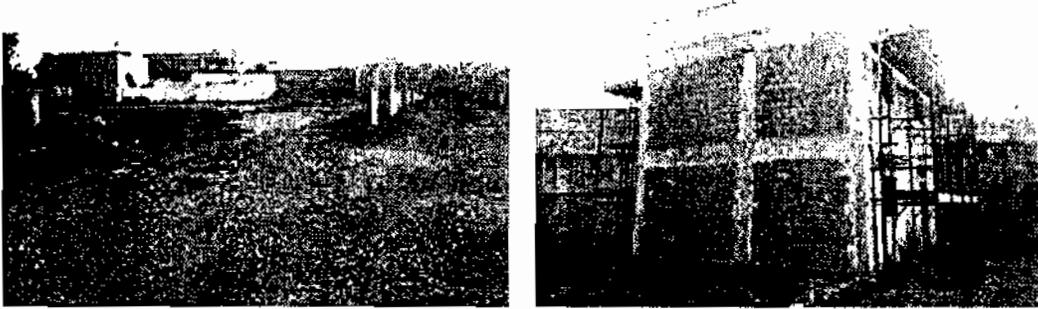
Il suolo ha accesso da Via Budapest.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 597 (catasto terreni), qualita/classe ORTO 1, superficie 742, reddito agrario
7,66 €, reddito dominicale 13,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 278 [REDACTED] P.LLA 181 [REDACTED]
[REDACTED], P.LLA 182 [REDACTED]
- foglio 15 particella 601 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 1169, reddito
agrario 3,92 €, reddito dominicale 5,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 278 [REDACTED] P.LLA 181 [REDACTED]
[REDACTED], P.LLA 182 [REDACTED]
- foglio 15 particella 603 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 1014, reddito
agrario 3,40 €, reddito dominicale 4,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 278 [REDACTED] P.LLA 181 [REDACTED]
[REDACTED], P.LLA 182 [REDACTED]
- foglio 15 particella 598 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 1163, reddito
agrario 5,41 €, reddito dominicale 7,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 278 [REDACTED] P.LLA 181 [REDACTED]
[REDACTED], P.LLA 182 [REDACTED]
- foglio 15 particella 279 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 103, reddito
agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 278 [REDACTED] P.LLA 181 [REDACTED]
[REDACTED], P.LLA 182 [REDACTED]

Presenta una forma Regolare Rettangolare, un'orografia Suolo in quota con Via Budapest, una
tessitura prevalente Nessuna, i seguenti sistemi irrigui: Nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie:

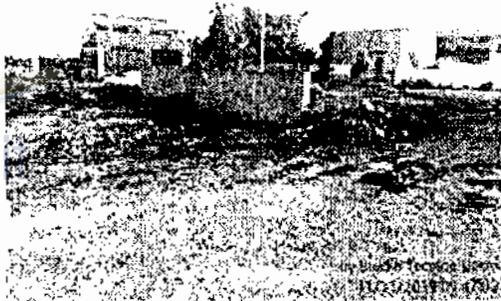
Nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Nessuna ,arborea: Nessuna ,di selvicoltura:
Nessuno il terreno



DESCRIZIONE DELL'AVVISO

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono MOLFETTA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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
Suolo Edificabile	4.088,00	x 100 %	= 4.088,00
Totale:	4.088,00		4.088,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MECCANISMO COMPARATIVO

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2020

Fonte di informazione: Stima Aree Edificabili Comune di Trani per zone similare per mancanza di Comparativi

Descrizione: Suolo Edificabile

Indirizzo: Via Budapest

Superfici principali e secondarie: 4088

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 147.168,00 pari a 36,00 Euro/mq

SULLA PRIMA VALUTAZIONE

L'analisi effettuata ha previsto una valutazione del suolo edificatorio che attualmente esprime la sua vocazione, ed una valutazione del corpo di fabbrica al rustico presente sui luoghi al Lotto 15, in maniera separata.

Il prezzo/mq. individuato in OMI Agenzia delle Entrate Semestre 1° 2019 Zona Artigianale pari ad € 800,00 è stato scontato del 50% proprio perchè trattasi di immobile che, per il suo utilizzo, dovrà essere oggetto di completamento.

La Valutazione totale comprenderà:

€ 147.168,00 quale valore del suolo edificatorio

€ 54.000,00 quale valore del Corpo di fabbrica al rustico

€ 201.168,00 quale valutazione totale. -

Nella consistenza dell'immobile è stata inserita per il Corpo di Fabbrica nel Corpo "B" Lotto 10.

ESITO COMPARATIVO

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	147.168,00

Consistenza	4.088,00	4.088,00
Data [mesi]	0	1,00
Prezzo unitario	-	36,00

TABELLA DI PREZZI MERCATO

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	36,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	147.168,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
Prezzo corretto	147.168,00
Valore corpo (media dei prezzi corretti):	147.168,00
Divergenza:	0,00% < %

CALCOLO DEL VALORE DI PIENA PROPRIETÀ

Valore superficie principale: 4.088,00 x 36,00 = 147.168,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 147.168,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 147.168,00

**BENI IN BISCEGLIE FG. 15 P.LLA 100/279/598/599/600/601/602/603/604/597, QUARTIERE
ZONA ARTIGIANALE EST - VIA BUDAPEST**

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

rustico a BISCEGLIE Fg. 15 p.la 100/279/598/599/600/601/602/603/604/597, quartiere Zona Artigianale Est - Via Budapest, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Suoli inseriti in Ambito di Zona Artigianale denominata "EST".

Gli stessi hanno fatto parte di Programma Edificatorio sospeso presnubilmente nell'anno 2010.

Le particelle sopra descritte individuano il Lotto 15 , facente parte del Permesso di Costruire n.6 del 29/01/2007 rilasciato dal Comune di Bisceglie al sig. [REDACTED]

La Comunicazione di Inizio Lavori è stata depositata in data 16/10/2007 (prot. 38030) e fu presentata istanza di proroga alla scadenza del Permesso di Costruire in data 21/10/2010 prot. n.03879.

Nello specifico su dette particelle è presente una palazzina di Piano Terra e Primo lasciata come costruzione allo stato rustico non regolarmente denunciata , se pur "in corso di costruzione" presso

l'Agenzia del Territorio.

Di fatto il luogo configura un Cantiere Edilizio in stato di abbandono con realizzazione parziale delle opere previste.

Il suolo ha accesso da Via Budapest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra/Primo. Identificazione catastale:

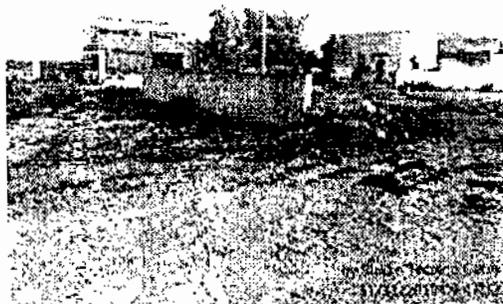
- foglio 15 particella 603 (catasto terreni), superficie 0

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2010.



DESCRIZIONE DELL'AVANZO

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono MOLFETTA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ VERIFICABILI IN PERSONA

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

paesaggiosità:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DELL'AVANZO



CRITERI

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	
Costruzione al Rustico di Piano Primo e Secondo	135,00	x	100 %	-	135,00
Totale:	135,00				135,00

Mappe catastali e planimetrie. Auto. N. [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

CONTESTO

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2020

Fonte di informazione: OMI AGENZIA DELLE ENTRATE 1° SEMESTRE 2019

Descrizione: CAPANNONI TIPICI

Indirizzo: ZONA ARTIGIANALE - CODICE DI ZONA E1 - MICROZONA CATASTALE N.4

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 35.910,00 pari a 266,00 Euro/mq

ANALISI E CONCLUSIONI

L'analisi effettuata ha previsto una valutazione del suolo edificatorio che attualmente esprime la sua vocazione, ed una valutazione del corpo di fabbrica al rustico presente sui luoghi al Lotto 15, in maniera separata.

Il prezzo/mq. individuato in OMI Agenzia delle Entrate Semestre 1° 2019 Zona Artigianale pari ad € 800,00 è stato scontato del 67% proprio perchè trattasi di immobile che, per il suo utilizzo, dovrà essere oggetto di completamento.

La Valutazione totale comprenderà:

€ 147.168,00 quale valore del suolo edificatorio

€ 54.000,00 quale valore del Corpo di fabbrica al rustico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€ 201.168,00 quale valutazione totale .-

Nella consistenza dell'immobile è stata inserita per il Corpo di Fabbrica nel Corpo "B" Lotto 10.

