



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 68/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

JULIET S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Marco Marangio Mauro

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2020

creata con Tribù Office 6

 **ASTA**legale.net

TECNICO INCARICATO:

**ENRICO GARRO**

CF:GRRNRC76C14L328K

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

telefono: 0883957636

fax: 0883957636

email: enrico\_garro@fastwebnet.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

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

- foglio 15 particella 329 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ENZITETO, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: P.LLA 506 [REDACTED] DEBITORE), P.LLA 330 [REDACTED]  
[REDACTED] P.LLA 502 [REDACTED]  
[REDACTED] + ALTRI, P.LLA 131 [REDACTED]

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.640,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.640,00
Data della valutazione:	10/01/2020

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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



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

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1. 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: Nessuno.*

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

*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

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



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

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

Costi di regolarizzazione:

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



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

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

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

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN BISCEGLIE VIA BUDAPEST

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

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

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



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

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

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

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



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	peccino	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
esposizione:	peccino	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
luminosità:	peccino	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
panoramicità:	peccino	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★



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

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

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

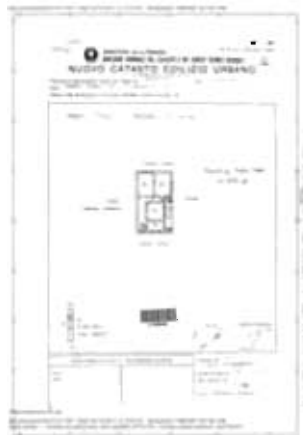
Data di realizzazione dell'immobile ante 1967 ( primo Accatastamento 1985)

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie Lorda Immobile	88,00	x	100 %	=	88,00
<b>Totale:</b>	<b>88,00</b>				<b>88,00</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE.**

**COMPARATIVO I**

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



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

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	70.400,00
Consistenza	88,00	88,00
Data [mesi]	0	12,00
Prezzo unitario	-	800,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

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

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	70.400,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>70.400,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): 70.400,00

Divergenza: 0,00% < %

LA VALUTAZIONE VIENE DECURTATA PER EVIDENTE STATO DI CONSERVAZIONE MEDIOCRE DELL'IMMOBILE, LA TOTALE ASSENZA DI SERVIZI E DI IMPIANTI.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

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

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.640,00

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



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

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

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

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 19.640,00





TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

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

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

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

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

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

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

- foglio 15 particella 21 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 33 mq, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: Via Matteo Renato Imbriani n.404, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: P.LLA 182 INTESTATA A [REDACTED]  
P.LLA 279 E 597 INTESTATE A [REDACTED] (DEBITORE).

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.040,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.000,00
Data della valutazione:	10/01/2020

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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



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

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

#### **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: Nessuno.*

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

*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BISCEGLIE VIA BUDAPEST

## DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Coerenze: P.LLA 182 INTESTATA A [REDACTED]

P.LLA 279 E 597 INTESTATE A [REDACTED] (DEBITORE).

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





**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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



**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE**

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

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA.**

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

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

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

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

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



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

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

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
SUPERFICIE LORDA	43,00	x	100 %	=	43,00
<b>Totale:</b>	<b>43,00</b>				<b>43,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE.

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2019

Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: TIPOLOGIA DEPOSITO - TIPO TERZIARIO

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

Superfici principali e secondarie: 43

Superfici accessorie:

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

##### TABELLA DEI DATI



Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	34.400,00
Consistenza	43,00	43,00
Data [mesi]	0	12,00
Prezzo unitario	-	800,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

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

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	34.400,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>34.400,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **34.400,00**  
 Divergenza: 0,00% < %

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

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

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.040,00**  
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.040,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle



conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 12.040,00

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 40,00

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



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

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

Impianto elettrico presente , Impianto idrico-fognante assente.

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobile costruito nel 1980.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.392,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.392,00
Data della valutazione:	10/01/2020

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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





#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande 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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	5,813 corpo A

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

##### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:



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

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

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE PER IL CORPO "A";  
DIFFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE PER IL CORPO "B".

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

#### CRITICITÀ MEDIA

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

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

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI PER PAGAMENTO SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 6



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

**CRITICITÀ: MEDIA**

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

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

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI AMMINISTRATIVI: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 6



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BISCEGLIE VIA PIO X 85

**DEPOSITO**

DI CUI AL PUNTO A

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

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

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

Impianto elettrico presente , Impianto idrico-fognante assente.

