

---

**TRIBUNALE DI TRANI**  
TRANI

**Esecuzione Forzata**

████████████████████  
contro  
████████████████████

N. Gen. Rep. **000240/19**

**Giudice Dr. Maria Teresa MOSCATELLI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Angelo Antonio Iannelli*  
*iscritto all'Albo della provincia di Bat al N. 256*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 213*  
*C.F. NNLN75E21A662W- P.Iva 06506670725*

*con studio in Trani (Bat) Via Città di Milano, 42*  
*telefono: 08831983127*  
*cellulare: 3478769196*  
*fax: 08831983127*  
*email: geo.iannelli@libero.it*



## P r e m e s s a :

L'Ill.mo G.E. ha nominato il sottoscritto geom. Angelo Antonio Iannelli Esperto nella Procedura Esecutiva N. 240/2019 R.G.Es. Tribunale di Trani.

Accettato l'incarico lo scrivente ha provveduto a individuare i beni oggetto di pignoramento da sottoporre a stima e le relative quote di appartenenza ai debitori eseguiti.

L'individuazione dei beni e delle quote è avvenuta attraverso lo studio del verbale di pignoramento, della relativa nota di trascrizione, della documentazione ipo-catastale depositata agli atti e della ulteriore documentazione ipo-catastale reperita dal sottoscritto.

Si è accertato che non c'è corrispondenza tra le quote del diritto di proprietà pignorate ai debitori eseguiti e quelle in loro possesso risultanti dalla documentazione ipotecaria.

Infatti, i beni risultano intestati in quota anche [REDACTED] e deceduto [REDACTED] **Nessuna successione è stata trascritta.**

Con istanza inviata al G.E. si è provveduto a comunicare quanto su esplicitato.

Con decreto del 09/01/2020, l'Ill.mo G.E. ha invitato lo scrivente *“alla prosecuzione delle operazioni di stima al fine della stima dell'intero compendio pignorato, con successiva determinazione delle quote come riferite al diritto effettivamente appartenente a ciascun comproprietario debitore.”*

Pertanto, i beni con le relative quote di diritto effettivamente appartenenti ai debitori eseguiti sono i seguenti:

### - Lotto 001:

- Piena proprietà [REDACTED] di appartamento in Terlizzi (BA) al viale dei Garofani n. 49/L, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 16, P.IIa 91, Sub. 18;
- Piena proprietà [REDACTED] di locale deposito in Terlizzi (BA) al viale dei Garofani n. 38/B, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 16, P.IIa 91, Sub. 16.

### - Lotto 002:

- Piena proprietà [REDACTED] di locale deposito in Agro di Terlizzi (BA) alla via Torre del Musico, snc, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 29, P.IIa 1086, Sub. 1.

### - Lotto 003:

- Piena proprietà [REDACTED] di villa di campagna in Agro di Terlizzi (BA) alla via Mariotto, snc, riportata nel N.C.E.U. al Fg. 57, P.IIa 376.

### - Lotto 004:

- Piena proprietà [REDACTED] di villa di campagna in Agro di Terlizzi (BA) alla via Mariotto, snc, riportata nel N.C.E.U. al Fg. 57, P.IIa 392.

### - Lotto 005:

- Piena proprietà p [REDACTED] di suolo edificabile in Terlizzi (BA), riportato nel N.C.T. al Fg. 23, P.IIe 937-939-941.

Giudice Dr. Maria Teresa MOSCATELLI  
Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli



**Beni in Terlizzi (Bari) al Viale dei Garofani, 49 /L**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà** [REDACTED] di appartamento sito in Terlizzi (Bari) al Viale dei Garofani, 49 /L, piano primo.

**Identificato al catasto fabbricati:** foglio 16, mappale 91, subalterno 18, categoria A/2, classe 3, superficie catastale 137 m<sup>2</sup>, consistenza vani 7, posto al piano 1, - rendita: € 668,81.

**A.1. Loale deposito:** **Identificato al catasto fabbricati:** foglio 16, mappale 91, subalterno 16, categoria C/2, classe 8, superficie catastale 22 m<sup>2</sup>, consistenza 19 m<sup>2</sup>, posto al piano T, - rendita: € 59,86.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, i principali centri limitrofi sono: Bari; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Pulo di Molfetta.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (24,000), autostrada (6,200), ferrovia (9,200), superstrada (7,500).

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da:** [REDACTED] debitore esecutato, in qualità di comproprietario degli immobili.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ALLA DATA DEL 03/01/2020:****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:**

**Iscrizione legale (Attiva) derivante da:** Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A., contro** [REDACTED], a firma di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. in data 16/09/2016 ai nn. rep. 175/7916, iscritto a Trani in data 19/09/2016 ai nn. 19019/2217.

**importo ipoteca:** € 123.080,28

**importo capitale:** € 61.540,14

**Riferito limitatamente a:** la quota pari ai 2/9 della piena proprietà dell'intero lotto.

**4.2.2. Pignoramenti:**

**Pignoramento derivante da:** Verbale di Pignoramento Immobili a favore di

[REDACTED] a firma di UNEP Tribunale di Trani in data 26/06/2019 ai nn. rep. 2757, trascritto a Trani in data 25/07/2019 ai nn. 16543/12388.

**NOTE:** La trascrizione colpisce la piena proprietà del lotto nella misura di 1/3 ciascuno. Dalle visure ipotecarie risulta che non è stata trascritta alcuna successione per morte di [REDACTED], proprietario della quota pari a 1/3 della piena proprietà.

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:*

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** Errato indirizzo in misura.

**Regolarizzabili mediante:** Contact Center Agenzia delle Entrate.

**Parcella Professionale: €100,00**

**Oneri totali: €100,00**

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** Dall'atto di provenienza si evince che il locale di piano terra è stato denunciato in Catasto con Scheda registrata il 16/01/1976 al n. 58. Dall'esame della planimetria catastale si rileva che detta planimetria è associata alla Scheda n. 57, registrata in data 16/01/1976.

Ne rinviene che il subalterno 16 e la planimetria catastale non corrispondono al locale dei s [REDACTED]

**Regolarizzabili mediante:** Istanza all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali.

**Parcella Professionale: €400,00**

**Oneri totali: €400,00**

**Riferito limitatamente a:** il locale di piano terra.

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** Dalla mappa catastale si rileva che la particella in cui insiste l'intero fabbricato condominiale è contrassegnata dal simbolo #.

Tale simbolo sta a significare che la geometria della particella è da verificare. Tale onere compete all'intero condominio.

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** L'intestazione catastale per la sig.ra L [REDACTED] riporta il solo nome [REDACTED]

**Regolarizzabili mediante:** Voltura rettificativa.

**Diritti catastali: €70,00**

**Parcella Professionale: €200,00**

**Oneri totali: €270,00**

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ALLA DATA DEL 03/10/2020:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€546,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

**€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute:

**€182,00**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

**Il [REDACTED] è deceduto in data 06/01/2017. Alla data delle ispezioni non risultano registrate e trascritte successioni.**



**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 1/3 della piena proprietà dell'appartamento in Catasto al Fg. 16, P.la 91, Sub. 18.

ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 2/9 della piena proprietà dell'appartamento in Catasto al Fg. 16, P.la 91, Sub. 18.

ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 2/9 della piena proprietà dell'appartamento in Catasto al Fg. 16, P.la 91, Sub. 18.

9 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 2/9 della piena proprietà dell'appartamento in Catasto al Fg. 16, P.la 91, Sub. 18.

[Redacted content]





**Piena proprietà** [REDACTED] di appartamento sito in Terlizzi (Bari) al Viale dei Garofani, 49 /L, piano primo.

#### Descrizione dei Luoghi

L'appartamento è posto in un fabbricato condominiale con cortile in proprietà privata adibito in parte a parcheggio.

Dal viale dei Garofani n. 49, per il tramite di un cancello, si accede al cortile condominiale. Dal portone posto di fronte a chi entra in detto cortile si accede all'androne e quindi alle scale o all'ascensore che conducono ai piani superiori.