TABELLA COMPARATIVA

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	35.910,00
Consistenza	135,00	135,00
Data [mesi]	0	1,00
Prezzo unitario	-	266,00

TABELLA VALORE MERCANTILE

Caratteristiche:	Indice mercantile
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo



TABELLA VALORI CORRETTI

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	35.910,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
Prezzo corretto	35.910,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **35.910,00**
Divergenza: 0,00% < %

VALORE CORRETTO PER SUPERFICIE

Valore superficie principale: 135,00 x 266,00 = **35.910,00**

DECURAZIONE INDEBITAMENTO VALORE

descrizione	importo
DECURTAZIONE DEL 50% PER IMMOBILE ATTUALMENTE AL RUSTICO	-17.955,00

RISULTATO VALORE CORRETTO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.955,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.955,00**

BENI IN BISCEGLIE FG. 15 P.LLA 100/279/598/599/600/601/602/603/604/597, QUARTIERE ZONA ARTIGIANALE EST - VIA BUDAPEST
RUSTICO



DI CUI AL PUNTO C

rustico a BISCEGLIE Fg. 15 p.lla 100/279/598/599/600/601/602/603/604/597, quartiere Zona Artigianale Est - Via Budapest, della superficie commerciale di **2.465,61** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Suoli inseriti in Ambito di Zona Artigianale denominata "EST".

Gli stessi hanno fatto parte di Programma Edificatorio sospeso presumibilmente nell'anno 2010.

Le paricelle sopra descritte individuano il Lotto 16/17, facente parte del Permesso di Costruire n.6 del 29/01/2007 rilasciato dal Comune di Bisceglie al sig. [REDACTED]

La Comunicazione di Inizio Lavori è stata depositata in data 16/10/2007 (prot. 38030) e fu presentata istanza di proroga alla scadenza del Permesso di Costruire in data 21/10/2010 prot. n.03879.

Nello specifico su dette particelle è presente un corpo unico quale Opificio e una palazzina di Piano Terra e Primo lasciati come costruzione allo stato rustico non regolarmente denunciata, se pur "in corso di costruzione" presso l'Agenzia del Territorio.

Di fatto il luogo configura un Cantiere Edilizio in stato di abbandono con realizzazione parziale delle opere previste.

Il suolo ha accesso da Via Budapest.

Il Corpo ha superficie lorda di Piano Terra pari a mq. 2.397,98 e di Piano Primo pari a mq. 67,63 .-

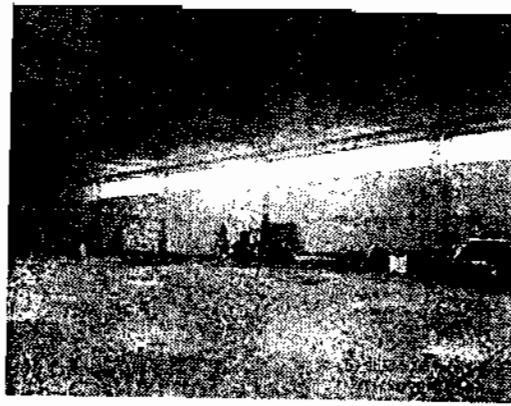
I suoli circostanti sono rifiniti a battuto in pietrisco, con delimitazione con recinzione in cemento armato che individua e determina anche il viale di accesso, con inizio da Via Budapest, tra i due corpi di fabbrica che avrebbero dovuto individuare il lotto 15_16_17.-

L'Opificio ha una altezza di mt. 3,00.-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra_Primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 100 (catasto terreni), superficie 0, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: [REDACTED]
LA CONSISTENZA CHE VERRA' VALUTATA SARA' QUELLA DEL CORPO DI FABBRICA AL RUSTICO PRESENTE SUI LUOGHI.
- foglio 15 particella 604 (catasto terreni), superficie 0, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: [REDACTED]
LA CONSISTENZA CHE VERRA' VALUTATA SARA' QUELLA DEL CORPO DI FABBRICA AL RUSTICO PRESENTE SUI LUOGHI.
- foglio 15 particella 602 (catasto terreni), superficie 0, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: [REDACTED]
LA CONSISTENZA CHE VERRA' VALUTATA SARA' QUELLA DEL CORPO DI FABBRICA AL RUSTICO PRESENTE SUI LUOGHI.
- foglio 15 particella 599 (catasto terreni), superficie 0, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: [REDACTED]
LA CONSISTENZA CHE VERRA' VALUTATA SARA' QUELLA DEL CORPO DI FABBRICA AL RUSTICO PRESENTE SUI LUOGHI.
- foglio 15 particella 600 (catasto terreni), superficie 0, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: [REDACTED]
LA CONSISTENZA CHE VERRA' VALUTATA SARA' QUELLA DEL CORPO DI FABBRICA AL RUSTICO PRESENTE SUI LUOGHI.

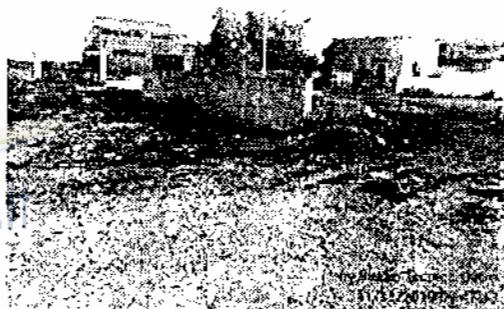
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono MOLFETTA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUALITÀ E RATING IN TERMINI TECNICI

livello di piano:

☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆

DESCRIZIONE DEL LOGICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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
Corpo di fabbrica di Piano Terra			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(Opificio Artigianale) e Piano Terra e Primo (Uffici)	2.465,61	x	100 %	-	2.465,61
Totale:	2.465,61				2.465,61

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL METODO VALUTATIVO

COMPARATIVI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2020

Fonte di informazione: OMI - BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° SEMESTRE 2019

Descrizione: CODICE DI ZONA E1- MICROZONA CATASTALE N.4 - TIPOLOGIA CAPANNONI TIPICI

Indirizzo: VIA BUDAPEST

Superfici principali e secondarie: 2465

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 655.690,00 pari a 266,00 Euro/mq

Sviluppo Valutativo

L'analisi effettuata non ha previsto una valutazione del suolo edificatorio che attualmente ha già espresso la sua vocazione, ma la valutazione del corpo di fabbrica al rustico presente sui luoghi al Lotto 16/17.

Il prezzo/mq. individuato in OMI Agenzia delle Entrate Semestre 1° 2019 Zona Artigianale pari ad € 800,00 è stato scontato del 67% proprio perchè trattasi di immobile che, per il suo utilizzo, dovrà essere oggetto di completamento.

TABELLA COMPARATIVA

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	655.690,00
Consistenza	2.465,61	2.465,00

Data [mesi]	0	1,00
Prezzo unitario	-	266,00

INDICE DEI PREZZI UNITARI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO I
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	266,00

INDICE DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO I
Prezzo	655.690,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	162,26
Prezzo corretto	655.852,26
Valore corpo (media dei prezzi corretti):	655.852,26
Divergenza:	0,00% < %

VALORE DELLA VALORE IMMOBILE

Valore superficie principale: 2.465,61 x 266,00 = 655.852,26

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 655.852,26

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 655.852,26

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Uffici Provinciali di Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari Uffici Provinciali di Trani, ufficio tecnico di Bisceglie, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

PRELIMINARI DI CONFORMITÀ CON I CRITERI INTERNAZIONALI DELLA 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):

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE IN STATO DI FATTO E DI DIRITTO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno artigianale	4.088,00	0,00	147.168,00	147.168,00
B	rustico	135,00	0,00	17.955,00	17.955,00
C	rustico	2.465,61	0,00	655.852,26	655.852,26
				820.975,26 €	820.975,26 €

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:

€. 820.975,26

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 a 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:

€. 820.975,26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno artigianale a BISCEGLIE VIA BUDAPEST, frazione Zona Artigianale Est, della superficie commerciale di **8.050,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Suolo di forma al quanto regolare (parallelepipedo) inserito nell'ambito della Zona Artigianale Est .

La Superficie totale è di mq. 8050,00 .

L'intera superficie è suddivisa in n.2 parti , intervallate da suolo di proprietà di altri.

L'accesso, attraverso altra proprietà del sig. [REDACTED], si dirama da Via Budapest.

Sul suolo è presente piantagione del tipo Pini di alto fusto, ma risulta sostanzialmente in fase di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 72 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 2, superficie 1180, reddito agrario 4,88 €, reddito dominicale 6,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 particella 583 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 3, superficie 1187, reddito agrario 3,98 €, reddito dominicale 5,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 particella 186 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 2, superficie 1180, reddito agrario 4,88 €, reddito dominicale 6,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 particella 167 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 3, superficie 1501, reddito agrario 5,04 €, reddito dominicale 7,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 particella 166 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 3, superficie 1501, reddito agrario 5,04 €, reddito dominicale 7,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 particella 98 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 3, superficie 1501, reddito agrario 5,04 €, reddito dominicale 7,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma Regolare , un'orografia suolo in quota stradale , una tessitura prevalente Pini ad alto fusto, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunoIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.050,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ .289.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ .289.800,00
Data della valutazione:	05/02/2020

tecnico incaricato: ENRICO GARRO
Pagina 85 di 166

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domestici e altri atti di natura immobiliare.* Nessuna.

4.1.2. *Convulsioni matrimoniali e atti d'assegno con curatore giudiciale.* Nessuna.

4.1.3. *Attuali e precedenti ipoteche.* Nessuna.

4.1.4. *Altre istituzioni d'ipoteca.* Nessuna.