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

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

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



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



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

pezzo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

pezzo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice	commerciale	
SUPERFICIE LORDA	58,00	×	100 %	=	58,00
<b>Totale:</b>	<b>58,00</b>				<b>58,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2019

Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: TIPOLOGIA DEPOSITO - TIPOLOGIA TERZIARIA

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

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

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

##### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	34.800,00
Consistenza	58,00	58,00
Data [mesi]	0	12,00
Prezzo unitario	-	600,00

##### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI



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

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	34.800,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>34.800,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **34.800,00**  
Divergenza: 0,00% < %

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.800,00**  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.800,00**

BENI IN BISCEGLIE VIA PIO X 85

## DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

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

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

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

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

Immobile costruito nel 1980.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

peritino ★★★★★★★★★★ ★

esposizione:

peritino ★★★★★★★★★★ ★

luminosità:

peritino ★★★★★★★★★★ ★

panoramicità:

peritino ★★★★★★★★★★ ★

impianti tecnici:

peritino ★★★★★★★★★★ ★

stato di manutenzione generale:

peritino ★★★★★★★★★★ ★

servizi:

peritino ★★★★★★★★★★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

#### CONSISTENZA:

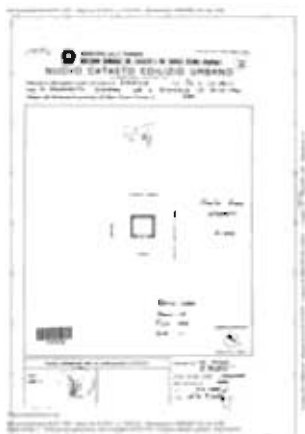
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



SUPERFICIE LORDA	21,00	x	100%	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>21,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2019

Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: TIPOLOGIA DEPOSITO - TIPO TERZIARIO

Indirizzo: CODICE DI ZONA C2 - MICROZONA 0 - SEMICENTRALE

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

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

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	23.200,00
Consistenza	21,00	58,00
Data [mesi]	0	12,00
Prezzo unitario	-	400,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

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





Prezzo unitario	prezzo medio minimo	400,00
-----------------	---------------------	--------

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	23.200,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	-14.800,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>8.400,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):				<b>8.400,00</b>
Divergenza:	0,00%	<		%

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21,00	x	400,00	=	<b>8.400,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
TRATTASI DI SUPERFICIE SCOPERTA	-6.720,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 1.680,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 1.680,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

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

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

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

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 30.392,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

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

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

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

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

L'immobile attualmente viene destinato ad Ufficio.

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

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

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.384,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.384,00
Data della valutazione:	10/01/2020

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

4.1.1. *Domande 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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IMMOBILE REALIZZATO ANTECEDENTE AL 1967 .-



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

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

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

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

Costi di regolarizzazione:

- VERSAMENTO SANZIONE: € 516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 6

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

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

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

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI DI DEPOSITO DELLA PRATICA: € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 6

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN BISCEGLIE VICOLO TORTORA N.3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

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

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

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

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

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



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

L'immobile attualmente viene destinato ad Ufficio.

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

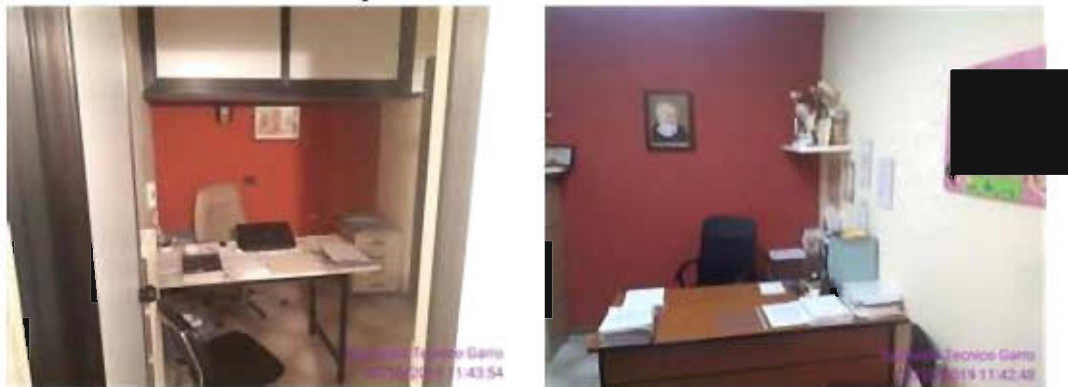
- foglio 9 particella 268 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 52 mq, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: VICOLO TORTORA N.3, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	perino	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	perino	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

##### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* Infissi in alluminio nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

##### Degli Impianti:

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

*idrico:* Impianto idrico a servizio del WC nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*fognatura:* Impianto fognario a servizio del vano WC ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

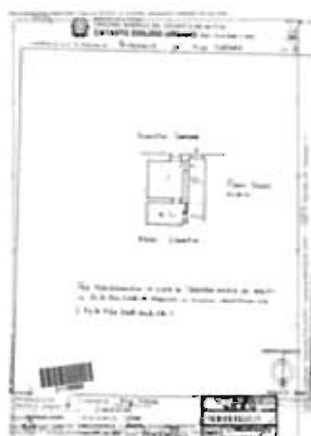
#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	52,00	x	100 %	=	52,00
<b>Totale:</b>	<b>52,00</b>				<b>52,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2019

Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: TIPOLOGIA ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - TIPO ABITAZIONE CIVILE

Indirizzo: CODICE DI ZONA B1 - CENTRALE

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

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

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	91.000,00
Consistenza	52,00	52,00
Data [mesi]	0	12,00
Prezzo unitario	-	1.750,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

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





#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	91.000,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>91.000,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **91.000,00**  
Divergenza: 0,00% < %

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91.000,00**

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

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

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



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

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 90.384,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

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

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

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

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

E' presente Impianto Elettrico, Impianto Idrico-Fognante.

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

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

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

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

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.584,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.584,00
Data della valutazione:	10/01/2020

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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



proprietario.

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

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

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

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

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

E' presente Impianto Elettrico, Impianto Idrico-Fognante.

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

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

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IMMOBILE REALIZZATO IN DATA ANTECEDENTE AL 1967 .-

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

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

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

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

Costi di regolarizzazione:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 6

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

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

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

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

Costi di regolarizzazione:

- VERSAMENTO ONERI DEPOSITO PRATICA: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 6

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN BISCEGLIE VIA SERGIO SASSO 36/13

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

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

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

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

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

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

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

E' presente Impianto Elettrico, Impianto Idrico-Fognante.

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

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

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

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

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



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente ★★★★★★★★

esposizione:

eccellente ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

eccellente ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE LORDA	62,00	x	100 %	=	62,00
<b>Totale:</b>	<b>62,00</b>				<b>62,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2019

Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: TIPOLOGIA ABITAZIONE CIVILE - TIPO VILLE E VILLINI

Indirizzo: CODICE DI ZONA D1 - MICROZONA CATASTALE 2 - PERIFERICA LITORANEA

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

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

Sconto trattativa: 0 %

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

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	130.200,00
Consistenza	62,00	62,00
Data [mesi]	0	12,00
Prezzo unitario	-	2.100,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

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





Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.100,00
-----------------	---------------------	----------

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO I
Prezzo	130.200,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>130.200,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): 130.200,00  
Divergenza: 0,00% < %

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,00 x 2.100,00 = 130.200,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 130.200,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 130.200,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	62,00	0,00	130.200,00	130.200,00
				<b>130.200,00 €</b>	<b>130.200,00 €</b>



*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
QUOTA NON DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 616,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 129.584,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 129.584,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

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

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

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.000,00
Data della valutazione:	10/01/2020

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande 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: Nessuno.*



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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:





<b>Totale:</b>	<b>7,00</b>	<b>7,00</b>
----------------	-------------	-------------

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 2.000,00

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

##### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.000,00



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

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

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

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

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

Identificazione catastale:

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





Domenico .-

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

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.532,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.864,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.864,00
Data della valutazione:	10/01/2020

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande 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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



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

Ulteriori avvertenze:

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

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

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

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

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

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

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



**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

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

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

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 6



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

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

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

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

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

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

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



Identificazione catastale:

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

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



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



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	2.532,00	x	100 %	=	2.532,00
<b>Totale:</b>	<b>2.532,00</b>				<b>2.532,00</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020



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

Descrizione: COMMISSIONE PROVINCIALE DEL 21/01/2014

Superfici principali e secondarie: 2532

Superfici accessorie:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.532,00	0,00	5.064,00	5.064,00
				<b>5.064,00 €</b>	<b>5.064,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.000,00

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



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.864,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

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

Identificazione catastale:

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

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.680,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.360,00
Data della valutazione:	10/01/2020

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*4.1.1. Domande 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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BISCEGLIE FG. 12 P.LLA 384

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a BISCEGLIE Fg. 12 P.lla 384, della superficie commerciale di **3.680,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Suolo coltivato a vigneto in completo stato di abbandono posto in ambito cittadino inserito in Zona Agricola art. 24/47 NTA di PRG .-

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

Identificazione catastale:

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

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



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



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



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

permetto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

eccezionale ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

permetto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Suolo Agricolo	3.680,00	x	100 %	=	3.680,00
<b>Totale:</b>	<b>3.680,00</b>				<b>3.680,00</b>



#### VALUTAZIONE:



#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE.