Dalla porta posta a destra di chi arriva al primo piano dalle scale si accede all'appartamento. Esso è composto da ingresso-disimpegno, tinello, cucinino, soggiorno, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio e quattro balconi con affaccio sul cortile interno e verte in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva (compresi muri e balconi), esclusi gli accessori, di circa mq **154,00**.

#### Identificato al catasto fabbricati:

intestata a: [REDACTED]

Foglio 16, mappale 91, subalterno 18, categoria A/2, classe 3, superficie catastale 137 m<sup>2</sup>, consistenza vani 7, posto al piano 1, - rendita: € 668,81.

**Confini:** Cortile interno su due lati, vano scala e altra proprietà.

**L'edificio** è stato costruito nel 1977.

**L'unità immobiliare** è identificata con il numero 1 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,95 m

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	135,00	1,00	135,00
Balconi	Sup. reale lorda	19,00	0,25	4,75
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>154,00</b>		<b>139,75</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

**materiale:** c.a., **condizioni:** sufficienti.

**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

*Travi:*

**materiale:** c.a., **condizioni:** sufficienti.

**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

*Solai:*

**tipologia:** latero-cemento, **condizioni:** sufficienti.

**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

*Scale condominiali:*

**tipologia:** a rampe parallele, **materiale:** c.a., **ubicazione:** interna, **condizioni:** sufficienti.

**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

*Balconi:*

**materiale:** c.a., **condizioni:** sufficienti.

**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Componenti edilizie e costruttive:

Giudice Dr. Maria Teresa MOSCATELLI

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

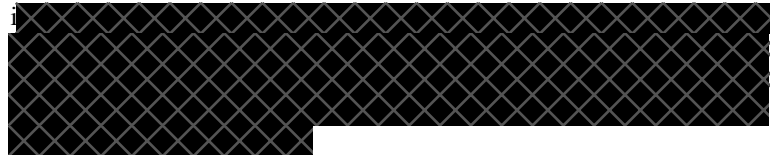


<i>Cancello di accesso al cortile condominiale:</i> <i>Infissi esterni:</i>	<b>tipologia:</b> scorrevole, <b>materiale:</b> ferro, <b>apertura:</b> elettrica.
<i>Infissi interni:</i>	<b>tipologia:</b> doppia anta a battente e anta singola battente, <b>materiale:</b> alluminio e vetrocamera, <b>protezione:</b> tapparelle, <b>condizioni:</b> buone. <b>Note:</b> Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Pavim. Esterna:</i>	<b>tipologia:</b> a battente, <b>materiale:</b> legno tamburato, <b>condizioni:</b> sufficienti. <b>Note:</b> Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Pavim. Interna:</i>	<b>materiale:</b> mattonelle di granigliato, <b>condizioni:</b> mediocri. <b>Note:</b> Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Pavim. Interna:</i>	<b>Riferito limitatamente a:</b> i balconi. <b>materiale:</b> parquet, <b>condizioni:</b> sufficienti. <b>Note:</b> Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Pavim. Interna:</i>	<b>materiale:</b> piastrelle di ceramica, <b>condizioni:</b> mediocri. <b>Note:</b> Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Rivestimento:</i>	<b>Riferito limitatamente a:</b> cucinino e bagno. <b>ubicazione:</b> cucinino e bagno, <b>materiale:</b> piastrelle di ceramica, <b>condizioni:</b> sufficienti. <b>Note:</b> Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Porta di ingresso:</i>	<b>tipologia:</b> doppia anta a battente, <b>materiale:</b> blindata, <b>condizioni:</b> sufficienti. <b>Note:</b> Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Scale condominiali:</i>	<b>posizione:</b> a rampe parallele, <b>rivestimento:</b> marmo, <b>condizioni:</b> sufficienti. <b>Note:</b> Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Impianti:</i> <i>Ascensore condominiale:</i>	<b>tipologia:</b> a fune, <b>condizioni:</b> sufficienti. <b>Note:</b> Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Citofonico:</i>	<b>tipologia:</b> video, <b>condizioni:</b> sufficienti. <b>Note:</b> Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Gas:</i>	<b>tipologia:</b> sottotraccia, <b>alimentazione:</b> metano, <b>condizioni:</b> sufficienti.





<i>Elettrico:</i>	<b>tipologia:</b> sottotraccia, <b>tensione:</b> 220V, <b>condizioni:</b> scarse, <b>conformità:</b> non a norma. <b>Note:</b> Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da prove strumentali o certificati.
<i>Fognatura:</i>	<b>tipologia:</b> mista, <b>recapito:</b> collettore o rete comunale.
<i>Idrico:</i>	<b>tipologia:</b> sottotraccia, <b>alimentazione:</b> con autoclave.
<i>Termico:</i>	<b>tipologia:</b> autonomo, <b>alimentazione:</b> metano, <b>diffusori:</b> termosifoni in ghisa.

**Accessori:****A.1. Loale deposito:****Identificato al catasto fabbricati:**

Foglio 16, mappale 91, subalterno 16, categoria C/2, classe 8, superficie catastale 22 m<sup>2</sup>, consistenza vani 19 mq, posto al piano T, - rendita: € 59,86.

**Confini:** Cortile condominiale e altra proprietà.

**Note:** La planimetria e il sub. catastali associati sono errati.

**L'unità immobiliare** è identificata al n. 38/B e ha un'altezza interna di m 2,65 circa.

Posta al piano Terra, è composta da un unico ambiente.

Sviluppa una superficie complessiva di mq 31,00 ed è destinata a deposito.

*Infissi esterni:* **tipologia:** serranda, **materiale:** ferro, **condizioni:** mediocri.

**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

*Pavim. Interna:* **materiale:** marmette di cemento e graniglia di marmo, **condizioni:** mediocri.

**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

*Idrico:* **tipologia:** sottotraccia, **alimentazione:** con autoclave.

*Elettrico:* **tipologia:** sottotraccia, **tensione:** 220V, **conformità:** non a norma.

**Note:** Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da prove strumentali o certificati.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

La valutazione del bene è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso e altri immobili simili contrattati di recente e di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il criterio di stima utilizzato è, quindi, il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS) è definito come segue: **Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.**

Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito Subject (S), mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti Comparabili (Comparabile A, Comparabile B, ecc.).

Dopo aver rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel Subject per ottenere il prezzo corretto, che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject.

Il tutto esplicitato nelle tabelle allegate.

## 8.2. Fonti di informazione

Mercato Immobiliare.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. appartamento

*Stima Market Comparison Approach:*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	135,00	€1.450,00	€195.750,00
Balconi	4,75	€1.450,00	€6.887,50
	<b>139,75</b>		<b>€202.637,50</b>

- Valore corpo: €202.637,50

- Valore accessori: €21.362,50

**- Valore complessivo intero: €224.000,00**

**- Valore complessivo diritto e quota: €149.333,33**

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>appartamento con annesso loale deposito.</b>	185,00	€224.000,00	<b>€149.333,33</b>

## 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:

**€22.400,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€770,00**

Giudizio di comoda divisibilità:

**Non divisibile**



**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€126.933,33**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€126.163,33**

Relazione lotto 001 creata in data 07/10/2020  
Codice documento: E147-19-000240-001



**Beni in Terlizzi (Bari) alla Via Torre del Musico, snc (Contrada Pisciniello)**  
**Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà** [redacted] di locale deposito sito in Terlizzi (Bari) alla Via Torre del Musico, snc (Contrada Pisciniello), piano terra.  
**Identificato al catasto fabbricati:** Foglio 29, mappale 1086, subalterno 1, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 27 m<sup>2</sup>, consistenza 16 m<sup>2</sup>, posto al piano T, - rendita: € 21,48.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica agricola (degradata) a traffico locale con parcheggi inesistenti.  
 Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricole; i principali centri limitrofi sono: Bari; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Pulo Molfetta.  
 Collegamenti pubblici (km): aeroporto (27,000), autostrada (7,800), superstrada (9,000).

**3. STATO DI POSSESSO:**

In stato di abbandono, [redacted].

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ALLA DATA DEL 03/01/2020:****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:**

**Iscrizione legale (Attiva) derivante da:** Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A., contro** [redacted], a firma di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. in data 16/09/2016 ai nn. rep. 175/7916, iscritto a Trani in data 19/09/2016 ai nn. 19019/2217.