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

4.2.1. *Iscrizioni.* Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti e sequestro.* Nullamente.

pignoramento, stipulata il 23/01/2019, trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni.* Nessuna.

4.2.4. *Altre istituzioni d'ipoteca.* 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 02/12/2005), con atto stipulato il 02/12/2005 a firma di NOTAIO PIETRO CONSIGLIO BISCEGLIE ai nn. 35394/14450 di repertorio, trascritto il 23/12/2005

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n.21 del 11/04/2016, l'immobile ricade in zona Piano Quadro Zona Artigianale Est . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 27/24/44. Piano Esecutivo in corso di validità - Area a Pericolosità Idraulica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



terreno artigianale a BISCEGLIE VIA BUDAPEST, frazione Zona Artigianale Est, della superficie commerciale di **8.050,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Suolo di forma al quanto regolare (parallelepipedo) inserito nell'ambito della Zona Artigianale Est .

La Superficie totale è di mq. 8050,00 .

L'intera superficie è suddivisa in n.2 parti , intervallate da suolo di proprietà di altri.

L'accesso, attraverso altra proprietà del sig. [REDACTED] si dirama da Via Budapest.

Sul suolo è presente piantagione del tipo Pini di alto fusto, ma risulta sostanzialmente in fase di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 1180, reddito agrario 4,88 €, reddito dominicale 6,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 particella 583 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 1187, reddito agrario 3,98 €, reddito dominicale 5,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 1180, reddito agrario 4,88 €, reddito dominicale 6,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 1501, reddito agrario 5,04 €, reddito dominicale 7,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 1501, reddito



agrario 5,04 €, reddito dominicale 7,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 15 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 1501, reddito agrario 5,04 €, reddito dominicale 7,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma Regolare, un'orografia suolo in quota stradale, una tessitura prevalente Pini ad alto fusto, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno, arboree: nessuna, di selvicoltura: nessuno. Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E PUNTI DI INTERESSE

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:



DESCRIZIONE DEI BENI

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
Suolo Edificatorio	8.050,00	x	100 %	8.050,00
Totale:	8.050,00			8.050,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo; Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO COMPARATIVO

COMPARATIVI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2020

Fonte di informazione: Stima Aree Edificabili Comune di Trani per zone similare per mancanza di Comparativi

Descrizione: Suolo Edificabile

Indirizzo: Via Budapest

Superfici principali e secondarie: 8050

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 289.800,00 pari a 36,00 Euro/mq

TABELLA VALORI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO I
Prezzo	-	289.800,00
Consistenza	8.050,00	8.050,00
Data [mesi]	0	1,00
Prezzo unitario	-	36,00

TABELLA INDICE COMPARATIVO

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO I
Data [mesi]	0,00	0,00

Prezzo unitario prezzo medio minimo 36,00

VALORI DI RIFERIMENTO

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	289.800,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
Prezzo corretto	289.800,00
Valore corpo (media dei prezzi corretti):	289.800,00
Divergenza:	0,00% < %

VALORI DI RIFERIMENTO

Valore superficie principale: 8.050,00 x 36,00 = 289.800,00

PREZZI DI RIFERIMENTO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 289.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 289.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI BARI, conservatoria dei registri immobiliari di CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TRANI, ufficio tecnico di BISCEGLIE

DELETTAZIONE DELLE INFORMAZIONI SULLA CONFESSIONE INTERNAZIONALE DELLA 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):

DELETTAZIONE DELLE INFORMAZIONI SULLA CONFESSIONE INTERNAZIONALE DELLA VALUTAZIONE

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno artigianale	8.050,00	0,00	289.800,00	289.800,00
				289.800,00 €	289.800,00 €

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: €. 289.800,00

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: €. 289.800,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno artigianale a BISCEGLIE VIA BUDAPEST, frazione Zona Artigianale Est, della superficie commerciale di 6.020,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Suolo di forma al quanto regolare (parallelepipedo) inserito nell'ambito della Zona Artigianale Est .

La Superficie totale è di mq. 6707,00 .

L'accesso si dirama da Via Budapest.

Identificazioni catastale:

- foglio 15 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 835, reddito agrario 3,67 €, reddito dominicale 9,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 533 COMUNE DI BISCEGLIE, P.LLA 330 [REDACTED] P.LLA 329 [REDACTED] P.LLA 131 [REDACTED]
- foglio 15 particella 506 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1654, reddito agrario 7,26 €, reddito dominicale 17,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 533 COMUNE DI BISCEGLIE, P.LLA 330 [REDACTED] P.LLA 329 [REDACTED] P.LLA 131 [REDACTED]
- foglio 15 particella 508 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 822, reddito agrario 3,61 €, reddito dominicale 8,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 533 COMUNE DI BISCEGLIE, P.LLA 330 [REDACTED] P.LLA 329 [REDACTED] P.LLA 131 [REDACTED]
- foglio 15 particella 534 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 109, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 1,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 533 COMUNE DI BISCEGLIE, P.LLA 330 [REDACTED] P.LLA 329 [REDACTED] P.LLA 131 [REDACTED]
- foglio 15 particella 536 (catasto terreni), qualita/classe FRUTTETO 2, superficie 950, reddito agrario 6,38 €, reddito dominicale 15,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 533 COMUNE DI BISCEGLIE, P.LLA 330 [REDACTED] P.LLA 329 [REDACTED] P.LLA 131 [REDACTED]
- foglio 15 particella 537 (catasto terreni), qualita/classe FRUTTETO 2, superficie 0, reddito agrario 4,61 €, reddito dominicale 11,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 533 COMUNE DI BISCEGLIE, P.LLA 330 [REDACTED] P.LLA 329 [REDACTED] P.LLA 131 [REDACTED]
Suolo destinato a Sede Stradale attualmente in uso quale strada denominata Via Budapest
- foglio 15 particella 569 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1650, reddito agrario 7,24 €, reddito dominicale 17,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 533 COMUNE DI BISCEGLIE, P.LLA 330 [REDACTED] P.LLA 329 [REDACTED] P.LLA 131 [REDACTED]

Presenta una forma Rettangolare, un'orografia nessuna, una tessitura prevalente nessuna, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna, arboree: nessuna, di selvicoltura: nessuna Il terreno

tecnico incaricato: ENRICO GARRO
Pagina 92 di 166

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.020,00 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:	€. 216.720,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 216.720,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1 *Diritti di usufrutto e di abitazione prospettati da:* Nessuna.

4.1.2 *Comuni e frazioni comunali gravate da servitù di passaggio:* Nessuna.

4.1.3 *Altri espropriamenti o vincoli:*

atto di asservimento dell'area identificata al FG. 15 P.LLA 537 della superficie di 687, stipulato il 19/10/2006 a firma di NOTAIO CONSIGLIO PIETRO DI BISCEGLIE ai nn. 36605 di repertorio, trascritto il 11/11/2006 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONVENZIONE EDILIZIA

4.1.4 *Altre limitazioni:* Nessuna.

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

4.2.1 *Imposte:* Nessuna.

4.2.2 *Pignori immobiliari:* *Verale di*

pignoramento, stipulata il 23/01/2019 , trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAM IMMOB.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni:* 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 20/12/2002), con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di NOTAIO LORUSSO FRANCESCA, trascritto il 22/01/2003 ai nn. 45510.

ACQUISTO P.LLE 536, 537

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 02/12/2005), con atto stipulato il 02/12/2005 a firma di NOTAIO PIETRO CONSIGLIO DI BISCEGLIE ai nn. 35394 di repertorio.

ACQUISTO P.LLE 569,184,534,508

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 15/01/2007), con atto stipulato il 15/01/2007 a firma di NOTAIO PIETRO CONSIGLIO DI BISCEGLIE ai nn. 36902 di repertorio.

ACQUISTO P.LLA 506

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n.21 del 11/04/2016, l'immobile ricade in zona Piano Quadro Zona Artigianale EST. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 27/24/44. Piano Esecutivo in vigore - Area classificata di pericolosità idraulica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BISCEGLIE VIA BUDAPEST, FRAZIONE ZONA ARTIGIANALE EST

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno artigianale a BISCEGLIE VIA BUDAPEST, frazione Zona Artigianale Est, della superficie commerciale di 6.020,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Suolo di forma al quanto regolare (parallelepipedo) inserito nell'ambito della Zona Artigianale Est .

La Superficie totale è di mq. 6707,00 .

