TRIBUNALE DI TRANI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
POPOLARE BARI NPLS 2017 srl
contro **xxxxx**

N. Gen. Rep. **000001/21**

Giudice Dr. Marco MARANGIO Mauro

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marco Garbetta
iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 7464
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 277
C.F. GRBMRC75E05L736O

con studio in Corato (Bari) viale degli Ulivi n. 11
telefono: 3280117829
cellulare: 3280117829

email: marco.garbetta@gmail.com

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

Firmato Da: GARBETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52f3b5af657b5063d79e42f954c9fd22

Beni in Trani (BT) via Giovanni Falcone n. 22, piano secondo interno 3, e via Giovanni Falcone n. 4, piano interrato int. 19

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Trani (BT) via Giovanni Falcone n. 22, piano secondo interno 3.

Trattasi di un appartamento e box facenti parte del fabbricato per civili abitazioni sito nell'abitato di Trani e posto nella zona compresa tra la via Giovanni Falcone e la ferrovia. Il fabbricato comprendente le unità immobiliari in oggetto ha accesso da via Giovanni Falcone n. 12 (scala B) e n. 22 (scala A) ed è costituito da: - piani interrato, al quale si accede sia dalla rampa di discesa al civico 4 di via Giovanni Falcone, oltre che dai vani scala, adibito a parcheggio, - piano terra adibito ad attività commerciali; - quattro piani in elevazione sul piano terra, adibiti a civili abitazioni; piano attico e copertura. Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da telai in c.a. e solai. I prospetti risultano essere in buone condizioni di conservazione.

L'appartamento, distinto con l'interno 3 della scala avente accesso dal civico 22 di via Giovanni Falcone, è posto al piano secondo e presenta in pianta una forma essenzialmente ad elle. Internamente l'appartamento è costituito da: ingresso, ampia zona giorno con comunicante cucinino e bagno, disimpegno dal quale si accede a due camere da letto, ripostiglio e bagno. Costituiscono pertinenza dell'appartamento due ampi balconi.

L'appartamento internamente risulta rifinito in ogni sua parte e lo stato di conservazione può essere considerato buono. In particolare, internamente l'abitazione risulta completamente pavimentata con gres porcellanato, mentre le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina che risultano parzialmente rivestite con materiale ceramico. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in legno con doppio vetro. L'abitazione è dotata dei seguenti impianti sottotraccia: elettrico, idrico, fognario, telefonico, tv, riscaldamento. L'impianto di riscaldamento è costituito da generatore a metano oltre a radiatori. L'abitazione ha copertura piana posta a circa 2,90 m dal calpestio. L'unità immobiliare posto al piano secondo sviluppa in pianta una superficie lorda equivalente complessiva di circa mq **113,84**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxxxxxxxxxxxxxx nato a Trani il 22/06/1981, xxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1 foglio 25 mappale 2200 subalterno 23, categoria A/2, classe 4, superficie catastale totale: 113 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 109 mq, consistenza vani 6,5 vani, posto al piano 2 interno 3 scala A, - rendita: 755,32 €

Coerenze: pianerottolo, vano scala, vano ascensore, cortile interno, via Falcone e proprietà xxxxx salvo altri

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Trani (BT) via Giovanni Falcone n. 4, piano interrato int. 19.

Il box è posto al piano interrato ed ha accesso dalla corsia comune e dalla rampa del civico 4 di via Giovanni Falcone.

Internamente il box è costituito da un vano caratterizzato da una forma essenzialmente rettangolare. Internamente il locale si presenta completamente intonacato e tinteggiato, mentre il calpestio risulta completamente pavimentato. L'accesso al locale avviene attraverso una serranda metallica azionata elettricamente. L'unità immobiliare è dotata dei impianto elettrico. L'unità immobiliare posto al piano interrato sviluppa in pianta una superficie lorda equivalente complessiva di circa mq **15**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxxxxxxxxxxxxxx nato a Trani il 22/06/1981, xxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1 foglio 25 mappale 2200 subalterno 61, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 15 mq, consistenza 14 mq, posto al piano S1 interno 19, - rendita: 21,6 €.

Coerenze: corsia di manovra, proprietà xxxxxxxxxxx, salvo altri

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

Firmato Da: GARBETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52f3b5af657b5063d79e42f954c9fd22

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (7), superstrada (1), ferrovia (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da xxxxxxxxxxxxxx, con il proprio nucleo familiare, in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.1.1 Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI CON SEDE IN BARI, contro xxxxxxxxxxxxxxx nato a Trani il 22-06-1981,** a firma di Dott. BOTTARO Onofrio, Notaio in Trani in data 13/02/2009 iscritto a Trani in data 16/02/2009 ai nn. 2926 di registro generale e n 383 di registro particolare
importo ipoteca: 440.000,00 €
importo capitale: 220.000,00 €