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/09/2015

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

Descrizione: REGIONE AGRARIA N-12

Superfici principali e secondarie: 3680

Superfici accessorie:

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

#### TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>
Prezzo	-	7.360,00
Consistenza	3.680,00	3.680,00
Data [mesi]	0	52,00
Prezzo unitario	-	2,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

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

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>
Prezzo	7.360,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>7.360,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): 7.360,00

Divergenza: 0,00% < %

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:



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

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 7.360,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 7.360,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

Al suolo si accede da Via Carrara Camposanto .

Identificazione catastale:

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

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	700,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 700,00
Data della valutazione:	10/01/2020

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



4.1.1. Domande 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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BISCEGLIE FG. 2 P.LLA 992

## SUOLO INSERITO IN ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

DI CUI AL PUNTO A

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

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

Al suolo si accede da Via Carrara Camposanto .

Identificazione catastale:

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

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







#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

permeo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Suolo Agricolo in zona di rispetto cimiteriale	700,00	x	100 %	=	700,00
<b>Totale:</b>	<b>700,00</b>				<b>700,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **700,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 700,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 700,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 10

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

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

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

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

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

Il suolo ha accesso da Via Budapest.

Identificazione catastale:

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

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



Nessunoll terreno

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

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

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

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

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

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

Il suolo ha accesso da Via Budapest.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il suolo ha accesso da Via Budapest.

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

I suoli circostanti sono rifiniti a battuto in pietrisco, con delimitazione con recinzione in cemento armato che individua e determina anche il viale di accesso, con inizio da Via Budapest, tra i due corpo di fabbrica che avrebbero docuto individuare il lotto 15\_16\_17.-

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

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

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



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

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

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.688,61 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 820.975,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 820.975,26
Data della valutazione:	10/01/2020

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande 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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*



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

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

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

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**TERRENO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

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

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

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





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

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

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

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

Il suolo ha accesso da Via Budapest.

Identificazione catastale:

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

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



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Suolo Edificabile	4.088,00	x	100 %	=	4.088,00
<b>Totale:</b>	<b>4.088,00</b>				<b>4.088,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO I



Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2020

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

Descrizione: Suolo Edificabile

Indirizzo: Via Budapest

Superfici principali e secondarie: 4088

Superfici accessorie:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

La Valutazione totale comprenderà :

€ 147.168,00 quale valore del suolo edificatorio

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

€ 201.168,00 quale valutazione totale .-

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

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	147.168,00
Consistenza	4.088,00	4.088,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	36,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

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

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	147.168,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>147.168,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **147.168,00**



Divergenza: 0,00% < %

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

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

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

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

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

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

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO B

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

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

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

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

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

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

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

Il suolo ha accesso da Via Budapest.

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

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

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



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	perissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

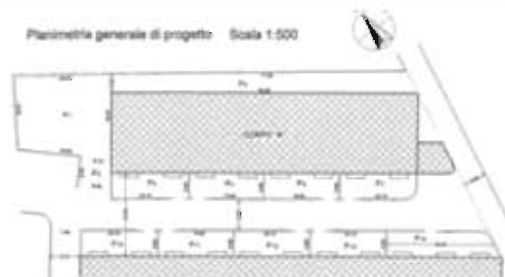
#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Costruzione al Rustico di Piano Primo e Secondo	135,00	x	100 %	=	135,00
<b>Totale:</b>	<b>135,00</b>				<b>135,00</b>



#### VALUTAZIONE:



#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

#### COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2020

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

Descrizione: CAPANNONI TIPICI

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

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

La Valutazione totale comprenderà:

€ 147.168,00 quale valore del suolo edificatorio

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

€ 201.168,00 quale valutazione totale .-

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

#### TABELLA DEI DATI

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

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

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

#### TABELLA DI VALUTAZIONE



Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	35.910,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>35.910,00</b>

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

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

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

## RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

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

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

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

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

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

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

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

Il suolo ha accesso da Via Budapest.