L'accesso si dirama da Via Budapest.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 835, reddito agrario 3,67 €, reddito dominicale 9,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 533 COMUNE DI BISCEGLIE, P.LLA 330 [REDACTED], P.LLA 329 [REDACTED], P.LLA 131 [REDACTED]
- foglio 15 particella 506 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1654, reddito agrario 7,26 €, reddito dominicale 17,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 533 COMUNE DI BISCEGLIE, P.LLA 330 [REDACTED], P.LLA 329 [REDACTED], P.LLA 131 [REDACTED]
- foglio 15 particella 508 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 822, reddito agrario 3,61 €, reddito dominicale 8,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 533 COMUNE DI BISCEGLIE, P.LLA 330 [REDACTED], P.LLA 329 [REDACTED], P.LLA 131 [REDACTED]
- foglio 15 particella 534 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 109, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 1,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 533 COMUNE DI BISCEGLIE, P.LLA 330 [REDACTED], P.LLA 329 [REDACTED], P.LLA 131 [REDACTED]
- foglio 15 particella 536 (catasto terreni), qualita/classe FRUTTETO 2, superficie 950, reddito agrario 6,38 €, reddito dominicale 15,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 533 COMUNE DI BISCEGLIE, P.LLA 330 [REDACTED], P.LLA 329 [REDACTED], P.LLA 131 [REDACTED]
- foglio 15 particella 537 (catasto terreni), qualita/classe FRUTTETO 2, superficie 0, reddito agrario 4,61 €, reddito dominicale 11,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 533 COMUNE DI BISCEGLIE, P.LLA 330 [REDACTED], P.LLA 329 [REDACTED], P.LLA 131 [REDACTED]
Suolo destinato a Sede Stradale attualmente in uso quale strada denominata Via Budapest
- foglio 15 particella 569 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1650, reddito agrario 7,24 €, reddito dominicale 17,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 533 COMUNE DI BISCEGLIE, P.LLA 330 [REDACTED], P.LLA 329 [REDACTED], P.LLA 131 [REDACTED]

Presenta una forma Rettangolare, un'orografia nessuna, una tessitura prevalente nessuna, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna, arboree: nessuna, di selvicoltura: nessuna Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ PATRIMONIALE E INGEGNERIA

livello di piano: ★

esposizione: ★

luminosità: ★

panoramicità: ★

impianti tecnici: ★

stato di manutenzione generale: ★

servizi: ★

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ

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
Suolo Edificatorio	6.020,00	x	100 %	=	6.020,00
Totale:	6.020,00				6.020,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2020

Fonte di informazione: Stima Aree Edificabili Comune di Trani per zone similare per mancanza di Comparativi

Descrizione: Suolo Edificabile

Indirizzo: Via Budapest

Superfici principali e secondarie: 6020

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 216.720,00 pari a 36,00 Euro/mq

TABELLA DI FONTE

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	216.720,00
Consistenza	6.020,00	6.020,00
Data [mesi]	0	1,00
Prezzo unitario	-	36,00

TABELLA DEI PREZZI MERCANTILI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00



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: €. 216.720,00

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 notariali 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 deduzioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 216.720,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BISCEGLIE Zona Agricola, della superficie commerciale di 13.857,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Suolo posto in Zona Agricola, a ridosso della sede stradale S.S. 16 bis.

Il suolo è di forma trapezoidale , assente colture pregiste , avente accesso dalla Complanare della S.S. 16 bis.

Assente recinzioni.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1369 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1998, reddito agrario 9,29 €, reddito dominicale 27,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 873 [REDACTED], P.LLA 875 [REDACTED], P.LLA 545 [REDACTED], P.LLA 13514 [REDACTED] S.S. 16 BIS
COMPLANARE
- foglio 4 particella 1370 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 627, reddito agrario 2,91 €, reddito dominicale 8,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 873 [REDACTED], P.LLA 875 [REDACTED], P.LLA 545 [REDACTED], P.LLA 13514 [REDACTED] S.S. 16 BIS
COMPLANARE
- foglio 4 particella 1372 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 6302, reddito agrario 29,29 €, reddito dominicale 87,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 873 [REDACTED], P.LLA 875 [REDACTED], P.LLA 545 [REDACTED], P.LLA 13514 [REDACTED] S.S. 16 BIS
COMPLANARE
- foglio 4 particella 1371 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 4930, reddito agrario 22,92 €, reddito dominicale 68,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 873 [REDACTED], P.LLA 875 [REDACTED], P.LLA 545 [REDACTED], P.LLA 13514 [REDACTED] S.S. 16 BIS
COMPLANARE

Presenta una forma Regolare trapezoidale, un'orografia Nessuna, una tessitura prevalente Nessuna, i seguenti sistemi irrigui: Nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: Nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Nessuna ,arboree: Nessuna ,di selvicoltura: NessunaIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.857,00 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:	€ 27.714,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 27.714,00

Data della valutazione: 05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Diritti di usufrutto, di abitazione, di servitù, etc. (art. 2071)*: Nessuno.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali, e patti di società, etc. (art. 1766)*: Nessuno.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: Nessuno.

4.1.4. *Atti di natura fiscale*: Nessuno.

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

4.2.1. *Iscrizioni*: Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di pignoramento*

pignoramento, stipulata il 23/01/2019, trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3. *Atti di natura fiscale*: Nessuno.

4.2.4. *Atti di natura fiscale*: Nessuno.

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 insolte alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 21/06/2005), con atto stipulato il 21/06/2005 a firma di NOTAIO PIETRO CONSIGLIO BISCEGLIE ai nn. 34721 di repertorio.

P.LLE 1371, 1372, 1370, 1369.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera di consiglio comunale n.21 del 11/04/2016, l'immobile ricade in zona Zona Agricola con verde di rispetto stradale e quota parte allargamento stradale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 24/47/. Zona sottoposta a Piano paesaggistico territoriale PPTR - Zona PAI



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN BISCEGLIE ZONA AGRICOLA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BISCEGLIE Zona Agricola, della superficie commerciale di **13.857,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Suolo posto in Zona Agricola, a ridosso della sede stradale S.S. 16 bis.

Il suolo è di forma trapezoidale , assente colture pregiate , avente accesso dalla Complanare della S.S. 16 bis.

Assente recinzioni.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1369 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1998, reddito agrario 9,29 €, reddito dominicale 27,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 873 [REDACTED], P.LLA 875 [REDACTED], P.LLA 545 [REDACTED], P.LLA 13514 [REDACTED] S.S. 16 BIS
COMPLANARE
- foglio 4 particella 1370 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 627, reddito agrario 2,91 €, reddito dominicale 8,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 873 [REDACTED], P.LLA 875 [REDACTED], P.LLA 545 [REDACTED]



[REDACTED] P.LLA 13514 [REDACTED] S.S. 16 BIS
COMPLANARE

- foglio 4 particella 1372 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 1, superficie 6302, reddito agrario 29,29 €, reddito dominicale 87,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 873 [REDACTED] P.LLA 875 [REDACTED] P.LLA 545 [REDACTED]
[REDACTED] P.LLA 13514 [REDACTED] S.S. 16 BIS
COMPLANARE

- foglio 4 particella 1371 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 1, superficie 4930, reddito agrario 22,92 €, reddito dominicale 68,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: P.LLA 873 [REDACTED] P.LLA 875 [REDACTED] P.LLA 545 [REDACTED]
[REDACTED] P.LLA 13514 [REDACTED] S.S. 16 BIS
COMPLANARE

Presenta una forma Regolare trapezoidale, un'orografia Nessuna, una tessitura prevalente Nessuna, i seguenti sistemi irrigui: Nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: Nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Nessuna, arboree: Nessuna, di selvicoltura: Nessuna all terreno



I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono TRANI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



- ★
- ★
- ★
- ★
- ★
- ★
- ★



DESCRIZIONE DELL'AVVISO

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
Suolo Agricolo	13.857,00	x	100 %	-	13.857,00
Totale:	13.857,00				13.857,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2020

Fonte di informazione: VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI BARI

Descrizione: PUBBLICAZIONE BUR N.125 DEL 24/09/2015 - REGIONE AGRARIA N.12

Indirizzo: ZONA SEMINATIVA

Superfici principali e secondarie: 13857

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 27.714,00 pari a 2,00 Euro/mq



TABELLE RIEPILOGATIVE

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	27.714,00
Consistenza	13.857,00	13.857,00



Data [mesi]	0	1,00
Prezzo unitario	-	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2,00

TABELLA DI CONFERMAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	27.714,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
Prezzo corretto	27.714,00
Valore corpo (media dei prezzi corretti):	27.714,00
Divergenza:	0,00% < %

VALORE DEI VALORI DI MERCATO

Valore superficie principale: 13.857,00 x 2,00 = 27.714,00

PREZZI DI VALORE UNITARI

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.714,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.714,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Ufficio Provinciale di Trani, ufficio tecnico di Bisceglie, osservatori del mercato immobiliare OMI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD PROFESSIONALI 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):

PER INFORMAZIONI SUL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	13.857,00	0,00	27.714,00	27.714,00
				27.714,00 €	27.714,00 €

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: **€. 27.714,00**

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: **€. 27.714,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a BISCEGLIE Via Panoramica Domenico Paternostro 45, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villino a schiera facente parte di un complesso residenziale.

Il Villino è sviluppato su Piano Primo , accessibile attraverso scala con ripostiglio di sottoscala di proprietà, ed al Piano Secondo con Terrazza Privata di Copertura.

Il villino è composto da salone, Cucina, disimpegno con accesso a W.C. e n.2 Camere da letto.

L'altezza del villino è di mt. 2,70, l'altezza del sottoscala è di mt. 1,80 .

La finitura è di sufficiente qualità e così anche gli Impianti esistenti.