**importo ipoteca:** € 123.080,28

**importo capitale:** € 61.540,14

**Riferito limitatamente a:** la quota pari ai 2/9 della piena proprietà dell'intero lotto.

**4.2.2. Pignoramenti:**

**Pignoramento derivante da:** Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted] a firma di UNEP Tribunale di Trani in data 26/06/2019 ai nn. rep. 2757, trascritto a Trani in data 25/07/2019 ai nn. 16543/12388.

**NOTE:** La trascrizione colpisce la piena proprietà del lotto nella misura di 1/3 ciascuno. Dalle visure ipotecarie risulta che non è stata trascritta alcuna successione per morte del sig. [redacted] proprietario della quota pari a 1/3 della piena proprietà.

**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:*



Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'intestazione catastale per la sig.ra [REDACTED] riporta il solo nome [REDACTED]  
**Regolarizzabili mediante:** Voltura rettificativa.

**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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

**Il [REDACTED] deceduto in data 06/01/2017. Alla data delle ispezioni non risultano registrate e trascritte successioni.**

**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 1/3 della piena proprietà.

[REDACTED] ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 2/9 della piena proprietà.

[REDACTED] ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 2/9 della piena proprietà.

[REDACTED] ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 2/9 della piena proprietà.





[Redacted text block]

**6.2 Precedenti proprietari:**



§ [REDACTED] proprietaria dal 12/03/1993 al 18/11/2009 in forza di atto di donazione a firma di dott. Francesco MAZZA in data 12/03/1993 ai nn. rep. 2831/948, registrato a Bari in data 23/03/1993 ai nn. 3083, trascritto a Trani in data 18/03/1993 ai nn. 4806/3958.

**NOTE:** Con tale atto alla § [REDACTED] veniva donata la piena proprietà del fondo rustico alla contrada Pisciniello, in Catasto Terreni al Fg. 29, P.lla 241. Da detta particella deriva la particella oggetto del pignoramento.

## 7. PRATICHE EDILIZIE: Fabbricato ante 1967

### Descrizione locale deposito di cui al punto A

**Piena proprietà** [REDACTED] di locale deposito sito in Terlizzi (Bari) alla Via Torre del Musico, snc (Contrada Pisciniello).

#### Descrizione dei Luoghi

Trattasi di una vecchia costruzione di campagna in muratura.

L'accesso è garantito attraverso un viale che diparte da via Torre del Musico e attraversa un fondo di proprietà dei debitori eseguiti, ma non oggetto di pignoramento. Ne consegue che la costruzione a seguito dell'eventuale vendita giudiziaria resterebbe interclusa e sarà necessario costituire una servitù di passaggio.

Detto immobile, al momento del sopralluogo, era inaccessibile in quanto occupato abusivamente. Si è potuto constatare che la sua disposizione planimetrica è conforme alla planimetria catastale e, pertanto, risulta composto da due vani di piano terra, privi di qualsivoglia impianto.

Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

**Posto** al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **27,00**.

#### Identificato al catasto fabbricati:

intestata a: [REDACTED]

Foglio 29, mappale 1086, subalterno 1, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 27 m<sup>2</sup>, consistenza 16 m<sup>2</sup>, posto al piano T, - rendita: € 21,48.

**Confini:** Stessa proprietà su tutti i lati.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale deposito	Sup. reale lorda	27,00	1,00	27,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>27,00</b>		<b>27,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

**materiale:** muratura, **condizioni:** mediocri.

**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

*Solai:*

non ispezionati.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

**tipologia:** anta singola a battente, **materiale:** legno e vetri, **condizioni:** pessime.

**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.



<i>Pareti esterne:</i>	<b>materiale:</b> muratura di pietra e tufo, <b>coibentazione:</b> inesistente, <b>rivestimento:</b> intonaco e pittura, <b>condizioni:</b> pessime. <b>Note:</b> Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Porta di ingresso:</i>	<b>tipologia:</b> doppia anta a battente, <b>materiale:</b> legno, <b>condizioni:</b> pessime. <b>Note:</b> Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	assente.
<i>Idrico:</i>	assente.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per l'immobile in questione non si sono trovati comparabili attendibili forniti dal mercato. Da una ricerca effettuata presso l'OMI dell'Agenzia delle Entrate si è verificato che, per la zona in cui ricade l'immobile, non sono disponibili quotazioni. Anche una ricerca fatta presso le agenzie immobiliari ha dato esito negativo.

Gli unici valori per magazzini, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, sono forniti dal Borsino Immobiliare:

Valore Minimo: € 306,52; Valore Medio: € 405,40; Valore Massimo: € 504,28.

Considerando che il bene in perizia è di ridotta consistenza, privo di area di pertinenza, con accesso da un fondo rustico non pignorato (condizione che lo rende intercluso) e in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, si ritiene congruo un valore pari a 250,00 €/mq.

### 8.2. Fonti di informazione

Borsino Immobiliare.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. locale deposito

*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
Locale deposito	27,00	€250,00	€6.750,00
- Valore corpo:			<b>€6.750,00</b>
- <b>Valore complessivo intero:</b>			<b>€6.750,00</b>
- <b>Valore complessivo diritto e quota:</b>			<b>€4.500,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale deposito	27,00	€6.750,00	<b>€4.500,00</b>

### 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:

€675,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€270,00

Giudizio di comoda divisibilità:

**Non divisibile**

#### **8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€3.825,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€3.555,00

Relazione lotto 002 creata in data 07/10/2020  
Codice documento: E147-19-000240-002



**Beni in Terlizzi (Bari) alla Via Mariotto, snc (SP 108)**  
**Lotto 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà** [REDACTED] di villa di campagna sita in Terlizzi (Bari) alla Via Mariotto, snc (SP 108), piano terra e primo.  
**Identificato al catasto fabbricati:** Foglio 57, mappale 376, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, posto al piano T, - rendita: € 325,37.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.  
 Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricole; i principali centri limitrofi sono: Bari; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Pulo di Molfetta.  
 Collegamenti pubblici (km): aeroporto (25,900), autostrada (14,700), superstrada (16,000).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero, nella disponibilità dei debitori eseguiti in qualità di comproprietari del bene.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ALLA DATA DEL 03/01/2020:****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:*

**Atto di Asservimento** del mappale 376, foglio 57 nel comune di Terlizzi per una superficie di mq 1900, a firma di dott. Salvatore D'Alesio in data 23/03/1992, registrato a Bari in data 27/03/1992 ai nn. 1359, trascritto a Trani in data 15/04/1992 ai nn. 8459/7036.

Atto d'obbligo di asservimento alla costruzione e vincolo a parcheggio.

**NOTE:** Tale atto comprende anche la superficie della P.lla 327 di proprietà dei debitori eseguiti, ma non pignorata.

- 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:*

**Iscrizione legale (Attiva) derivante da RUOLO** (Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) a favore di **EQUITALIA NORD S.P.A., contro** [REDACTED], a firma di Equitalia Nord S.p.A. in data 23/08/2012 ai nn. Rep. 277/7912, iscritto a Trani in data 03/09/2012 ai nn. 15423/1690.

**importo ipoteca:** € 76.137,68

**importo capitale:** € 38.068,84

**Riferito limitatamente a:** la quota pari ai 2/9 della piena proprietà.

**Iscrizione legale (Attiva) derivante da RUOLO** a favore di **EQUITALIA NORD S.P.A., contro** [REDACTED] a firma di Equitalia NOrd S.p.A. in data 11/02/2016 ai nn. Rep. 1407/7916, iscritto a Trani in data 16/02/2016 ai nn. 3558/347.

**importo ipoteca:** € 87.715,62

**importo capitale:** € 43.857,81

**Riferito limitatamente a:** la quota pari ai 2/9 della piena proprietà.



**Iscrizione legale (Attiva) derivante da** Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A., contro** [REDACTED], a firma di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. in data 16/09/2016 ai nn. rep. 175/7916, iscritto a Trani in data 19/09/2016 ai nn. 19019/2217.