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

I suoli circostanti sono rifiniti a battuto in pietrisco, con delimitazione con recinzione in cemento



armato che individua e determina anche il viale di accesso, con inizio da Via Budapest, tra i due corpi di fabbrica che avrebbero dovuto individuare il lotto 15\_16\_17.-

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

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

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

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



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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







QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

periloso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

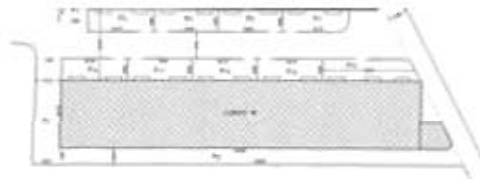
DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corpo di fabbrica di Piano Terra (Opificio Artigianale) e Piano Terra e Primo (Uffici)	2.465,61	x	100 %	=	2.465,61
<b>Totale:</b>	<b>2.465,61</b>				<b>2.465,61</b>



VALUTAZIONE:



**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE.**

**COMPARATIVO I**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2020

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

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

Indirizzo: VIA BUDAPEST

Superfici principali e secondarie: 2465

Superfici accessorie:

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

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

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

**TABELLA DEI DATI**

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO I</b>
Prezzo	-	655.690,00
Consistenza	2.465,61	2.465,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	266,00

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

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

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO I</b>
Prezzo	655.690,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	162,26



<b>Prezzo corretto</b>			<b>655.852,26</b>
Valore corpo (media dei prezzi corretti):			<b>655.852,26</b>
Divergenza:	0,00%	<	%

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.465,61	x	266,00	=	<b>655.852,26</b>
-------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 655.852,26</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 655.852,26</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 820.975,26**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 820.975,26</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 11

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

La Superficie totale è di mq. 8050,00 .

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

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

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

Identificazione catastale:

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

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.050,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 289.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 289.800,00
Data della valutazione:	10/01/2020



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande 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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BISCEGLIE VIA BUDAPEST, FRAZIONE ZONA ARTIGIANALE EST

### TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

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

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

La Superficie totale è di mq. 8050,00 .

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

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

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

Identificazione catastale:

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



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

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

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



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

peorimo ★★★★★★☆☆☆☆★

esposizione:

peorimo ★★★★★★☆☆☆☆★

panoramicità:

peorimo ★★★★★★☆☆☆☆★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*





descrizione	consistenza		indice		commerciale
Suolo Edificatorio	8.050,00	x	100 %	=	8.050,00
<b>Totale:</b>	<b>8.050,00</b>				<b>8.050,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2020

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

Descrizione: Suolo Edificabile

Indirizzo: Via Budapest

Superfici principali e secondarie: 8050

Superfici accessorie:

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

#### TABELLA DEI DATI

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

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

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



Prezzo unitario	prezzo medio minimo	36,00
-----------------	---------------------	-------

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	289.800,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>289.800,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **289.800,00**  
Divergenza: 0,00% < %

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 289.800,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 289.800,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 12

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

La Superficie totale è di mq. 6707,00 .

L'accesso si dirama da Via Budapest.

Identificazione catastale:

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

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



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.020,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 216.720,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 216.720,00
Data della valutazione:	10/01/2020

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

ACQUISTO P.LLE 536, 537

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

ACQUISTO P.LLE 569,184,534,508

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

ACQUISTO P.LLA 506

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN BISCEGLIE VIA BUDAPEST, FRAZIONE ZONA ARTIGIANALE EST

## TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

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

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

La Superficie totale è di mq. 6707,00 .

L'accesso si dirama da Via Budapest.

Identificazione catastale:

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

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





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

peccino ★★★★★★☆☆☆☆★

esposizione:

peccino ★★★★★★☆☆☆☆★

luminosità:

peccino ★★★★★★☆☆☆☆★

panoramicità:

peccino ★★★★★★☆☆☆☆★

impianti tecnici:

peccino ★★★★★★☆☆☆☆★

stato di manutenzione generale:

peccino ★★★★★★☆☆☆☆★

servizi:

peccino ★★★★★★☆☆☆☆★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*





descrizione	consistenza		indice		commerciale
Suolo Edificatorio	6.020,00	x	100 %	=	6.020,00
<b>Totale:</b>	<b>6.020,00</b>				<b>6.020,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2020

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

Descrizione: Suolo Edificabile

Indirizzo: Via Budapest

Superfici principali e secondarie: 6020

Superfici accessorie:

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

##### TABELLA DEI DATI

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

##### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

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



Prezzo unitario	prezzo medio minimo	36,00
-----------------	---------------------	-------

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	216.720,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>216.720,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **216.720,00**  
Divergenza: 0,00% < %

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.020,00 x 36,00 = **216.720,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 216.720,00**  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 216.720,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno artigianale	6.020,00	0,00	216.720,00	216.720,00
				<b>216.720,00 €</b>	<b>216.720,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 216.720,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 216.720,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 13

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

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

Assente recinzioni.