Di pertinenza a tale villino è presente un posto auto distinto al sub. 95.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-1°-2°, interno 14, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 54/1513 sub. 97/20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 89 mq, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA PANORAMICA DOMENICO PATERNOSTRO N.45, piano: T-1-2 INT. 14, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

posto auto, composto da PARCHEGGIO PRIVATO SUB. 95, sviluppa una superficie commerciale di **7,50** Mg, identificato con il numero SUB.95.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 54 sub. 95 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Panoramica Domenico Paternostro, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 212.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 212.300,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Donazioni in usufrutto o in uso o in abitazione perpetua*: Nessuna.

4.1.2. *Concordati di pagamento o piani d'assegno foraneo concordati*: Nessuna.

4.1.3. *Atti di espropriazione forzata*: Nessuna.

4.1.4. *Altre limitazioni*: Nessuna.

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

4.2.1. *Iscrizioni*: Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti e sequestri di valore*: un

pignoramento, stipolata il 23/01/2019, trascritta il 26/02/2019 ai nn. 3022/4005, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3. *Altre iscrizioni*: Nessuna.

4.2.4. *Altre limitazioni*: 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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di DONAZIONE ACCETTATA (dal 13/12/2012), con atto stipulato il 13/12/2012 a firma di NOTAIO CONSIGLIO PIETRO ai nn. 45298 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI N.161/82, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 23/08/1983 con il n. 161 di protocollo, agibilità del 22/06/1985 con il n. 16/85 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN BISCEGLIE VIA PANORAMICA DOMENICO PATERNOSTRO 45

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a BISCEGLIE Via Panoramica Domenico Paternostro 45, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Villino a schiera facente parte di un complesso residenziale.

Il Villino è sviluppato su Piano Primo , accessibile attraverso scala con ripostiglio di sottoscala di proprietà, cd al Piano Secondo con Terrazza Privata di Copertura.

Il villino è composto da salone, Cucina, disimpegno con accesso a W.C. e n.2 Camere da letto.

L'altezza del villino è di mt. 2,70, l'altezza del sottoscala è di mt. 1,80 .

La finitura è di sufficiente qualità e così anche gli Impianti esistenti.

Di pertinenza a tale villino è presente un posto auto distinto al sub. 95.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-1°-2°, interno 14, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 54/1513 sub. 97/20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 89 mq, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA PANORAMICA DOMENICO PATERNOSTRO N.45, piano: T-1-2 INT. 14, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono TRANI). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



VALUTAZIONE DEI BENI E DEI SERVIZI

livello di piano:	★ ★ ★	★ ★ ★ ★
esposizione:	★ ★ ★	★ ★ ★ ★
luminosità:	★ ★ ★	★ ★ ★ ★
panoramicità:	★ ★ ★	★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	★ ★ ★	★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	★ ★ ★	★ ★ ★ ★
servizi:	★ ★ ★	★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE

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
--------------------	--------------------	---------------	--------------------

Villino	89,00	x	100 %	-	89,00
Totale:	89,00				89,00

ACCESSORI:

posto auto, composto da PARCHEGGIO PRIVATO SUB. 95, sviluppa una superficie commerciale di 7,50 Mq, identificato con il numero SUB.95.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 54 sub. 95 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Panoranica Domenico Paternostro, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL METODO COMPARATIVO

COMPARATIVO

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020

Fonte di informazione: BANCA DATI OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ZONA PERIFERICA PANORAMICA PATERNOSTRO

Indirizzo: CODICE ZONA D2 - MICROZONA CATASTALE 3 - VILLE E VILLINI

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 211.200,00 pari a 2.200,00 Euro/mq

TABELLE DI DATA

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	211.200,00
Consistenza	96,50	96,00

Data [mesi]	0	1,00
Prezzo unitario	-	2.200,00

TABELLA DEI PREZZI MERCANTILI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO I
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.200,00

TABELLA DEI VALORI CORPO

Caratteristiche:	COMPARATIVO I
Prezzo	211.200,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	1.100,00
Prezzo corretto	212.300,00
Valore corpo (media dei prezzi corretti):	212.300,00
Divergenza:	0,00% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:	89,00	x	2.200,00	=	195.800,00
Valore superficie accessori:	7,50	x	2.200,00	=	16.500,00
					212.300,00

RIPIEGAGGI AL PREZZO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 212.300,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 212.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Ufficio Provinciale di Trani, ufficio tecnico di Bisceglie, osservatori del mercato immobiliare OMI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DEL VALUTATORE

- 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):

DESCRIZIONE VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	villetta a				
A	schiera laterale	89,00	7,50	212.300,00	212.300,00
				212.300,00 €	212.300,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 212.300,00**



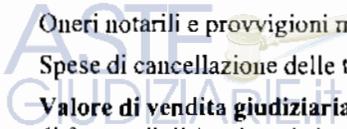
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 insolite 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: **€ 212.300,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Deposito a BISCEGLIE Via Pio X 103, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale di Piano Terra a Vano Unico con servizio igienico . A forma regolare ad "L" .

Accesso da Via Pio X n. 103.

Pavimento in marmette di cemento e graniglia.

Infisso in alluminio. Pareti e intradossn solaio intonacate a civile.

Impianto Elettrico, Idrico Fognante e di Climatizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglie 12 particella 587 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 45 mq, rendita 152,46 Euro, indirizzo catastale: Via PIO X n.101 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.750,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Imposta di bollo e di registro, imposte ipotecarie, di registro, di successione.* Nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.1.2 *Condizioni particolari di vendita, d'assegno, o di vendita all'ingrosso*: Nessuna.

4.1.3 *Atti di assenso o opposizione*: Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni*: Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni*: Nessuna.

4.2.2 *Atti di assenso o opposizione*: Nessuna.

pignoramento, stipulata il 23/01/2019, trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare

4.2.3 *Atti di trascrizione*: 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
Millesimi condominiali:	23,644

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 31/12/2002), con atto stipulato il 31/12/2002 a firma di NOTAIO PIETRO CONSIGLIO ai nn. 31022 di repertorio, trascritto il 20/01/2003 ai nn. 1130.1/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI N.42/80, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, rilasciata il 03/05/1980 con il n. 42/80 di protocollo, agibilità del 18/06/1984 con il n. 361/84 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



Deposito a BISCEGLIE Via Pio X 103, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Locale di Piano Terra a Vano Unico con servizio Igienico . A forma regolare ad "L" .

Accesso da Via Pio X n. 103.

Pavimento in marmette di cemento e graniglia.

Infisso in alluminio. Pareti e intradosso solaio intonacate a civile.

Impianto Elettrico, Idrico Fognante e di Climatizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

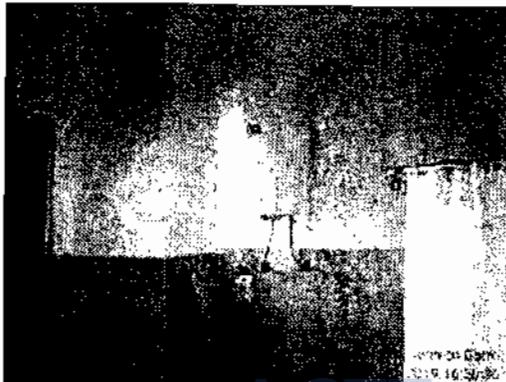
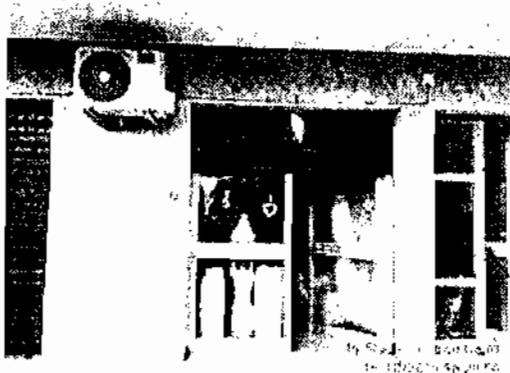
- foglio 12 particella 587 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 45 mq, rendita 152,46 Euro, indirizzo catastale: Via PIO X n.101 , piano: Terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DEI BENI

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MOLFETTA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ RATING INUTILE NEI MOBILI

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DI CONSISTENZA

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
Deposito	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	45,00				45,00



Espresso di Valutazione



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO E CONGIUNTURA

COMPARATIVI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020

Fonte di informazione: OMI BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: SEMICENTRALE - ZONA C2 - MICROZONA 0 - DESTINAZIONE TERZIARIA

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 51.750,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

TABELLA OFERTIVE

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO I
Prezzo	-	51.750,00
Consistenza	45,00	45,00
Data [mesi]	0	1,00
Prezzo unitario		1.150,00

TABELLA DI PREZZI MERCANTILI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO I
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.150,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

tecnico incaricato: ENRICO GARRO
Pagina 118 di 166

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	
Prezzo		51.750,00
Data [mesi]		0,00
Prezzo unitario		0,00
Prezzo corretto		51.750,00
Valore corpo (media dei prezzi corretti):		51.750,00
Divergenza:	0,00% <	%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 45,00 x 1.150,00 = **51.750,00**

RELAZIONE VALORE CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Ufficio Provinciale di Trani, ufficio tecnico di Bisceglie, osservatori del mercato immobiliare OMI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

DETERMINAZIONE DELLA CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DELLA 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):

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO

ID	descrizione	consistenza	coos. accessori	valore intero	valore diritto
A	Deposito	45,00	0,00	51.750,00	51.750,00
				51.750,00 €	51.750,00 €

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: **€. 51.750,00**

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 provvigini 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 deurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.750,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BISCEGLIE VIA PIO X 103, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di piccole dimensioni posto al Piano Secondo con accesso da Via Pio X n.103.