**importo ipoteca:** € 123.080,28

**importo capitale:** € 61.540,14

**Riferito limitatamente a:** la quota pari ai 2/9 della piena proprietà.

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento derivante da** Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] O a firma di UNEP Tribunale di Trani in data 26/06/2019 ai nn. rep. 2757, trascritto a Trani in data 25/07/2019 ai nn. 16543/12388.

**NOTE:** La trascrizione colpisce la piena proprietà del lotto nella misura di 1/3 ciascuno. Dalle visure ipotecarie risulta che non è stata trascritta alcuna successione per morte del sig. [REDACTED] proprietario della quota pari a 1/3 della piena proprietà.

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:*

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:**

- La veranda coperta di piano terra è stata chiusa perimetralmente con dei muri e degli infissi creando un ambiente residenziale con camino;
- Il piano primo è stato ampliato con due camere da letto e un bagno realizzati sulla copertura della veranda di piano terra;
- Il vano scala che conduce al piano primo è stato chiuso perimetralmente con muri.

**Regolarizzabili mediante:** Non sanabile.

**Demolizione opere abusive compreso spese tecniche:** €15.000,00

**Oneri totali: €15.000,00**

4.3.2. *Conformità catastale:*

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** L'intestazione catastale per la sig.ra L. [REDACTED] a riporta il solo nome [REDACTED] regolarizzabili mediante Voltura rettificativa

**Diritti catastali:** € 70,00

**Parcella Professionale:** €200,00

**Oneri totali: €270,00**

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** Agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali non è presente la planimetria.

**Regolarizzabili mediante:** Pratica Doc.Fa. per inserimento di planimetria mancante.

**Diritti Catastali:** € 50,00

**Parcella Professionale:** €400,00

**Oneri totali: €450,00**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**



§ [REDACTED] proprietario dal 18/11/2009 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

[REDACTED] è deceduto in data 06/01/2017. Alla data delle ispezioni non risultano registrate e trascritte successioni.

**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 1/3 della piena proprietà.

§ [REDACTED] proprietario dal 18/11/2009 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 2/9 della piena proprietà.

[REDACTED] proprietario dal 18/11/2009 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 2/9 della piena proprietà.

[REDACTED] proprietario dal 18/11/2009 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 2/9 della piena proprietà.

[REDACTED]





**6.2 Precedenti proprietari:**

s. [REDACTED], proprietario dal 30/01/1973 al 18/11/2009 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Raffaele GAUDENZI in data 30/01/1973 ai nn. rep. 3848, registrato a Bari in data 14/02/1973 ai nn. 4439, Vol. 128, trascritto a Trani in data 14/02/1973 ai nn. 12716.

**NOTE:** Con tale atto la s. [REDACTED] acquistava la piena proprietà del fondo rustico alla contrada Podice, in Catasto Terreni al Fg. 57, P.lla 327. Da detta particella deriva la particella oggetto del pignoramento.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 924/86** per sanatoria opere edilizie.

Intestata a [REDACTED]  
Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47), presentata in data 03/05/1986- n. prot. 9683, rilasciata in data 24/07/1992- n. prot. 924.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

**P.E. n. 164/74** per lavori di costruzione vano rurale.

Intestata a B [REDACTED]  
Nulla Osta per Opere Edilizie, rilasciato in data 26/07/1974- n. prot. 164.



Descrizione **villa di campagna** di cui al punto **A**

**Piena proprietà** [REDACTED] di villa di campagna sita in Terlizzi (Bari) alla Via Mariotto, snc (SP 108), piano terra e primo.

**Descrizione dei Luoghi**

Trattasi di una villa di campagna con struttura portante mista muratura e c.a.

Da via Mariotto, per il tramite di un cancello carrabile, si accede al terreno di pertinenza destinato a giardino e da questo si accede al fabbricato.

Quest'ultimo è costituito da piano terra e primo piano così composti:

- il piano terra da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio e ampia veranda coperta e chiusa sui lati;
- il piano primo da due disimpegni, due bagni, quattro camere da letto e un grande balcone.

La chiusura perimetrale della veranda di piano terra e le stanze costruite sulla veranda risultano abusive.

Posto al piano Terra e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva (compresi muri, balconi, verande e giardino) di circa mq **670,25**.

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata a [REDACTED]

Foglio 57, mappale 376, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, posto al piano T, - rendita: € 325,37.

**Confini:** Via Mariotto, stessa proprietà su due lati e altra proprietà.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Villa al piano terra	Sup. reale lorda	58,10	1,00	58,10
Veranda al piano terra coperta	Sup. reale lorda	25,00	0,35	8,75
	Sup. reale lorda	15,20	0,10	1,52
Veranda al piano terra scoperta	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
	Sup. reale lorda	33,60	0,10	3,36
Villa al piano primo	Sup. reale lorda	39,80	1,00	39,80
Terrazzo di piano primo	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
	Sup. reale lorda	42,40	0,10	4,24
Giardino	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
	Sup. reale lorda	381,15	0,02	7,62
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>670,25</b>		<b>138,39</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

**materiale:** muratura, **condizioni:** sufficienti.

**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

*Strutture verticali:*

**materiale:** c.a., **condizioni:** sufficienti.

**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

*Solai:*

**tipologia:** latero-cemento, **condizioni:** sufficienti.

**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.



- Copertura:* **tipologia:** a falde, **materiale:** legno, **condizioni:** sufficienti.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Copertura:* **tipologia:** a terrazzo, **materiale:** c.a., **condizioni:** sufficienti.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Scale:* **tipologia:** a rampe parallele, **materiale:** c.a., **ubicazione:** interna, **condizioni:** sufficienti.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Balconi:* **materiale:** c.a., **condizioni:** sufficienti.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Componenti edilizie e costruttive:
- Cancello:* **tipologia:** doppia anta a battente, **materiale:** ferro, **apertura:** manuale, **condizioni:** sufficienti.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Infissi esterni:* **tipologia:** doppia anta e anta singola a battente, **materiale:** alluminio e vetrocamera, **protezione:** persiane, **materiale protezione:** alluminio, **condizioni:** buone.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Infissi esterni:* **tipologia:** doppia anta e anta singola a battente, **materiale:** legno e vetri, **protezione:** tapparelle, **materiale protezione:** plastica, **condizioni:** scarse.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Infissi interni:* **tipologia:** a battente, **materiale:** legno tamburato, **condizioni:** buone.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Pareti esterne:* **materiale:** muratura, **coibentazione:** inesistente, **rivestimento:** pietra, **condizioni:** sufficienti.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Pavim. Esterna:* **materiale:** pietra, **condizioni:** mediocri.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Pavim. Interna:* **Riferito limitatamente a:** i camminamenti esterni.  
**materiale:** piastrelle di ceramica, **condizioni:** buone.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.



<i>Pavim. Interna:</i>	<b>materiale:</b> marmette di cemento, <b>condizioni:</b> scarse. <b>Note:</b> Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Rivestimento:</i>	<b>Riferito limitatamente a:</b> il ripostiglio di piano terra. <b>ubicazione:</b> cucina e bagni, <b>materiale:</b> piastrelle di ceramica, <b>condizioni:</b> sufficienti. <b>Note:</b> Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Porta di ingresso:</i>	<b>tipologia:</b> doppia anta a battente, <b>materiale:</b> legno, <b>condizioni:</b> scarse. <b>Note:</b> Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Scale:</i>	<b>posizione:</b> a rampe parallele, <b>rivestimento:</b> pietra, <b>condizioni:</b> sufficienti. <b>Note:</b> Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Impianti:</i>	
<i>Antifurto:</i>	<b>tipologia:</b> volumetrico.
<i>Ascensore:</i>	<b>tipologia:</b> assente.
<i>Gas:</i>	<b>tipologia:</b> bombola del gas.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, <b>tensione:</b> 220V, <b>condizioni:</b> sufficienti, <b>conformità:</b> a norma all'epoca della realizzazione. <b>Note:</b> Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da certificati o prove strumentali.
<i>Fognatura:</i>	<b>tipologia:</b> mista, <b>recapito:</b> pozzo nero, <b>conformità:</b> non a norma. <b>Note:</b> Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da certificati o prove strumentali.
<i>Idrico:</i>	<b>tipologia:</b> sottotraccia, <b>alimentazione:</b> pozzo.
<i>Termico:</i>	<b>tipologia:</b> assente.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima





Per l'immobile in questione non si sono trovati comparabili attendibili forniti dal mercato. Da una ricerca effettuata presso l'OMI dell'Agenzia delle Entrate si è verificato che per la zona in cui ricade l'immobile non sono disponibili quotazioni.