Identificazione catastale:

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

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.857,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.714,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.714,00
Data della valutazione:	10/01/2020

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande 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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

P.LLE 1371, 1372, 1370, 1369 .

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BISCEGLIE ZONA AGRICOLA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

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

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

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

Assente recinzioni.

Identificazione catastale:

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Suolo Agricolo	13.857,00	×	100%	=	13.857,00
<b>Totale:</b>	<b>13.857,00</b>				<b>13.857,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2020

Fonte di informazione: VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI BARI

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

Indirizzo: ZONA SEMINATIVA

Superfici principali e secondarie: 13857

Superfici accessorie:

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

TABELLA DEI DATI

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





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

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

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

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	27.714,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>27.714,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): 27.714,00

Divergenza: 0,00% < %

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

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

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

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



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 14

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

Villino a schiera facente parte di un complesso residenziale.

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

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

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

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

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

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

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

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

**A1** posto auto, composto da PARCHEGGIO PRIVATO SUB. 95, sviluppa una superficie commerciale di **7,50** Mq, identificato con il numero SUB.95.

Identificazione catastale:

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>89,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 212.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 212.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/01/2020</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



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

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1. Domande 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: Nessuno.*

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

*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**



#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BISCEGLIE VIA PANORAMICA DOMENICO PATERNOSTRO 45

## VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

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

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

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

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

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

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

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

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

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





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

#### CONSISTENZA:

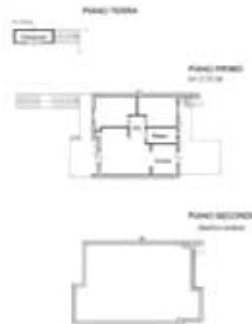
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Villino	89,00	x	100 %	=	89,00
<b>Totale:</b>	<b>89,00</b>				<b>89,00</b>



#### ACCESSORI:

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

Identificazione catastale:

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

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020

Fonte di informazione: BANCA DATI OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ZONA PERIFERICA PANORAMICA PATERNOSTRO

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

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

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

##### TABELLA DEI DATI

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



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

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.200,00

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	211.200,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	1.100,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>212.300,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **212.300,00**

Divergenza: 0,00% < %

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 212.300,00**

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

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;





- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

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

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 212.300,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 15

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

Accesso da Via Pio X n. 103.

Pavimento in marmette di cemento e graniglia.

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

Impianto Elettrico, Idrico Fognante e di Climatizzazione.

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

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

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.750,00
Data della valutazione:	10/01/2020

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*4.1.1. Domande 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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	23,644

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

##### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

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

##### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BISCEGLIE VIA PIO X 103

## DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

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

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

Accesso da Via Pio X n. 103.

Pavimento in marmette di cemento e graniglia.

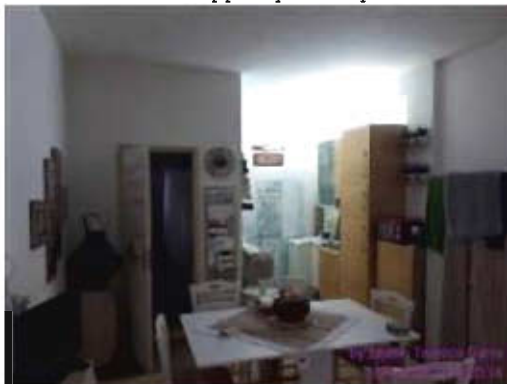
Infisso in alluminio. Pareti e intradosso solaio intonacate a civile.

Impianto Elettrico, Idrico Fognante e di Climatizzazione.

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

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

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



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	45,00	x	100 %	=	45,00
<b>Totale:</b>	<b>45,00</b>				<b>45,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE.

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020

Fonte di informazione: OMI BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

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

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

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

#### TABELLA DEI DATI

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

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.150,00

#### TABELLA DI VALUTAZIONE



Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	51.750,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>51.750,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **51.750,00**  
Divergenza: 0,00% < %

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 51.750,00**  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 51.750,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Deposito	45,00	0,00	51.750,00	51.750,00
				<b>51.750,00 €</b>	<b>51.750,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**



**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 51.750,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 51.750,00





TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 16

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

Pavimentazione in Pietra, finitura pareti tinteggiata su intonaco civile.