4.2.1.2 Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **CONDOMINIO VIA FALCONE 12/22 CON SEDE IN TRANI, contro xxxxxxxxxxxxxx nato a Trani il 22-06-1981,** a firma di Tribunale di Trani in data 31/10/2019 iscritto a Trani in data 24/07/2020 ai nn. 14497 di registro generale e n. 1710 di registro particolare
importo ipoteca: 10.000,00 €
importo capitale: 5.938,31 €

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento di immobili a favore di POPOLARE BARI NPLS 2017 srl con sede in Conegliano (TV) contro xxxxxx xxxxxxxx nato a Trani il 22061981 a firma di Tribunale di Trani in data 23/12/2020 ai nn. 2998/2020 di repertorio trascritto a Trani in data 18/02/2021 ai nn. 3417 di registro generale e n. 2728 di registro particolare

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

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Firmato Da: GARBETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52f3b5af657b5063d79e42f954c9fd22

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxxxxxxxxxx nato a Trani il 22-06-1981, CRCTMS81H22L328J proprietario dal 13/02/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. BOTTARO Onofrio, Notaio in Trani in data 13/02/2009 ai nn. 90359 di repertorio e n. 10215 di raccolta registrato a Trani in data 16/02/2009 ai nn. 759 serie 1T trascritto a Trani in data 16/02/2009 ai nn. 2925/2074

6.2 Precedenti proprietari:

EREDI xxxxxxxxxx s.a.s. di xxxxxxxxxxxxxxxxx & C. con sede in Trani, P.IVA xxxxxxxxxxx proprietario dal 14/11/2001 al 13/02/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. CATAPANO Carlo, Notaio in Trani in data 14/11/2001 ai nn. 67774/15447 di repertorio registrato a Trani in data 03/12/2001 ai nn. 2388 trascritto a Trani in data 17/11/2001 ai nn. 20445/15135 L'atto di compravendita indicato si riferisce al suolo sul quale la ditta indicata ha edificato il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto di procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Permesso di Costruire presentata in data 10/06/2005- n. prot. 20849. Permesso di Costruire rilasciato in data 04/11/2005- n. prot. 150/2005, al presente sono seguiti i seguenti permessi in variante: n. 44/2006 dell'11/04/2006, n. 28/2007 del 24/04/2007 e n. 98/2007 del 12/12/2007. L'agibilità è stata rilasciata in data 04/03/2008- n. prot. 7/08

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Trani (BT) via Giovanni Falcone n. 22, piano secondo interno 3.
Trattasi di un appartamento e box facenti parte del fabbricato per civili abitazioni sito nell'abitato di Trani e posto nella zona compresa tra la via Giovanni Falcone e la ferrovia. Il fabbricato comprendente le unità immobiliari in oggetto ha accesso da via Giovanni Falcone n. 12 (scala B) e n. 22 (scala A) ed è costituito da: - piani interrato, al quale si accede sia dalla rampa di discesa al civico 4 di via Giovanni Falcone, oltre che dai vani scala, adibito a parcheggio, - piano terra adibito ad attività commerciali; - quattro piani in elevazione sul piano terra, adibiti a civili abitazioni; piano attico e copertura. Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da telai in c.a. e solai. I prospetti risultano essere in buone condizioni di conservazione.
L'appartamento, distinto con l'interno 3 della scala avente accesso dal civico 22 di via Giovanni Falcone, è posto al piano secondo e presenta in pianta una forma essenzialmente ad elle. Internamente l'appartamento è costituito da: ingresso, ampia zona giorno con comunicante cucinino e bagno, disimpegno dal quale si accede a due camere da letto, ripostiglio e bagno. Costituiscono pertinenza dell'appartamento due ampi balconi.
L'appartamento internamente risulta rifinito in ogni sua parte e lo stato di conservazione può essere considerato buono. In particolare, internamente l'abitazione risulta completamente pavimentata con gres porcellanato, mentre le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina che risultano parzialmente rivestite con materiale ceramico. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in legno con doppio vetro. L'abitazione è dotata dei seguenti impianti sottotraccia: elettrico, idrico, fognario, telefonico, tv, riscaldamento. L'impianto di riscaldamento è costituito da generatore a metano oltre a radiatori. L'abitazione ha copertura piana posta a circa 2,90 m dal calpestio. L'unità immobiliare posto al piano secondo sviluppa in pianta una superficie lorda equivalente complessiva di circa mq **113,84**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxxxxxxxxxxxxx nato a Trani il 22/06/1981, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1 foglio 25 mappale 2200 subalterno 23, categoria A/2, classe 4, superficie catastale totale: 113 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 109 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 2 interno 3 scala A, - rendita: 755,32 €.
Coerenze: pianerottolo, vano scala, vano ascensore, cortile interno, via Falcone e proprietà xx xxxxxxxx salvo altri
L'edificio è stato costruito nel 2008.