Anche una ricerca fatta presso le agenzie immobiliari ha dato esito negativo.

Pertanto si è provveduto a contattare gli operatori immobiliari della zona al fine di quotare l'immobile in questione.

Si è rilevato che per la villa in perizia, stante la sua ubicazione, nonché il suo stato di manutenzione e conservazione, un valore attendibile è pari a € 800,00/mq.

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate), assumendo come superficie principale la Superficie Esterna Lorda (SEL), fino a 50 cm di spessore dei muri esterni, più il 25% della superficie dei balconi e della veranda scoperta fino a 25 mq e l'eccedenza al 10%, più il 35% della superficie della veranda coperta fino a 25 mq e l'eccedenza al 10%, più il 10% della superficie del giardino fino a 25 mq e l'eccedenza al 2%.

Si precisa che le superfici commerciali sono state calcolate sullo stato assentito e non sullo stato dei luoghi (Es. la porzione di piano primo abusiva è stata considerata balcone e non superficie interna).

## 8.2. Fonti di informazione

Operatori immobiliari.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. villa di campagna

*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
Villa al piano terra	58,10	€800,00	€46.480,00
Veranda al piano terra coperta	10,27	€800,00	€8.216,00
Veranda al piano terra scoperta	9,61	€800,00	€7.688,00
Villa al piano primo	39,80	€800,00	€31.840,00
Terrazzo di piano primo	10,49	€800,00	€8.392,00
Giardino	10,12	€800,00	€8.096,00
	<b>138,39</b>		<b>€110.712,00</b>

- Valore corpo: €110.712,00

- **Valore complessivo intero: €110.712,00**

- **Valore complessivo diritto e quota: €73.808,00**

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>villa di campagna</b>	670,25	€110.712,00	<b>€73.808,00</b>

## 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:

€11.071,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€15.720,00



Giudizio di comoda divisibilità:

**Non divisibile**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€62.736,80**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€47.016,80**

Relazione lotto 003 creata in data 07/10/2020  
Codice documento: E147-19-000240-003

Giudice Dr. Maria Teresa MOSCATELLI

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli



**Beni in Terlizzi (Bari) alla Via Mariotto, snc (SP 108)****Lotto 004****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà** di villa di campagna sita in Terlizzi (Bari) alla Via Mariotto, snc (SP 108), piano terra, primo e secondo.

**Identificato al catasto fabbricati:** Foglio 57, mappale 392, categoria A/7, classe 2, superficie catastale 115 m<sup>2</sup>, consistenza 5 vani, posto al piano T-1, - rendita: € 335,70.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricole; i principali centri limitrofi sono: Bari; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Pulo di Molfetta.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (25,900), autostrada (14,700), superstrada (16,000).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero, nella disponibilità dei debitori eseguiti in qualità di comproprietari del bene.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ALLA DATA DEL 03/01/2020:****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:*

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:**

**Iscrizione legale (Attiva) derivante da:** RUOLO (Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) a favore di **EQUITALIA NORD S.P.A., contro** a firma di Equitalia Nord S.p.A. in data 23/08/2012 ai nn. Rep. 277/7912, iscritto a Trani in data 03/09/2012 ai nn. 15423/1690.

**importo ipoteca:** € 76.137,68

**importo capitale:** € 38.068,84

**Riferito limitatamente a:** la quota pari ai 2/9 della piena proprietà.

**Iscrizione legale (Attiva) derivante da** RUOLO a favore di **EQUITALIA NORD S.P.A., c** a firma di Equitalia NOrd S.p.A. in data 11/02/2016 ai nn. Rep. 1407/7916, iscritto a Trani in data 16/02/2016 ai nn. 3558/347.

**importo ipoteca:** € 87.715,62

**importo capitale:** € 43.857,81

**Riferito limitatamente a:** la quota pari ai 2/9 della piena proprietà.

**Iscrizione legale (Attiva) derivante da** Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A., contro** a firma di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. in data 16/09/2016 ai nn. rep. 175/7916, iscritto a Trani in data 19/09/2016 ai nn. 19019/2217.

**importo ipoteca:** € 123.080,28

**importo capitale:** € 61.540,14

**Riferito limitatamente a:** la quota pari ai 2/9 della piena proprietà.

**4.2.2. Pignoramenti:**

**Pignoramento derivante da** Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Y [REDACTED] firma di UNEP Tribunale di Trani in data 26/06/2019 ai nn. rep. 2757, trascritto a Trani in data 25/07/2019 ai nn. 16543/12388.

**NOTE:** La trascrizione colpisce la piena proprietà del lotto nella misura di 1/3 ciascuno. Dalle visure ipotecarie risulta che non è stata trascritta alcuna successione per morte del sig. [REDACTED] proprietario della quota pari a 1/3 della piena proprietà..

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Il vano scala di piano terra è stato ampliato su ambo i lati ed è stato ricavato un w.c.;
- Il porticato di piano terra è stato chiuso perimetralmente con degli infissi in alluminio;
- Sul lastrico solare è stato costruito un torrino scala non autorizzato e le scale sono state prolungate sino a detto piano.

**Regolarizzabili mediante:** Non sanabile.

**Demolizione opere abusive compreso spese tecniche:** €10.000,00

**Oneri totali:** €10.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** L'intestazione catastale per la [REDACTED] riporta il solo nome [REDACTED]

**Regolarizzabili mediante:** Voltura rettificativa.

**Diritti catastali:** € 70,00

**Parcella Professionale:** €200,00

**Oneri totali:** €270,00

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** Agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali l'immobile è conforme, ma si dovrà accatastare lo stato dei luoghi dopo la demolizione delle opere abusive.

**Regolarizzabili mediante:** Pratica Doc.Fa.

**Diritti Catastali:** € 50,00

**Parcella Professionale:** €400,00

**Oneri totali:** €450,00

#### 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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 18/11/2009 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

[REDACTED] è deceduto in data 06/01/2017. Alla data delle ispezioni non risultano registrate e trascritte successioni.

**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 1/3 della piena proprietà.



§ [REDACTED] proprietario dal 18/11/2009 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 2/9 della piena proprietà.

[REDACTED] proprietario dal 18/11/2009 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 2/9 della piena proprietà.

[REDACTED] proprietario dal 18/11/2009 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 2/9 della piena proprietà.

[REDACTED]





**6.2 Precedenti proprietari:**

**sig.ra** [redacted] proprietario dal 24/05/1993 al 18/11/2009 in forza di Verbale di conciliazione a firma di G.I. dott. Gentile in data 31/05/1993, registrato a Trani in data 31/01/1994 ai nn. 257, trascritto a Trani in data 17/06/1994 ai nn. 10136/8024.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 37/1970** per lavori di costruzione casa di campagna.

Intestata a [redacted]

Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, rilasciato in data 08/07/1970- n. prot. 4608.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Descrizione **villa di campagna** di cui al punto **A**

**Piena proprietà** [redacted] di villa di campagna sita in Terlizzi (Bari) alla Via Mariotto snc (SP 108), piano terra, primo e secondo.



**Descrizione dei Luoghi**

Trattasi di una villa di campagna con struttura portante in c.a.

Da via Mariotto, per il tramite di un cancello carrabile, si accede al viale di pertinenza e da questo si accede al fabbricato.

Quest'ultimo è costituito da piano terra, primo piano e lastrico solare così composti:

- il piano terra da porticato chiuso perimetralmente con degli infissi dal quale si accede al vano scala, a un ripostiglio e a un w.c.;
- il piano primo da due disimpegni, un bagno, due camere da letto, una cucina, un salone pranzo e un grande balcone.

La chiusura perimetrale della veranda di piano terra, l'ampliamento del vano scala al piano terra e il torrino scala sul lastrico risultano abusivi.