Pavimentazione in Pietra, finitura parati tinteggiata su intonaco civile.

Impianti Elettrico, Termico, idrico-Fognante.

Infissi in legno.

Appartamento composto da unico vano e W.C. con veranda "chiusa".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 587 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 37 mq, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Via Pio X n.103, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.950,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Debiti e altri oneri a carico dell'immobile: Nessuno*

tecnico incaricato: ENRICO GARRO
Pagina 121 di 166

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.1.2. *Convinzioni matematiche per il caso di espropriazione: Nessuna.*

4.1.3. *Indice storico urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre iscrizioni di caso: Nessuna.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignori e atti esecutivi di credito:*

pignoramento, stipulata il 23/01/2019, trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3. *Adempimenti: Nessuna.*

4.2.4. *Altre iscrizioni 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
Millesimi condominiali:	21,772

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 31/12/2002), con atto stipulato il 31/12/2002 a firma di NOTAIO PIETRO CONSIGLIO ai nn. 31022 di repertorio, trascritto il 20/01/2003 ai nn. 1130.1/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI EDILI N.42/80, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, rilasciata il 03/05/1980 con il n. 42/80 di protocollo, agibilità del 18/06/1984 con il n. 31/84 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Veranda trasformata in Vano attraverso la chiusura con pannelli in anticorodal in sostituzione della ringhiera.
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



appartamento a BISCEGLIE VIA PIO X 103, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di piccole dimensioni posto al Piano Secondo con accesso da Via Pio X n.103.

Pavimentazione in Pietra, finitura pareti tinteggiata su intonaco civile.

Impianti Elettrico, Termico, idrico-Fognante.

Infissi in legno.

Appartamento composto da unico vano e W.C. con veranda "chiusa".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 4, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

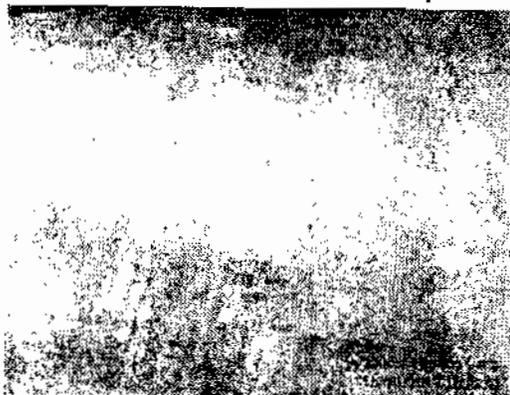
- foglio 12 particella 587 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 37 mq, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Via Pio X n.103, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELL'AREA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MOLFETTA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUALITÀ E RATING INCIPENCO IMMOBILI

livello di piano:

★★★★

esposizione:

★★★★

luminosità:

★★★★

panoramicità:

★★★★

impianti tecnici:

★★★★

stato di manutenzione generale:

★★★★

servizi:

★★★★

DESCRIZIONE DELL'AGGIUNTA

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*

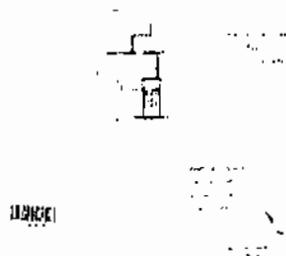
descrizione	consistenza		indice	commerciale
Appartamento	37,00	x	100 %	37,00
Totale:	37,00			37,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NUMERO CATASTRALE: [REDACTED]
MUNICIPIO: [REDACTED]



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020

Fonte di informazione: OMI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ZONA SEMICENTRALE-CODICE DI ZONA C2 - MICROZONA 0 - ABITAZIONE CIVILE

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 49.950,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

TABELLA PREZZI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	49.950,00
Consistenza	37,00	37,00
Data [mesi]	0	1,00
Prezzo unitario	-	1.350,00

TABELLA DEI PREZZI MERCANTILI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.350,00

TABELLA VALUTAZIONE

Caratteristiche:			COMPARATIVO 1
Prezzo			49.950,00
Data [mesi]			0,00
Prezzo unitario			0,00
Prezzo corretto			49.950,00
Valore corpo (media dei prezzi corretti):			49.950,00
Divergenza:	0,00%	<	%

VALORE DEI VALORI DIMENSIONALI

Valore superficie principale: 37,00 x 1.350,00 = **49.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.950,00**
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Ufficio Provinciale di Trani, ufficio tecnico di Bisceglie, osservatori del mercato immobiliare OMI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

DETERMINAZIONE DEL CONFORME AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DELLA 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):

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	37,00	0,00	49.950,00	49.950,00
				49.950,00 €	49.950,00 €

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: €. 49.950,00

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: €. 49.950,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BISCEGLIE VIA PIO X 95, della superficie commerciale di 165,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di Piano 2° con accesso dalla Via Pin X n.95 in Bisceglie.

L'appartamento è composto da n.5 vani, Cucina , n.2 W.C.

Lo stesso affaccia su Via Pio X con n.2 balconi e verso l'atrio interno con n.1 balcone. L'immobile ha un'altezza netta di mt. 2,70.

Finiture ed impianti sono quelli originari dell'epoca della costruzione. La pavimentazione dell'intero immobile è in Pietra.

Infissi in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 4, scala civ. 95, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 587 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 165 mq, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: Via Pio X n.95, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,00 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:	€. 222.750,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 222.750,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Onere di pagamento di imposte e tasse con i proventi del lavoro.* Nessuna.

4.1.2. *Condizioni, imposte, tasse e proventi di lavoro con i proventi del lavoro.* Nessuna.

4.1.3. *Imposta di registro e di bolli.* Nessuna.

4.1.4. *Altre limitazioni.* Nessuna.

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

4.2.1. *Iscrizione.* Nessuna.

4.2.2. *Pignoramento (scelta e trattamento).*

pignoramento, stipulata il 23/01/2019, trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3. *Altre trascrizioni.* Nessuna.

4.2.4. *Altre limitazioni.* 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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	84,366

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 31/12/2002), con atto stipulato il 31/12/2002 a firma di NOTAIO PIETRO CONSIGLIO ai nn. 31022 di repertorio, trascritto il 20/01/2003 ai nn. 1130.1/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI EDILI N.42/80, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO, rilasciata il 03/05/1980 con il n. 42/80 di protocollo, agibilità del 18/06/1984 con il n. 31/84 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



appartamento a BISCEGLIE VIA PIO X 95, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Appartamento di Piano 2° con accesso dalla Via Pio X n.95 in Bisceglie.

L'appartamento è composto da n.5 vani, Cucina , n.2 W.C.

Lo stesso affaccia su Via Pio X con n.2 balconi e verso l'atrio interno con n.1 balcone. L'immobile ha un'altezza netta di mt. 2,70.

Finiture ed impianti sono quelli originari dell'epoca della costruzione. La pavimentazione dell'intero immobile è in Pietra.

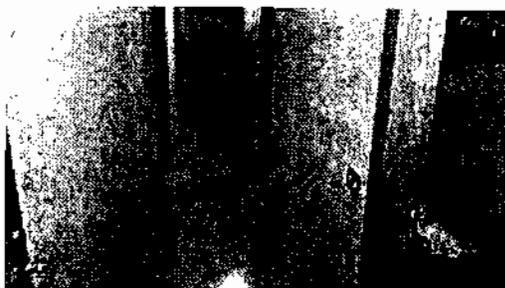
Infissi in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 4, scala civ. 95, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 587 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 165 mq, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: Via Pio X n.95, piano: 2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MOLFETTA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE GIUDIZIARIE.it
QUALITÀ E RALING INTERNI IMMOBILIARI

- livello di piano:		☆☆☆
esposizione:	€	*☆☆☆☆
luminosità:		☆☆☆☆
panoramicità:	€	☆☆☆☆
impianti tecnici:		☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:		☆☆☆☆
servizi:		☆☆☆☆

DESCRIZIONE DI EFFETTIVA

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
Appartamento	165,00	x	100 %	=	165,00
Totale:	165,00				165,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020

Fonte di informazione: OMI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ZONA SEMICENTRALE - CODICE DI ZONA C2 - MICROZONA CATASTALE 0 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 222.750,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO I
Prezzo	-	222.750,00
Consistenza	165,00	165,00
Data [mesi]	0	1,00
Prezzo unitario		1.350,00

TABELLA DEI PREZZI MERCANTILI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO I
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.350,00

LEGGENDA METEOROLOGICA

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	222.750,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
Prezzo corretto	222.750,00
Valore corpo (media dei prezzi corretti):	222.750,00
Divergenza:	0,00% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 165,00 x 1.350,00 = 222.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 222.750,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 222.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Ufficio Provinciale di Trani, ufficio tecnico di Bisceglie, osservatori del mercato immobiliare OMI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AI CRITERI STANDARD INTERNAZIONALI DELLA 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 DEI VALORI DI MERCATO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	165,00	0,00	222.750,00	222.750,00
				222.750,00 €	222.750,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 222.750,00

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: €. 222.750,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Deposito a BISCEGLIE VIA PIO X 99, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale di Piano Terra con accesso dalla Via Pio X n.99. Unico Vano con finestra prospiciente l'atrio interno e piccolo W.C. .