Impianti Elettrico, Termico, idrico-Fognante.

Infissi in legno.

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

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

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

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.950,00
Data della valutazione:	10/01/2020

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*4.1.1. Domande 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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	21,772

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

##### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

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

##### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BISCEGLIE VIA PIO X 103

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

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

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

Pavimentazione in Pietra, finitura pareti tinteggiata su intonaco civile.

Impianti Elettrico, Termico, idrico-Fognante.

Infissi in legno.

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

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

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

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



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	37,00	x	100 %	=	37,00
<b>Totale:</b>	<b>37,00</b>				<b>37,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020

Fonte di informazione: OMI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

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

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie:

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

#### TABELLA DEI DATI

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

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

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

#### TABELLA DI VALUTAZIONE



Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	49.950,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>49.950,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **49.950,00**  
Divergenza: 0,00% < %

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**



**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 49.950,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 49.950,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 17

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

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

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

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

Infissi in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 4, scala civ. 95, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 587 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 165 mq, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: Via Pio X n.95, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 222.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 222.750,00
Data della valutazione:	10/01/2020

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:





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

4.1.1. *Domande 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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	84,366

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

##### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BISCEGLIE VIA PIO X 95

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

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

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

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

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

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

Infissi in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 4, scala civ. 95, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 587 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 165 mq, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: Via Pio X n.95, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	165,00	x	100 %	=	165,00
<b>Totale:</b>	<b>165,00</b>				<b>165,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020

Fonte di informazione: OMI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ZONA SEMICENTRALE - CODICE DI ZONA C2 - MICROZONA CATASTALE 0 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 222.750,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	222.750,00
Consistenza	165,00	165,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	1.350,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

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



#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	222.750,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>222.750,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **222.750,00**  
Divergenza: 0,00% < %

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,00 x 1.350,00 = **222.750,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 222.750,00**  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 222.750,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	165,00	0,00	222.750,00	222.750,00
				<b>222.750,00 €</b>	<b>222.750,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ . 0,00**



**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 222.750,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 222.750,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 18

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Deposito** a BISCEGLIE VIA PIO X 99, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale di Piano Terra con accesso dalla Via Pio X n.99. Unico Vano con finestra prospiciente l'atrio interno e piccolo W.C. .

Pavimentazione in marmette di cemento e graniglia, pareti intonacate a civile.

Impianto elettrico ed Idrico-Fognante.

Altezza interna mt. 3,00. -

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

- foglio 12 particella 587 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 10, consistenza 37 mq, rendita 214,02 Euro, indirizzo catastale: Via Pio X n.97, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>44,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 50.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 50.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/01/2020</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*4.1.1. Domande 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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	21,446

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

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

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.





## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BISCEGLIE VIA PIO X 99

## DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

**Deposito** a BISCEGLIE VIA PIO X 99, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale di Piano Terra con accesso dalla Via Pio X n.99. Unico Vano con finestra prospiciente l'atrio interno e piccolo W.C. .

Pavimentazione in marmette di cemento e graniglia, pareti intonacate a civile.

Impianto elettrico ed Idrico-Fognante.

Altezza interna mt. 3,00 .-

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

- foglio 12 particella 587 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 10, consistenza 37 mq, rendita 214,02 Euro, indirizzo catastale: Via Pio X n.97, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

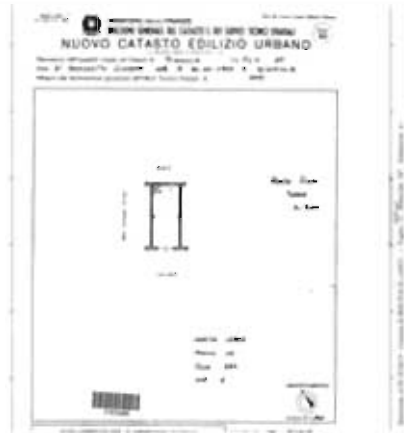
#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Deposito	44,00	x	100 %	=	44,00
<b>Totale:</b>	<b>44,00</b>				<b>44,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020

Fonte di informazione: OMI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ZONA SEMICENTRALE - CODICE DI ZONA C2 - MICROZONA CATASTALE 0 - DEPOSITO

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 50.600,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

##### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO I
Prezzo	-	50.600,00
Consistenza	44,00	44,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	1.150,00

##### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI



<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.150,00

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>
Prezzo	50.600,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>50.600,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):				<b>50.600,00</b>
Divergenza:	0,00%	<		%

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,00	x	1.150,00	=	<b>50.600,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 50.600,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 50.600,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Deposito	44,00	0,00	50.600,00	50.600,00
				<b>50.600,00 €</b>	<b>50.600,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 50.600,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 50.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 19

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Deposito** a BISCEGLIE Via Pio X 101, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale di Piano Terra con accesso dalla Via Pio X n.101. Unico Vano con finestra prospiciente l'atrio interno.