Posto al piano terra e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva (compresi, i muri i balconi, il lastrico e il viale) di circa **438,70**.

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata a

Foglio 57, mappale 392, categoria A/7, classe 2, superficie catastale 115 m<sup>2</sup>, consistenza 5 vani, posto al piano T-1, - rendita: € 335,70.

**Confini:** Via Mariotto, stessa proprietà sugli altri lati.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Villa Piano Terra	Sup. reale lorda	20,30	1,00	20,30
Porticato	Sup. reale lorda	25,00	0,35	8,75
	Sup. reale lorda	54,90	0,10	5,49
Villa Primo Piano	Sup. reale lorda	75,70	1,00	75,70
Balcone Piano Primo	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
	Sup. reale lorda	11,20	0,10	1,12
Lastrico Solare	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
	Sup. reale lorda	30,80	0,10	3,08
Viale e area di pertinenza	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
	Sup. reale lorda	145,80	0,02	2,92
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>438,70</b>		<b>132,36</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

**materiale:** c.a., **condizioni:** sufficienti.

**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

*Solai:*

**tipologia:** latero-cemento, **condizioni:** sufficienti.

**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

*Copertura:*

**tipologia:** a terrazzo, **materiale:** c.a., **condizioni:** sufficienti.

**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

*Scale:*

**tipologia:** a rampe parallele, **materiale:** c.a., **ubicazione:** interna, **condizioni:** sufficienti.

**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.



- Balconi:* **materiale:** c.a., **condizioni:** sufficienti.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Componenti edilizie e costruttive:
- Cancello:* **tipologia:** doppia anta a battente, **materiale:** ferro, **apertura:** manuale, **condizioni:** sufficienti.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Infissi esterni:* **tipologia:** doppia anta e anta singola a battente, **materiale:** alluminio e vetro, **condizioni:** scarse.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Infissi esterni:* **tipologia:** doppia anta e anta singola a battente, **materiale:** legno e vetri, **protezione:** tapparelle, **materiale protezione:** plastica, **condizioni:** scarse.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Infissi interni:* **tipologia:** a battente, **materiale:** legno tamburato, **condizioni:** scarse.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Pareti esterne:* **materiale:** muratura, **coibentazione:** inesistente, **rivestimento:** pietra, **condizioni:** scarse.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Pavim. Esterna:* **materiale:** mattonelle di granigliato, **condizioni:** scarse.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Pavim. Interna:* **Riferito limitatamente a:** i camminamenti esterni. **materiale:** marmette di cemento, **condizioni:** scarse.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Rivestimento:* **ubicazione:** cucina e bagni, **materiale:** piastrelle di ceramica, **condizioni:** scarse.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Porta di ingresso:* **tipologia:** doppia anta a battente, **materiale:** legno, **condizioni:** scarse.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Scale:* **posizione:** a rampe parallele, **rivestimento:** pietra, **condizioni:** sufficienti.  
**Note:** Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Impianti:*





<i>Ascensore:</i>	assente.
<i>Gas:</i>	<b>tipologia:</b> bombola del gas.
<i>Elettrico:</i>	<b>tipologia:</b> sottotraccia, <b>tensione:</b> 220V, <b>condizioni:</b> scarse, <b>conformità:</b> non a norma. <b>Note:</b> Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da certificati o prove strumentali.
<i>Fognatura:</i>	<b>tipologia:</b> mista, <b>recapito:</b> pozzo nero, <b>conformità:</b> non a norma. <b>Note:</b> Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da certificati o prove strumentali.
<i>Idrico:</i>	<b>tipologia:</b> sottotraccia, <b>alimentazione:</b> pozzo.
<i>Termico:</i>	assente.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per l'immobile in questione non si sono trovati comparabili attendibili forniti dal mercato. Da una ricerca effettuata presso l'OMI dell'Agenzia delle Entrate si è verificato che per la zona in cui ricade l'immobile non sono disponibili quotazioni. Anche una ricerca fatta presso le agenzie immobiliari ha dato esito negativo.

Pertanto si è provveduto a contattare gli operatori immobiljaristi della zona al fine di quotare l'immobile in questione.

Si è rilevato che per la villa in perizia, stante la sua ubicazione, nonché il suo stato di manutenzione e conservazione, un valore attendibile è pari a € 600,00/mq.

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate), assumendo come superficie principale la Superficie Esterna Lorda (SEL), fino a 50 cm di spessore dei muri esterni, più il 25% della superficie dei balconi e della veranda scoperta fino a 25 mq e l'eccedenza al 10%, più il 35% della superficie della veranda coperta fino a 25 mq e l'eccedenza al 10%, più il 10% della superficie del giardino fino a 25 mq e l'eccedenza al 2%.

Si precisa che le superfici commerciali sono state calcolate sullo stato assentito e non sullo stato dei luoghi (Es. la superficie del bagno di piano terra è stata considerata porticato).

### 8.2. Fonti di informazione

Operatori immobiljaristi.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. villa di campagna

*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
Villa Piano Terra	20,30	€600,00	€12.180,00
Porticato	14,24	€600,00	€8.544,00
Villa Primo Piano	75,70	€600,00	€45.420,00
Balcone Piano Primo	7,37	€600,00	€4.422,00
Lastrico Solare	9,33	€600,00	€5.598,00
Viale e area di pertinenza	5,42	€600,00	€3.252,00

Giudice Dr. Maria Teresa MOSCATELLI

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli



132,36

€79.416,00

- Valore corpo: €79.416,00  
 - **Valore complessivo intero: €79.416,00**  
 - **Valore complessivo diritto e quota: €52.944,00**

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa di campagna	438,70	€79.416,00	€52.944,00

**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:

€7.941,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€10.720,00

Giudizio di comoda divisibilità:

**Non divisibile****8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€45.002,40

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€34.282,40

Relazione lotto 004 creata in data 07/10/2020  
 Codice documento: E147-19-000240-004



**Beni in Terlizzi (Bari) alla Contrada Specchia  
Lotto 005**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà** [REDACTED] di suolo edificabile residenziale sito in Terlizzi (Bari) alla Contrada Specchia.

**Superficie complessiva** di circa mq **1.176,00**.

**Identificato in catasto:**

- **terreni:** Foglio 23, mappale 937, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 00 ca 02, - reddito agrario: € 0,01, - reddito domenicale: € 0,01.
- **terreni:** Foglio 23, mappale 939, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 08 ca 75, - reddito agrario: € 3,39, - reddito domenicale: € 4,52.
- **terreni:** Foglio 23, mappale 941, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 02 ca 99, - reddito agrario: € 1,16, - reddito domenicale: € 1,54.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe:	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali e agricole; i principali centri limitrofi sono: Bari; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Pulo di Molfetta.
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (25,100), autostrada (8,200), superstrada (9,400).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero, nella disponibilità dei debitori eseguiti in qualità di comproprietari del bene

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ALLA DATA DEL 03/01/2020:****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:*

**Atto di Asservimento** del mappale 937-939, foglio 23 nel comune di Terlizzi per una superficie di mq 877,00, a firma di dott.ssa Antonella Busseti in data 28/06/2013 ai nn. Rep. 3980/2239, trascritto a Trani in data 22/07/2013 ai nn. 13419/10491.

**NOTE:** Convenzione edilizia per piano di lottizzazione. Dalla lettura della convenzione si evince che il suddetto piano di lottizzazione ha validità di 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione, pertanto a oggi risulta decaduto, in quanto non si sono rilevate successive trascrizioni.

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:*



**Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di**

[REDACTED] a firma di  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani in data 04/09/2018 ai nn. Rep. 1068, iscritto  
a Trani in data 28/10/2019 ai nn. 23039/3056.

**importo ipoteca:** € 3.691,00**importo capitale:** € 3.691,00

**NOTE:** L'iscrizione colpisce la piena proprietà per 1/3 ciascuno. Dalle visure ipotecarie non si sono rilevate trascrizioni della successione del sig. Giuseppe LORUSSO, proprietario dei 6/9 della piena proprietà.