Pavimentazione in marmette di cemento e graniglia, pareti intonacate a civile.

Impianto elettrico ed Idrico-Fognante.

Altezza interna mt. 3,00 .-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 587 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 10, consistenza 37 mq, rendita 214,02 Euro, indirizzo catastale: Via Pio X n.97, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mereato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.600,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziarie concernenti l'immobile per giudiziali: Nessuna.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.1.2. Caratteristiche tecniche e particolari dell'immobile: *Nessuna.*

4.1.3. Altre informazioni particolari: *Nessuna.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti, sequestri e altri vincoli:

pignoramento, stipulata il 23/01/2019, trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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
Millesimi condominiali:	21,446

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 31/12/2002), con atto stipulato il 31/12/2002 a firma di NOTAIO PIETRO CONSIGLIO ai nn. 31022 di repertorio, trascritto il 20/01/2003 ai nn. 1130.1/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. NULLA OSTA ESECUZIONE OPERE EDILI N.42/80, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI, rilasciata il 03/05/1980 con il n. 42/80 di protocollo, agibilità del 18/06/1984 con il n. 31/84 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BISCEGLIE VIA PIO X 99

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

Deposito a BISCEGLIE VIA PIO X 99, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale di Piano Terra con accesso dalla Via Pio X n.99. Unico Vano con finestra prospiciente l'atrio interno e piccolo W.C.

Pavimentazione in marmette di cemento e graniglia, pareti intonacate a civile.

Impianto elettrico ed Idrico-Fognante.

Altezza interna mt. 3,00 .-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 587 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 10, consistenza 37 mq, rendita 214,02 Euro, indirizzo catastale: Via Pio X n.97, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E VALORI INTERNI E INDIVISI

livello di piano:	☆☆☆
esposizione:	☆☆☆
luminosità:	☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆
servizi:	☆☆☆

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

CONSUMI E C.A.

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
Deposito	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00

REGISTRARIA REGIONALE E PROVINCIALE
NUOVO CATASTRO (CATASTO URBANO)
CATASTO REGIONALE

II

NR 881

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARAZIONE

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020

Fonte di informazione: OMI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ZONA SEMICENTRALE - CODICE DI ZONA C2 - MICROZONA CATASTALE 0 - DEPOSITO

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 50.600,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:

Prezzo

Consistenza

Data [mesi]

Prezzo unitario

CORPO

44,00

0

-

COMPARATIVO 1

50.600,00

44,00

1,00

1.150,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.150,00

TABELLA DI VALORI CORRETTI

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	50.600,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
Prezzo corretto	50.600,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

Divergenza:

0,00% < **50.600,00** %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 44,00 x 1.150,00 = **50.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORRETTI

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Cnservatoria dei Registri Ufficio Provinciale di Trani, ufficio tecnico di Bisceglie, osservatori del mercato immobiliare OMI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

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 DI TUTTI I

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Deposito	44,00	0,00	50.600,00	50.600,00
				50.600,00 €	50.600,00 €

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: **€. 50.600,00**

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: **€. 50.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Deposito a BISCEGLIE Via Pio X 101, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale di Piano Terra con accesso dalla Via Pio X n.101. Unico Vano con finestra prospiciente l'atrio interno.

Pavimentazione in marmette di cemento e graniglia, pareti intonacate a civile.

Impianto elettrico ed Idrico-Fognante.

Altezza interna mt. 3,00 .-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 587 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 44 mq, rendita 183,45 Euro, indirizzo catastale: Via Pio X n.99, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.600,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Attenzione: verificare l'assenza di vincoli, ipoteche, pregiudizi, usucapione. Nessuno.

tecnico incaricato: ENRICO GARRO
Pagina 142 di 166



4.1.2 *Conservatoria immobiliare e ipoteche censuaria iscritte in cartella*: Nessuna.

4.1.3 *Atti di trascrizione catastale*: Nessuna.

4.1.4 *Atti di limitazioni d'uso*: Nessuno.

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

4.2.1 *Iscrizioni*: Nessuna.

4.2.2 *Ipoteche giudiziarie e di fatto*: [REDACTED]

pignoramento, stipulata il 23/01/2019, trascritta il 26/02/2019 ai nn. 1005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3 *Ipoteche volontarie*: Nessuna.

4.2.4 *Atti di 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 insolte alla data della prizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	21,185

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 31/12/2002), con atto stipulato il 31/12/2002 a firma di NOFAIO PIETRO CONSIGLIO ai nn. 31022 di repertorio, trascritto il 20/01/2003 ai nn. 1130.1/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N.42/80, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO, rilasciata il 03/05/1980 con il n. 42/80 di protocollo, agibilità del 18/06/1984 con il n. 31/84 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



Deposito a BISCEGLIE Via Pio X 101, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Locale di Piano Terra con accesso dalla Via Pio X n.101. Unico Vano con finestra prospiciente l'atrio interno.

Pavimentazione in marmette di cemento e graniglia, pareti intonacate a civile.

Impianto elettrico ed Idrico-Fognante.

Altezza interna mt. 3,00 .-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 587 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 44 mq, rendita 183,45 Euro, indirizzo catastale: Via Pio X n.99, piano: Terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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



by Studio Tecnico Garro
10121 - 01159 - 047835

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUALITÀ VALUTATIVE DEL BENE IMMOBILIARE

livello di piano:

★ ★ ★

esposizione:

★ ★ ★

luminosità:

★ ★ ★

panoramicità:

★ ★ ★

impianti tecnici:

★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

★ ★ ★

servizi:

★ ★ ★

DESCRIZIONE DELL'AGENZIA

CONSISTENZA

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

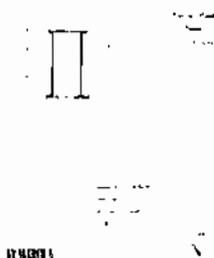
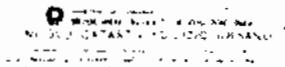
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	44,00	x	100 %	-	44,00
Totale:	44,00				44,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020

Fonte di informazione: OMI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: FASCIA O ZONA SEMICENTRALE - CODICE DI ZONA C2 - MICROZONA CATASTALE 0 - DEPOSITO

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 50.600,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 44,00 x 1.150,00 = **50.600,00**

REPERIBILITÀ AL GRI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggristamenti): **€ 50.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Ufficio Provinciale di Trani, ufficio tecnico di Bisceglie, osservatori del mercato immobiliare OMI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

CONCLUSIONI DEL CONFRONTO E DELL'ESITO DELLA VALUTAZIONE

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

tecnico incaricato: ENRICO GARRO
Pagina 146 di 166

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):

RECAPITOLA LE QUANTIFICAZIONI DI APPOLO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Deposito	44,00	0,00	50.600,00	50.600,00
				50.600,00 €	50.600,00 €

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: **€. 50.600,00**

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 insolte 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: **€. 50.600,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BISCEGLIE FG. 19 P.LLA 240, della superficie commerciale di **1.000,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Suolo Agricolo avente accesso dalla Via Vecchia di Corato con sovrastante costruzione edile realizzata in assenza di Titolo Abilitativo.

Il Suolo risulta in parte rifinito con pavimentazione in cemento ed in parte a terreno vegetale.

Trattasi di suolo residuo dalla realizzazione di due corpi di fabbrica (attuali p.lle 241/242) giuste Concessioni Edilizie n. 52/53 del 16/01/1979.

Quindi trattasi di suolo privo di qualsivoglia vocazione edificatoria se pur per manufatti con destinazione "Agricola" .

Il manufatto sovrastante dovrà essere oggetto di demolizione .-

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 240 (catasto terreni), qualità/klasse Mandorleto 2, superficie 1000, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 6,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma rettangolare, un'orografia nessuno, una tessitura prevalente nessuno, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno, arboree: nessuno, di selvicoltura: nessuno Il terreno

GIUDIZIARIE.IT

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.000,00 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:	€. 1.180,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.180,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Onere di gravame sulle trascrizioni precedenti:* Nessuna.

4.1.2. *Onere di gravame trascritti di cui all'art. 2809 del codice civile:* Nessuna.

4.1.3. *Altre iscrizioni trascritte:* Nessuna.

