

---

**TRIBUNALE DI TRANI**  
TRANI

**Esecuzione Forzata**  
**Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.**  
contro  
----- **OMISSIS** -----

N. Gen. Rep. **000208/21**

**Giudice Dr. Salvatore CARADONNA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Claudio Scoccimarro iscritto all'Albo degli  
Ingegneri della provincia di Barletta - Andria - Trani al n. 1222  
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 2584  
C.F. SCCCLD86D23L328E - P.Iva 07685620721*

*con studio in Trani (BT) Via Città di Milano, 42  
telefono: 08831983127  
cellulare: 3420168909  
email: claudio.scoccimarro@gmail.com*



**Beni in Andria (BT) Contrada Cariati**  
**Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di villa singola sito in Andria (Bari) Contrada Cariati.**  
**Identificato al catasto fabbricati:** intestata a ----- *OMISSIS* ----- foglio 146 mappale 771 categoria A/3, classe 3, superficie catastale 84 mq, composto da vani 4,5 vani, posto al piano T, - rendita: € 429,95.
- B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bari) Contrada Cariati.**  
**Identificato in catasto terreni:**
- intestata a ----- *OMISSIS* ----- foglio 146 mappale 386 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2155, - reddito agrario: € 5,01, - reddito domenicale: € 8,90.  
Coerenze: ----- *OMISSIS* ----- stessa ditta, salvo altri.
  - intestata a ----- *OMISSIS* ----- foglio 146 mappale 646 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2165, - reddito agrario: € 5,03, - reddito domenicale: € 8,95.  
Coerenze: ----- *OMISSIS* -----, stessa ditta, salvo altri.
  - intestata a ----- *OMISSIS* ----- foglio 146 mappale 772 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 250, - reddito agrario: € 0,58, - reddito domenicale: € 1,03.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
- Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricole i principali centri limitrofi sono Trani - Barletta, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia, le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte - Castello Svevo di Barletta - Cattedrale di Trani.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (18), tangenziale (14), ferrovia (18), autostrada (22).

**3. STATO DI POSSESSO:**

- Occupato da ----- *OMISSIS* ----- (Debitore Esecutato) e famiglia 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:**

**Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da:** Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., CON SEDE IN ROMA, P.I. 09339391006, contro** ----- *OMISSIS* -----, a firma di Dott. Sabino Zinni in data 11/12/2008 ai nn. rep. 30978/11819 iscritto a Trani in data 12/12/2008 ai nn. 25222/4132  
importo ipoteca: € 160.000,00  
importo capitale: € 80.000,00



**Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da:** Decreto Ingiuntivo a favore di  
----- *OMISSIS* -----, a firma di Tribunale di Andria in data 13/04/2011 ai nn.  
rep. 1747 iscritto a Trani in data 20/05/2011 ai nn.10723/1933

importo ipoteca: € 9.026,00

importo capitale: € 20.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento derivante da:** Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A., con sede in Roma, P.I. 09339391006 -----  
*OMISSIS* -----a firma di UNEP - Tribunale di Trani in data 30/10/2021 ai nn.  
2993 trascritto a Trani in data 22/11/2021 ai nn. 25733/20285

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:** Diversa distribuzione di tramezzature interne e di porte interne regolarizzabili mediante C.I.L.A. in Sanatoria **Riferita esclusivamente al villino lecitamente realizzato.**

Oneri Tecnici: € 1.500,00

Sanzione Amministrativa: € 1.000,00

Diritti di Segreteria: € 110,00

Oneri totali: € 2.610,00

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** Realizzazione di ampliamento consistente nella realizzazione di due bagni, una camera da letto e una cabina armadio, un ampio deposito, nonché una tettoia e vano deposito. regolarizzabili mediante **Non regolarizzabili**

Costi di Demolizione: € 10.000,00

Oneri totali: € 10.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** Diversa distribuzione di tramezzature e infissi esterni ed interni regolarizzabili mediante Doc.Fa. Telematico **Riferita esclusivamente al villino lecitamente realizzato.**

Oneri Tecnici: € 250,00

Diritti Catastali: € 50,00

Oneri totali: € 300,00

**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:**

----- *OMISSIS* -----, in regime di separazione dei beni; proprietario dal 19/02/2010 ad oggi in forza di atto di DONAZIONE a firma di Dott. Sabino ZINNI in data 19/02/2010 ai nn. rep. 32656/12751 registrato a Barletta in data 15/03/2010 ai nn. 704 trascritto a Trani in data 16/03/2010 ai nn. 5191/3728 Con il presente atto, il debitore esecutato ottiene l'intero della proprietà.

**6.2 Precedenti proprietari:**



----- *OMISSIS* -----  
----- *OMISSIS* -----

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n.1419/95 - CONCESSIONE IN SANATORIA N. 3525/S e successive varianti** per lavori di Domanda di condono edilizio per realizzazione villino unifamiliare intestata a Ruta Lucia, nata ad Andria il 14/01/1960. Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 presentata in data 28/02/1995 rilasciata in data 19/09/2008- n. prot. 3525/5.

#### Descrizione **villa singola** di cui al punto **A**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** di villa singola sito in Andria (Bari) Contrada Cariati.

#### **Descrizione dei Luoghi:**

Il villino è posto nella zona periferica della Città di Andria. Ha struttura portante mista in muratura e c.a.

Esso ha accesso da contrada cariatì per il tramite di un giardino di proprietà

Esso è composto, oltre che dal giardino pertinenziale e dall'attiguo porticato, da cucinino, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, due bagni un ampio deposito. Di pertinenza vi è una tettoia e un vano deposito.

Si precisa che vi sono attualmente dei lavori in corso, infatti i prospetti dell'ampliamento sono privi di finiture.