**Riferito limitatamente a:** alla piena proprietà dei fondi rustici al Fg. 23, P.lle 937-939.

**Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A., c**

[REDACTED], a firma di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. in  
data 16/09/2016 ai nn. rep. 175/7916, iscritto a Trani in data 19/09/2016 ai nn.  
19019/2217.

**importo ipoteca:** € 123.080,28**importo capitale:** € 61.540,14

**Riferito limitatamente a:** la quota pari ai 1/9 della piena proprietà.

4.2.2. *Pignoramenti:***Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili**

[REDACTED] a firma di UNEP Tribunale di Trani in data 26/06/2019 ai nn.  
rep. 2757, trascritto a Trani in data 25/07/2019 ai nn. 16543/12388.

**NOTE:** La trascrizione colpisce la piena proprietà del lotto nella misura di 1/3 ciascuno. Dalle visure ipotecarie risulta che non è stata trascritta alcuna successione per morte del [REDACTED] proprietario della quota pari a 1/3 della piena proprietà.

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:*

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** L'intestazione catastale per la sig.ra [REDACTED] riporta il solo nome [REDACTED]

**Regolarizzabili mediante:** Voltura rettificativa.

**Diritti catastali:** € 70,00**Parcella Professionale:** €200,00**Oneri totali:** €270,00

**Riferito limitatamente a:** alla P.lle 941 del Fg. di Mappa 23.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 18/11/2009 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** La successione è stata trascritta sulla particella originaria di maggior consistenza, anche se alla data della successione il suolo risulta già frazionato.

Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

[REDACTED] è deceduto in data 06/01/2017. Alla data delle ispezioni non risultano registrate e trascritte successioni.

**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 3/18 della piena proprietà.

[REDACTED] proprietaria dal 18/11/2009 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** La successione è stata trascritta sulla particella originaria di maggior consistenza, anche se alla data della successione il suolo risulta già frazionato.

Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 2/18 della piena proprietà.

[REDACTED] proprietario dal 18/11/2009 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** La successione è stata trascritta sulla particella originaria di maggior consistenza, anche se alla data della successione il suolo risulta già frazionato.

Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 2/18 della piena proprietà.

[REDACTED] proprietario dal 18/11/2009 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Bari in data 29/10/2010 ai nn. 6105, Vol. 9990, trascritto a Trani in data 23/12/2016 ai nn. 27113/20663.

**NOTE:** La successione è stata trascritta sulla particella originaria di maggior consistenza, anche se alla data della successione il suolo risulta già frazionato.

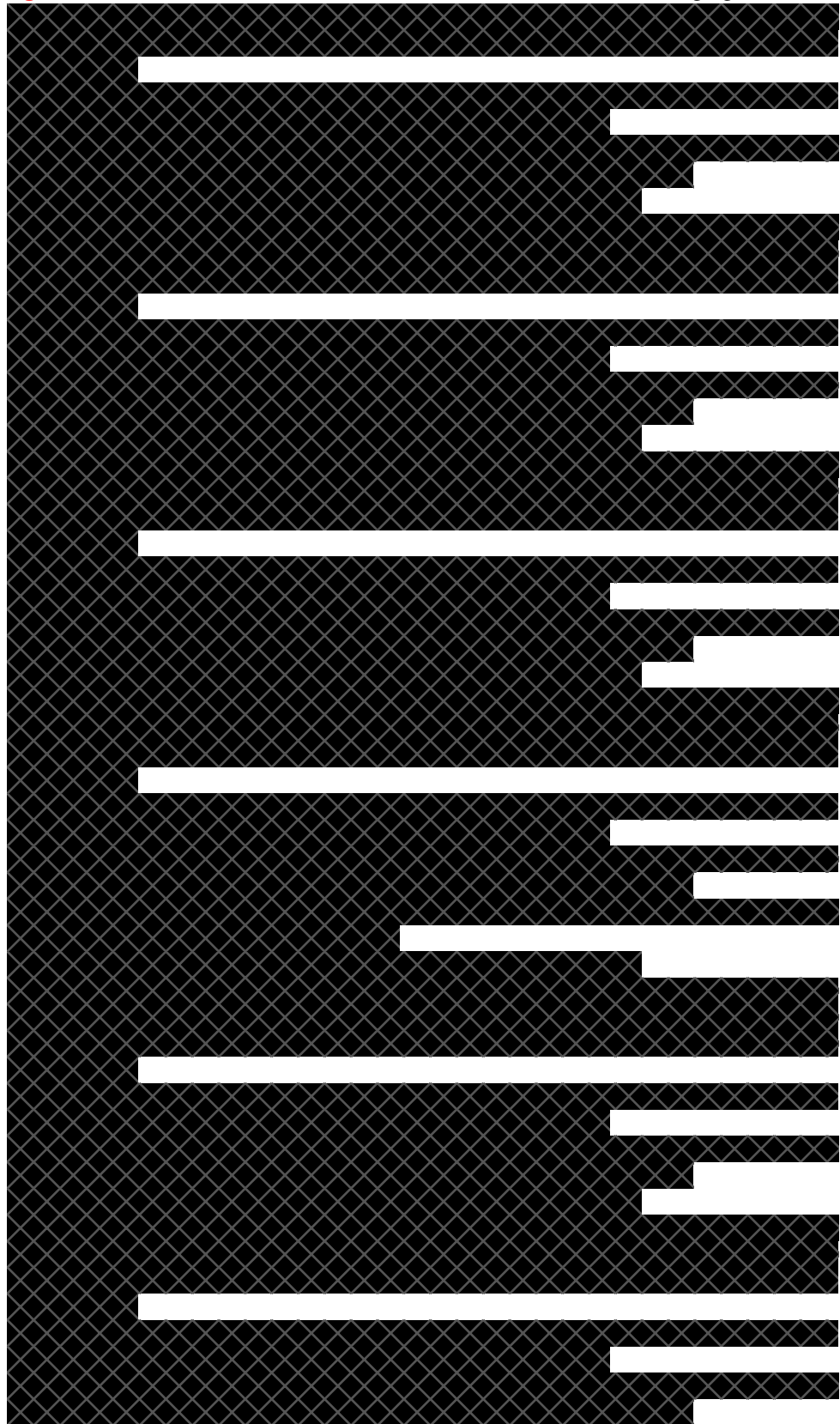
Accettazione tacita di eredità a firma del notaio Mauro ZANNA ROBERTO del 10/10/2017, rep. 9992, trascritta a Trani il 12/10/2017 ai nn. 21318/16008.

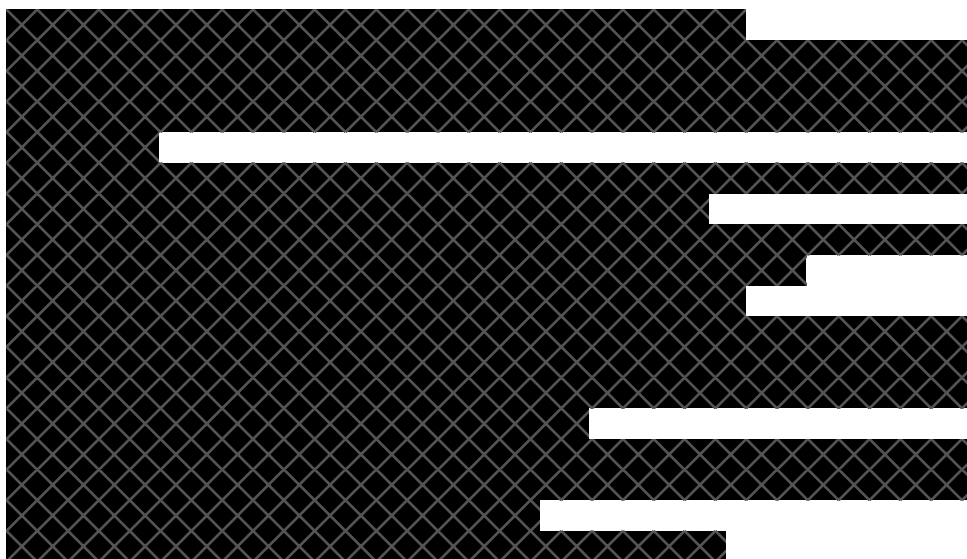
**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 2/18 della piena proprietà.