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti e sequestri d'immobile:*

pignoramento, stipulata il 23/01/2019, trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 17/06/1980), con atto stipulato il 17/06/1980 a firma di NOTAIO G. MONTERISI ai nn. 10886 di repertorio, trascritto il 10/07/1980 ai nn. 12575/9668

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.21 DEL 11/04/2016, l'immobile ricade in zona AGRICOLA (ART. 47 NTA). Norme tecniche di

attuazione ed indici: ART. 47 NTA. Il titolo è riferito solamente al SUOLO SOTTOPOSTO A TUTELA SECONDO PPTR REGIONE PUGLIA. I SUOLO E' INTERESSATO DALLA COSTRUZIONE DI VANI AGRICOLI, GIUSTE CONCESSIONI EDILIZIE N. 52 E 53 DEL 16/01/1979 .-

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENZA DI CORPI DI FABBRICA REALIZZATI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO. (normativa di riferimento: d.P.R. n. 380/2001 così come integrato e modificato dal d.lgs. 25/11/2016 n. 222)

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENZA DI CORPO DI FABBRICA NON RIPORTATO IN MAPPA CATASTALE. (normativa di riferimento: RDL 13/04/1939 N.652 LEGGE 09/03/2006 N.80)

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN BISCEGLIE FG. 19 P.LLA 240
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BISCEGLIE FG. 19 P.LLA 240, della superficie commerciale di **1.000,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Suolo Agricolo avente accesso dalla Via Vecchia di Corato con sovrastante costruzione edile realizzata in assenza di Titolo Abilitativo.

Il Suolo risulta in parte rifinito con pavimentazione in cemento ed in parte a terreno vegetale.

Trattasi di suolo residuo dalla realizzazione di due corpi di fabbrica (attuali p.lle 241/242) giuste Concessioni Edilizie n. 52/53 del 16/01/1979.

Quindi trattasi di suolo privo di qualsivoglia vocazione edificatoria se pur per manufatti con destinazione "Agricola" .

Il manufatto sovrastante dovrà essere oggetto di demolizione .-

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 240 (catasto terreni), qualità/classe Mandorleto 2, superficie 1000, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 6,20 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Presenta una forma rettangolare, un'orografia nessuno, una tessitura prevalente nessuno, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno, arboree: nessuno, di selvicoltura: nessuno Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUALITÀ E RIVALUTAZIONE IMMOBILE

livello di piano:	★ ★
esposizione:	★ ★
luminosità:	★
panoramicità:	★ ★
impianti tecnici:	★
stato di manutenzione generale:	★
servizi:	★

DESCRIZIONE DELL'AGGIUSTA

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
Suolo Agricolo	1.000,00	x	100 %	=	1.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Totale:

1.000,00

1.000,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020

Fonte di informazione: VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA DI BARI - BUR N.125 DEL 24/09/2015 - COMM. PROV. 21/01/2014

Descrizione: MANDORLETO €/HA 11.750,00

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.175,00 pari a 1,18 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERITO

Valore superficie principale:	1.000,00	x	1,18	=	1.180,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI TEMPI

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.180,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.180,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Ufficio Provinciale di Trani, ufficio tecnico di Bisceglie, osservatori del mercato immobiliare OMI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

RELAZIONI PER INFORMAZIONI E PER INFORMAZIONI SUL PROCEDIMENTO 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 CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.000,00	0,00	1.180,00	1.180,00
				1.180,00 €	1.180,00 €

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: **€ 1.180,00**

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: **€ 1.180,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Sede Stradale a BISCEGLIE FG. 9 P.LLA 2647 per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

SUOLO NON VALUTABILE IN QUANTO SEDE STRADALE . E' NECESSARIA FORMALITA' PER CESSIONE DELL'AREA AL COMUNE DI BISCEGLIE.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2647 (catasto terreni), qualita/classe ORTO 1, superficie 41, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

SUOLO NON VALUTABILE IN QUANTO SEDE STRADALE . E' NECESSARIA FORMALITA' PER CESSIONE DELL'AREA AL COMUNE DI BISCEGLIE.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziarie o altre procedure in corso o da intentare: Nessuna.

4.1.2. Circoli, enti, società, associazioni, enti pubblici, società di diritto o di fatto: Nessuna.

4.1.3. Altre procedure amministrative o catastali: Nessuna.

4.1.4. Altre informazioni diverse: Nessuna.

tecnico incaricato: ENRICO GARRO
Pagina 154 di 166



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

4.2.1 *Iscrizioni:* Nessuna.

4.2.2 *Pignoramento ed iscrizioni di pignoramento:*

pignoramento, stipulata il 23/01/2019, trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Altre imputazioni d'uso:* Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€. 0,00

€. 0,00

€. 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BISCEGLIE FG. 9 P.LLA 2647
SEDE STRADALE
DI CUI AL PUNTO A

Sede Stradale a BISCEGLIE FG. 9 P.LLA 2647 per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

SUOLO NON VALUTABILE IN QUANTO SEDE STRADALE . E' NECESSARIA FORMALITA' PER CESSIONE DELL'AREA AL COMUNE DI BISCEGLIE.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2647 (catasto terreni), qualita/classe ORTO 1, superficie 41, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELL'AZIONE

DESCRIZIONE DELL'AGGIUSTA

VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

DEFINIZIONE VALORI CORR

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

DEFINIZIONE VALORI CORR

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	Sede Stradale	0,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

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: **€. 0,00**

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 insolte 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: **€. 0,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Sede Stradale a BISCEGLIE per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

SUOLO NON VALUTABILE IN QUANTO SFIDE STRADALE . E' NECESSARIA FORMALITA' PER CESSIONE DELL'AREA AL COMUNE DI BISCEGLIE.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 2223 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 561, reddito agrario 3,48 €, reddito dominicale 7,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 2226 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 18, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 276 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 24, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 274 (catasto terreni), qualita/classe AREA URBANA, superficie 136, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 2228 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 52, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 653 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 299, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 2,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 2224 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 473, reddito agrario 1,95 €, reddito dominicale 3,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 2222 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 59, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 2233 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 73, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 2227 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 85, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 1,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 2225 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 711, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 5,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 2232 (catasto terreni), qualita/classe AREA URBANA, superficie 52, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²

tecnico incaricato: ENRICO GARRO
Pagina 158 di 166

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre controversie pregiudiziali.* Nessuna.

4.1.2. *Convenzioni notturnali e prove d'assunzione casa contigua.* Nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento reali.* Nessuna.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso.* Nessuna.

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

4.2.1. *Iscrizioni.* Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti e sequestri cautelativi.*

pignoramento, stipulata il 23/01/2019, trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3. *Altre iscrizioni.* 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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENI IN BISCEGLIE
SEDE STRADALE
DI CUI AL PUNTO A

Sede Stradale a BISCEGLIE per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

SUOLO NON VALUTABILE IN QUANTO SEDE STRADALE . E' NECESSARIA FORMALITA' PER CESSIONE DELL'AREA AL COMUNE DI BISCEGLIE.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 2223 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 561, reddito agrario 3,48 €, reddito dominicale 7,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 2226 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 18, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 276 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 24, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 274 (catasto terreni), qualita/classe AREA URBANA, superficie 136, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 2228 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 52, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 653 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 299, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 2,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- foglio 12 particella 2224 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 473, reddito agrario 1,95 €, reddito dominicale 3,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 2222 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 59, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 2233 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 73, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 2227 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 85, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 1,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 2225 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 711, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 5,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 2232 (catasto terreni), qualita/classe AREA URBANA, superficie 52, intestato a *** DATO OSCURATO ***



VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPUS:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli agguinamenti):	€ 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'OPERA

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Sede Stradale	0,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €



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:	€. 0,00
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:	€. 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

LOTTO 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Sede Stradale a BISCEGLIE per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

SUOLO NON VALUTABILE IN QUANTO SEDE STRADALE . E' NECESSARIA FORMALITA' PER CESSIONE DELL'AREA AL COMUNE DI BISCEGLIE.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1600 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 138, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	05/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Donazioni giudiziali o testate* - *Da espropriare solo* Nessuna.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e non* - *Da espropriare casa coniugale* Nessuna.

4.1.3. *Atti di espropriazione* - *Da espropriare* Nessuna.

4.1.4. *Altre ipoteche di tipo* Nessuna.

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

PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:* Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti, ipoteche, trascritti:*

pignoramento, stipulata il 23/01/2019, trascritta il 26/02/2019 ai nn. 4005/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3. *Utile passivazione:* Nessuna.

4.2.4. *Utile finanziaio:* Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

ASTE GIUDIZIARIE.it
€ 0,00
€ 0,00
€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BISCEGLIE
SEDE STRADALE
DI CUI AL PUNTO A

Sede Stradale a BISCEGLIE per la quota di 100/100 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**

SUOLO NON VALUTABILE IN QUANTO SEDE STRADALE . E' NECESSARIA FORMALITA' PER CESSIONE DELL'AREA AL COMUNE DI BISCEGLIE.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1600 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 138, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELL'AZIONA

DESCRIZIONE DELL'INQUADRO

VALUTAZIONE:

CALCOLO DEI VALORI DI MERCO

RIEPILOGO VALORI CORRE

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

COMPLESSIVA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

tecnico incaricato: ENRICO GARRO
Pagina 165 di 166



A	Sede Stradale	0,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

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: **€ 0,00**

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: **€ 0,00**



data 05/02/2020

il tecnico incaricato
ENRICO GARRO



tecnico incaricato: ENRICO GARRO
Pagina 166 di 166

