TRIBUNALE DI TRANI
CIVILE

Esecuzione Forzata
BANCA CARIME S.P.A.
contro
[redacted]

N. Gen. Rep. **352/2016**

Giudice Dott. Ssa Moscatelli Maria Teresa

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. TERESA CAPOGROSSO
iscritto all'Albo della provincia di Bat al N. 325
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 182
C.F. CPGTRS82P61L328T

con studio in Trani (BT) VIA BACHELET, 37
cellulare: 340.2331900
email: teresa.capogrosso@hotmail.it
teresa.capogrosso@archiworldpec.it

Firmato Da: CAPOGROSSO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e3723d558e736fbaec6c6886fa82141

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

Bene in BARLETTA (BAT) alla Via Callano, c.n. 87 (già 51/E)- piano primo
Lotto 001

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del Sig. [redacted] dell'appartamento a piano PRIMO, sito in Barletta (BAT) alla Via Callano, c.n. 87.
L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 115,00** (escluso i balconi di **mq. 22,00**).

-Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Barletta:
-intestato catastalmente a [redacted]
- Foglio 110 p.lla 676 sub 7, categoria A/3, classe 5, composto da 5,5 vani, - rendita euro:667,52.

Coerenze: Via Callano, altra proprietà, vano scala.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica-industriale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: negozi al dettaglio (insufficiente), farmacie (insufficiente), ecc...
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuno***
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***
4.2.1. Iscrizioni:

-Iscrizione contro del 16.06.1998 Registro Particolare 1334 Registro Generale 10433, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo Rep. 26659 del 15/06/1998.
- Iscrizione contro del 29.05.2007 Registro Particolare 2881 Registro Generale 13153, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo Rep. 35928/6279 del 25/05/2007.

4.2.2. Pignoramenti:

-Trascrizione contro del 28.11.2016 Registro Particolare 18379 Registro Generale 24271, derivante da VERBALE DI *PIGNORAMENTO IMMOBILI* a firma di Uff. Giudiz. Tribunale di Trani Rep. 5073 del 04/11/2016.

-Trascrizione a favore del 16-06-1998 Registro Particolare 8068 Registro Generale 10432, derivante da COMPRAVENDITA Rep. 26658 del 15/06/1998.

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

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

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

Firmato Da: CAPOGROSSO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e3723d558e736fbaec6c6886fa82141

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***lievi difformità di entità trascurabile a livello distributivo e chiusura abusiva di un balcone con finestrature in pvc che andranno rimosse.***

4.3.2. Conformità catastale: ***lievi difformità di entità trascurabile.***

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 **Attuali proprietari:**
[redacted] in virtù di atto di acquisto per atto a rogito Notar Dr. ssa Davida Palumbo del 15.06.1998 Rep. 26658 raccolta 3057.

Precedenti proprietari:
A [redacted] per l'intera proprietà era pervenuto il suolo sopra il quale è stata edificata l'unità immobiliare in oggetto.

PRATICHE EDILIZIE:
Concessione edilizia n. 77/79 rilasciata dal Comune di Barletta in data 28 aprile 1979 dichiarato abitabile in data 2 aprile 1982 con provvedimento n. 562.

Descrizione **Appartamento** di cui al punto **A**

A. **Piena proprietà per la quota di 1000/1000** del Sig. [redacted] dell'appartamento a piano PRIMO, sito in Barletta (BAT) alla Via Callano, c.n. 87.

All'appartamento si accede per mezzo di una strada privata.
L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 115,00** (escluso i balconi di **mq. 22,00**).
L'appartamento a piano primo è composto da soggiorno, cucinino, un bagno, tre camere da letto e due balconi.
Il balcone della zona notte risulta chiuso con finestrature in pvc.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,83 mt.

Destinazione urbanistica:
Nel P.R.G., l'immobile è inserito nella Zona Territoriale Omogenea "D2/13".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano I°	Sup. reale lorda	115,00	1,00	115,00
Balconi		22,00	0,33	7,26
	Sup. reale lorda	**137,00**		**122,26**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Fondazioni: tipologia: c.a, materiale: c.a, condizioni: sufficienti.
Strutture verticali: materiale: pilastri, condizioni: buone.

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

Firmato Da: CAPOGROSSO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e3723d558e736fbaec6c6886f382141

Solai:	tipologia: latero-cemento, condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti, protezione: cancellate in ferro.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: insufficienti.
Rivestimento:	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Porta d'ingresso:	in ferro del tipo rinforzato con pannelli in legno, condizioni: buone.
Impianti:	
Ascensore:	assente
Antenna collettiva:	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: a norma.
Citofonico:	presente, tipologia: audio
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità:non rispettoso delle vigenti normative.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: radiatori in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Condizionamento:	tipologia: autonomo, alimemtazione: elettrica: diffusori: split, condizioni: sufficienti.
Allarme:	assente.

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1Criterio di Stima

Per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo, che si articola nella comparazione del bene da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si abbia certezza della loro quotazione sul mercato immobiliare locale.
Un approfondito studio sui dati di fatto e su informazioni assunte, mette lo scrivente nella possibilità di compilare con sicurezza una scala di prezzi unitari, riferiti al mq. a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo conto anche dello stato e delle condizioni in cui si trovano data anche il particolare periodo economico che si attraversa in cui è raro trovare una rispondenza logica e normale tra beneficio fondiario e valore capitale corrispondente.
N.B.: nella valutazione si è tenuto conto dell'incidenza delle parti comuni (lastrico solare, vano scala) e impianti tecnologici.

8.2Fonti di informazione

O.M.I., professionisti del settore, imprenditori del mercato immobiliare di Barletta.

8.3Valutazione corpi

A. Appartamento

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

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo

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

Firmato Da: CAPOGROSSO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e3723d558e736fbaec6c6886fa82141

Appartamento con balconi	122,26	€ 1.000,00	€ 122.260,00
- Valore corpo:			**€.122.260,00**
- Valore accessori:			**€.0,00**
- Valore complessivo intero:			**€.122.260,00**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€.122.260,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**Appartamento**	*122,26*	*€. 122.260,00*	*€. 122.260,00*

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per la domanda di rilascio di abitabilità dell'unità immobiliare in oggetto: **€. 12.226,00**

Oneri per regolarizzazione urbanistica: **€.3000,00**

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 107.034,00**

RISPOSTA AL QUESITO INTEGRATIVO:

"Precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificandone in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura ed in caso negativo dia conto delle ragioni dell'indivisibilità":

LOTTO N. 1:

L'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva non è oggetto di divisione per la ridotta superficie e per la sua configurazione planimetrica.

Trani, 22.12.2017

Il Perito
(Arch. TERESA CAPOGROSSO)

Allegati:
1.Verbale di Sopralluogo;
2.Visura Catastale;
3. Planimetria catastale;
4. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore;
5. Ispezioni Ipotecarie;
6. Documentazione fotografica;
7. Atto di provenienza.

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

Firmato Da: CAPOGROSSO TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e3723d558e736fbaec6c6886fa82141