[REDACTED]



**sig.ra Francesca Maria LORUSSO**, nata a Terlizzi (BA) il 21/12/1967, proprietario dal





## 6.2 Precedenti proprietari:

██████████, proprietario dal 10/01/1984 al 18/11/2009 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Giustino Rossi in data 10/01/1984 ai nn. Rep. 3199, registrato a Bari in data 30/01/1984 ai nn. 2642, trascritto a Trani in data 09/02/1984 ai nn. 2935/2405.

**NOTE:** Con tale atto la ██████████ acquistava in comunione legale con il coniuge il fondo rustico riportato in Catasto terreni al Fg. 23, P.lla 263, dal quale rinvengono le particelle oggetto di pignoramento.

**Riferito limitatamente a:** la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno suolo edificabile residenziale** di cui al punto **A**

**Piena proprietà** p ██████████ di suolo edificabile residenziale sito in Terlizzi (Bari) alla Contrada Specchia.

**Superficie complessiva** di circa mq **1.176,00**.

**Identificato in catasto:**

- **terreni:** i ██████████

**Confini:** Contrada Specchia, stessa proprietà.

**Note:** Dalla visura catastale si evince che è stata registrata la successione del sig. L ██████████ e, ma detta successione non risulta trascritta.

Inoltre, dalle quote attribuite agli eredi pare che il sig ██████████ abbia rinunciato alla quota di sua spettanza dell'eredità.

Si precisa che le uniche particelle volturate e dalle cui visure catastali si evince una denuncia di successione sono quelle ricomprese nel piano di lottizzazione di cui al punto 4.1.3. della presente perizia.



**- terreni:**

**Confini:** Contrada Specchia, stessa proprietà e altra proprietà.

**Note:** Dalla visura catastale si evince che è stata registrata la successione del sig. [REDACTED] e, ma detta successione non risulta trascritta.

Inoltre, dalle quote attribuite agli eredi pare che [REDACTED] abbia rinunciato alla quota di sua spettanza dell'eredità.

Si precisa che le uniche particelle volturate e dalle cui visure catastali si evince una denuncia di successione sono quelle ricomprese nel piano di lottizzazione di cui al punto 4.1.3. della presente perizia.

**- terreni:**

**Confini:** Tratturo e altre proprietà.

**Descrizione dei Luoghi**

Il suolo è composto da tre particelle catastali, di cui due adiacenti (937-939) e una poco distante dalle altre (941).

Il suolo costituito dalle p.lle catastali 937 e 939 è fronte strada, ha una forma regolare ed è per lo più incolto con la presenza di qualche albero di ulivo. Esso è recintato solo su due lati. Sul lato Est con un vecchio muro a secco, sul lato Nord con il muro di recinzione dell'adiacente proprietà. La particella 937 è costituita da una piccola superficie frazionata, probabilmente, per la formazione della curva stradale.

Il suolo costituito dalla p.lla 941 ha accesso da un viale che diparte dalla contrada Specchia e si sviluppa verso Nord, ha forma trapezoidale ed è per lo più incolto con la presenza di qualche albero di ulivo. Esso è recintato su tre lati. Sul lato Est con un vecchio muro a secco, sul lato Nord con una rete metallica e sul lato Sud con il muro di recinzione dell'adiacente proprietà. Il lato non recintato è quello prospiciente il viale di accesso.

**Destinazione urbanistica:**

**Nel piano regolatore vigente:** in forza di delibera di G.R. n. 1051 del 04/08/2000 e succ. var. il suolo è identificato nella zona Comparto "b1", Zona C5 comprendente le Zone G3 e G4.

**Norme tecniche ed indici:** Le zone C sono aree di espansione residenziale necessarie a soddisfare lo sviluppo insediativo e demografico.

In tale zone l'edificazione è subordinata alla presentazione e approvazione di uno specifico Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione, estesi alle aree di comparto o subcomparto individuate dal PRG, che devono contenere una quota di Edilizia Economica Popolare e la previsione di strade a uso pubblico, aree per i parcheggi pubblici (G3) e aree per il verde attrezzato (G4).

Valgono le norme e gli indici riportati nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie catastale	Sup. catastale lorda	1.176,00	1,00	1.176,00
	<b>Sup. catastale lorda</b>	<b>1.176,00</b>		<b>1.176,00</b>





**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Per il suolo in questione non si sono trovati comparabili attendibili forniti dal mercato. Anche una ricerca fatta presso le agenzie immobiliari ha dato esito negativo.

Pertanto si è provveduto a contattare gli operatori immobiliari della zona al fine di quotare il suolo in questione e a confrontare i valori forniti con i valori utilizzati dal Comune di Terlizzi per la quantificazione dell'IMU per le aree fabbricabili.

Si è rilevato che per il suolo in perizia, stante la sua ubicazione, un valore attendibile è pari a € 40,00/mq.

**8.2. Fonti di informazione**

Operatori Immobiliari, Comune di Terlizzi.

**8.3. Valutazione corpi****A. Terreno suolo edificabile residenziale**

*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
Superficie catastale	1.176,00	€40,00	€47.040,00
- Valore corpo:			<b>€47.040,00</b>
- <b>Valore complessivo intero:</b>			<b>€47.040,00</b>
- <b>Valore complessivo diritto e quota:</b>			<b>€15.680,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>terreno suolo edificabile residenziale</b>	1.1.0076	€47.040,00	<b>€15.680,00</b>

**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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€2.352,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€270,00**

Giudizio di comoda divisibilità:

**Divisibile con conguagli in denaro.**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€13.328,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€13.058,00**

Relazione lotto 005 creata in data 07/10/2020  
Codice documento: E147-19-000240-005

il perito  
Geom. Angelo Antonio Iannelli

Giudice Dr. Maria Teresa MOSCATELLI

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli



## ELENCO ALLEGATI

### TUTTI I LOTTI

1. Istanza G.E.;
2. Comunicazione Nominativo Comproprietari e Creditori Iscritti Non Intervenuti;
3. Comunicazione Inizio Operazioni Peritali;
4. Verbale di Sopralluogo;
5. Certificato di Morte sig. [REDACTED];
6. Visure Servizio di Pubblicità Immobiliare Nominative;

### LOTTO 1

7. Trascrizioni Successioni;
8. Titolo di Proprietà;
9. Visure Servizio di Pubblicità Immobiliare Immobili;
10. Visura Catastale – Stralcio di Mappa;
11. Visure Catastali Storiche Immobili;
12. Planimetrie Catastali;
13. Rapporto di Stima MCA;
14. Rilievo Fotografico;

### LOTTO 2

15. Trascrizioni Successioni;
16. Titolo di Proprietà;
17. Visura Servizio di Pubblicità Immobiliare Immobili;
18. Visura Catastale – Stralcio di Mappa;
19. Visure Catastali Storiche Immobili;
20. Planimetria Catastale;
21. Rilievo Fotografico;

### LOTTO 3

22. Trascrizioni Successioni;
23. Titolo di Proprietà;
24. Visura Servizio di Pubblicità Immobiliare Immobili;
25. Visura Catastale – Stralcio di Mappa;
26. Visure Catastali Storiche Immobili;
27. Planimetrie dello Stato dei Luoghi;
28. Rilievo Fotografico;

### LOTTO 4

29. Trascrizioni Successioni;
30. Verbale di Conciliazione;
31. Visura Servizio di Pubblicità Immobiliare Immobili;
32. Visura Catastale – Stralcio di Mappa;
33. Visure Catastali Storiche Immobili;

Giudice Dr. Maria Teresa MOSCATELLI  
Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli



34. Planimetria Catastale;
35. Rilievo Fotografico;

## LOTTO 5

36. Trascrizioni Successioni;
37. Titolo di Proprietà;
38. Trascrizione Convenzione Urbanistica;
39. Visura Servizio di Pubblicità Immobiliare Immobili;
40. Visura Catastale – Stralcio di Mappa;
41. Visure Catastali Storiche Immobili;
42. Certificato di Destinazione Urbanistica;
43. Rilievo Fotografico.

Giudice Dr. Maria Teresa MOSCATELLI  
Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