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

Firmato Da: GARBETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52f3b5af657b5063d79e42f954c9fd22

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 di interno della scala A, ha un'altezza interna di circa 2,90 m.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 31/03/2009 e pubblicato sul BURP della Regione Puglia n. 68 del 07/05/2009 l'immobile è identificato nella zona residenziale di completamento B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	110,30	1,00	110,30
Balconi	Sup. reale lorda	11,80	0,30	3,54
	Sup. reale lorda	**122,10**		**113,84**

Accessori:

Descrizione **box singolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Trani (BT) via Giovanni Falcone n. 4, piano interrato int. 19.
Il box è posto al piano interrato ed ha accesso dalla corsia comune e dalla rampa del civico 4 di via Giovanni Falcone.
Internamente il box è costituito da un vano caratterizzato da una forma essenzialmente rettangolare. Internamente il locale si presenta completamente intonacato e tinteggiato, mentre il calpestio risulta completamente pavimentato. L'accesso al locale avviene attraverso una serranda metallica azionata elettricamente. L'unità immobiliare è dotata dei impianto elettrico. L'unità immobiliare posto al piano interrato sviluppa in pianta una superficie lorda equivalente complessiva di circa mq **15**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxxxxxxxxxxxxxx nato a Trani il 22/06/1981, xxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1 foglio 25 mappale 2200 subalterno 61, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 15 mq, consistenza 14 mq, posto al piano S1 interno 19, - rendita: 21,6 €.
Coerenze: corsia di manovra, proprietà xxxxxx, salvo altri
L'edificio è stato costruito nel 2008.
L'unità immobiliare è identificata con il numero 19 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,90 m.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 31/03/2009 e pubblicato sul BURP della Regione Puglia n. 68 del 07/05/2009 l'immobile è identificato nella zona residenziale di completamento B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale lorda	**15,00**		**15,00**

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

Firmato Da: GARBETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52f3b5af657b5063d79e42f954c9fd22

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). I prezzi relativi a compravendite di edifici similari sono stati ricavati da atti di compravendita recenti e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Direzione Centrale della Agenzia delle Entrate. In particolare l'OMI fornisce, per il semestre 2 dell'anno 2020 nel Comune di Trani nella zona "C3-Semicentrale/lungomare c colombo-corso italia - ospedale – colonna" per abitazioni di tipo civile in ottime condizioni un valore di mercato minimo di 1500 €/mq di superficie lorda e massimo di 2200 €/mq di superficie lorda, mentre per i box in condizioni normali un valore di mercato minimo di 780 €/mq di superficie lorda e massimo di 980 €/mq di superficie lorda. Sulla base delle indagini eseguite, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e di quanto disposto dal provvedimento del Direttore della Agenzia delle Entrate del 27/07/2007, si puo' attribuire all'immobile in esame un valore unitario di stima, valido nell'ipotesi di piena proprietà, pari a 1900 €/mq di superficie lorda per l'abitazione e pari a 900 €/mq di superficie lord per il box.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), agenzie immobiliari.

8.3. Valutazione 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
Appartamento	110,30	€ 1.900,00	€ 209.570,01
Balconi	3,54	€ 1.900,00	€ 6.726,00
	113,84		**€ 216.296,01**

- Valore corpo: **€ 216.296,01**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 216.296,01**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 216.296,01**

B. box singolo

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
Box	15,00	€ 900,00	€ 13.500,00

- Valore corpo: **€ 13.500,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 13.500,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 13.500,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	113,84	€ 216.296,01	**€ 216.296,01**
B	**box singolo**	15	€ 13.500,00	**€ 13.500,00**
			€ 229.796,01	**€ 229.796,01**

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

Firmato Da: GARBETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52f3b5af657b5063d79e42f954c9fd22

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 34.469,40**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di appartamento e box pertinenziale, pertanto si ritiene inidonea la divisione

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 195.326,61**

ELENCO ALLEGATI

1. Atto di compravendita del 13 febbraio 2009 per Notaio BOTTARO Onofrio di Trani Rep. 90359;
2. Estratto per riassunto degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Trani il 01/04/2021;
3. Planimetrie in scala 1:100;
4. Rilievo fotografico;
5. Visure catastali;
6. Planimetrie catastali;
7. Stralcio catastale;
8. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate Prot. 18820 del 31-03-2021 in merito all'esistenza di contratti di locazione;
9. Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con ultime quotazioni disponibili riferite al semestre 2 dell'anno 2020;
10. Comunicazioni alle parti per operazioni peritali con sopralluogo;
11. Verbale di sopralluogo.

Relazione lotto 001 creata in data 20/08/2021
Codice documento: E147-21-000001-001

il perito
Ing. Marco Garbetta

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

Firmato Da: GARBETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52f3b5af657b5063d79e42f954c9fd22