**La superficie commerciale** dell'immobile è stata calcolata ai sensi della Norma UNI 10750 e delle consuetudini locali: 100% Superficie Esterna Lorda (Superficie calpestabile, più la superficie dei muri interni, la superficie dei muri perimetrali di proprietà) 30% Superficie Esterna Lorda Porticato (Superficie calpestabile), 2 % Superficie Lorda Giardino di Pertinenza. posto al piano Terra.

**Identificato al catasto fabbricati:** intestata a ----- *OMISSIS* ----- foglio 146 mappale 771 categoria A/3, classe 3, superficie catastale 84 mq, composto da vani 4,5 vani, posto al piano T, - rendita: € 429,95.

**Coerenze:** ----- *OMISSIS* -----, stessa ditta, salvo altri.

**L'edificio** è stato costruito nel 1995.

**L'unità immobiliare** ha un'altezza interna media di circa mt. 2,75 ca..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie Esterna Lorda Villino (lecitamente autorizzato)	Sup. reale lorda	78,00	1,00	78,00
Superficie Esterna Lorda Porticato	Sup. reale lorda	24,00	0,30	7,20

Giudice Dr. Salvatore CARADONNA  
Perito: Ing. Claudio Scoccimarro



Superficie Esterna Lorda Giardino	Sup. reale lorda	1180,00	0,02	23,60
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1282,00</b>		<b>108,80</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.

*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.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: 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.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc e vetrocamera, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.

*Infissi interni:* tipologia: scorrevole, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.

*Pavim. Esterna:* 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.

*Pavim. Interna:* 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.

*Rivestimento:* ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in 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.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: porta blindata, condizioni: buone.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.



<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone. Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo perdente, ispezionabilità: impossibile, 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 saggi o prove strumentali.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: pozzo artesiato, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone. Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

#### Accessori:

#### Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **B**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** di terreno agricolo sito in Andria (Bari) Contrada Cariati.  
Superficie complessiva di circa mq **4570**.

#### Identificato in catasto:

- terreni: intestata a ----- *OMISSIS* ----- foglio 146 mappale 386 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2155, - reddito agrario: € 5,01, - reddito dominicale: € 8,90.  
Coerenze: ----- *OMISSIS* -----, stessa ditta, salvo altri.
- terreni: intestata a ----- *OMISSIS* ----- foglio 146 mappale 646 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2165, - reddito agrario: € 5,03, - reddito dominicale: € 8,95.  
Coerenze: ----- *OMISSIS* -----, stessa ditta, salvo altri.
- terreni: intestata a ----- *OMISSIS* ----- foglio 146 mappale 772 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 250, - reddito agrario: € 0,58, - reddito dominicale: € 1,03.  
Coerenze: ----- *OMISSIS* -----, stessa ditta, salvo altri.

**Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante**

**Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti**

**I sistemi irrigui presenti sono assenti**

Giudice Dr. Salvatore CARADONNA  
Perito: Ing. Claudio Scoccimarro



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione inerente il villino è stata eseguita con il metodo della stima sintetica comparativa, ovvero si sono confrontati i valori al mq. degli immobili con le stesse caratteristiche e dello stesso segmento di quello in esame, per quanto concerne il terreno è stata eseguita a corpo.

I valori al mq. presi in considerazione, per la ricerca del valore di mercato, sono quelli indicati di seguito:

#### Villino:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornato al 1° semestre 2017 - Valore €. 580,00 - 860,00/mq.;

- Agenzie Immobiliari della Città di Andria - Valore €. 1.100,00 - 1.500,00/mq.

Individuati i valori, si sono considerate le proprietà specifiche dell'immobile in esame quali:

#### Caratteristiche Locazionali

Gli immobili sono situati in una zona prevalentemente adibita a ville e villini già oggetto di condono e godo di un particolare interesse dal punto di vista del mercato immobiliare.

#### Caratteristiche Tipologiche

Il villino verte in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione, con medie rifiniture (pavimenti, rivestimenti, porte ecc.), mentre il terreno verte in uno stato di abbandono. L'impianto elettrico del villino è sottotraccia e, per quanto visibile, è adeguato alla normativa vigente al momento della sua realizzazione.

**Nella valutazione sono state escluse le parti non conformi urbanisticamente ovvero la tettoia, il vano deposito e l'ampliamento.**

Considerando le caratteristiche su descritte, per l'appartamento in esame, si ritiene congruo un valore pari ad €/mq 1.100,00, mentre il terreno è stato valutato a corpo.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali; Agenzie Immobiliari della Città di Andria.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. villa singola

*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 Esterna Lorda Villino (lecitamente autorizzato)	78,00	€ 1.100,00	€ 85.800,00
Superficie Esterna Lorda Porticato	7,20	€ 1.100,00	€ 7.920,00
Superficie Esterna Lorda Giardino	23,60	€ 1.100,00	€ 25.960,00
	<b>108,80</b>		<b>€ 119.680,00</b>

- Valore corpo: **€ 119.680,00**

- Valore accessori: **€ 0,00**

- Valore complessivo intero: **€ 119.680,00**

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 119.680,00**

#### B. Terreno agricolo

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

- Valore corpo: **€ 20.000,00**

- Valore accessori: **€ 0,00**



- Valore complessivo intero:	€ 20.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 20.000,00
- Valore corpo:	€ 119.680,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 119.680,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 119.680,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa singola	112	€119.680,00	€ 119.680,00
B	terreno agricolo	4570	€ 20.000,00	€ 20.000,00
			€ 139.680,00	€ 139.680,00

**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:	€ 20.952,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.910,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 118.728,00
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:	<u>€ 105.818,00</u>

Relazione lotto 001 creata in data 17/05/2022  
Codice documento: E147-21-000208-001

il perito  
Ing. Claudio Scoccimarro