Pavimentazione in marmette di cemento e graniglia, pareti intonacate a civile.

Impianto elettrico ed Idrico-Fognante.

Altezza interna mt. 3,00 .-

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

- foglio 12 particella 587 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 44 mq, rendita 183,45 Euro, indirizzo catastale: Via Pio X n.99, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>44,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 50.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 50.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/01/2020</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*4.1.1. Domande 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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/01/2019, trascritta il 26/02/2019 ai nn. 1005/3022, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	21,185

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

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

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BISCEGLIE VIA PIO X 101

## DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

**Deposito** a BISCEGLIE Via Pio X 101, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
Locale di Piano Terra con accesso dalla Via Pio X n.101. Unico Vano con finestra prospiciente l'atrio interno.

Pavimentazione in marmette di cemento e graniglia, pareti intonacate a civile.

Impianto elettrico ed Idrico-Fognante.

Altezza interna mt. 3,00 .-

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

- foglio 12 particella 587 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 44 mq, rendita 183,45 Euro, indirizzo catastale: Via Pio X n.99, piano: Terra, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

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





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	44,00	x	100 %	=	44,00
<b>Totale:</b>	<b>44,00</b>				<b>44,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020

Fonte di informazione: OMI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: FASCIA O ZONA SEMICENTRALE - CODICE DI ZONA C2 - MICROZONA CATASTALE 0 - DEPOSITO

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 50.600,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,00	x	1.150,00	=	50.600,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-----------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 50.600,00
---	--------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 50.600,00
--	--------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle



conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Deposito	44,00	0,00	50.600,00	50.600,00
				<b>50.600,00 €</b>	<b>50.600,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 50.600,00

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 50.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 20

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a BISCEGLIE FG. 19 P.LLA 240, della superficie commerciale di 1.000,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Suolo Agricolo avente accesso dalla Via Vecchia di Corato con sovrastante costruzione edile realizzata in assenza di Titolo Abilitativo.

Il Suolo risulta in parte rifinito con pavimentazione in cemento ed in parte a terreno vegetale.

Trattasi di suolo residuo dalla realizzazione di due corpi di fabbrica ( attuali p.lle 241/242 ) giuste Concessioni Edilizie n. 52/53 del 16/01/1979.

Quindi trattasi di suolo privo di qualsivoglia vocazione edificatoria se pur per manufatti con destinazione "Agricola".

Il manufatto sovrastante dovrà essere oggetto di demolizione .-

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 240 (catasto terreni), qualita/classe Mandorleto 2, superficie 1000, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 6,20 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.000,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.180,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.180,00
Data della valutazione:	10/01/2020

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

4.1.1. *Domande 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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (dal 17/06/1980), con atto stipulato il 17/06/1980 a firma di NOTAIO G. MONTERISI ai nn. 10886 di repertorio, trascritto il 10/07/1980 ai nn. 12575/9668

##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

##### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

##### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.21 DEL 11/04/2016, l'immobile ricade in zona AGRICOLA ( ART. 47 NTA ). Norme tecniche di



attuazione ed indici: ART. 47 NTA. Il titolo è riferito solamente al SUOLO SOTTOPOSTO A TUTELA SECONDO PPTR REGIONE PUGLIA.. I SUOLO E' INTERESSATO DALLA COSTRUZIONE DI VANI AGRICOLI, GIUSTE CONCESSIONI EDILIZIE N. 52 E 53 DEL 16/01/1979 .-

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENZA DI CORPI DI FABBRICA REALIZZATI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO. (normativa di riferimento: d.P.R. n. 380/2001 così come integrato e modificato dal d.lgs. 25/11/2016 n. 222)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENZA DI CORPO DI FABBRICA NON RIPORTATO IN MAPPA CATASTALE. (normativa di riferimento: RDL 13/04/1939 N.652 LEGGE 09/03/2006 N.80)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BISCEGLIE FG. 19 P.LLA 240

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a BISCEGLIE FG. 19 P.LLA 240, della superficie commerciale di **1.000,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Suolo Agricolo avente accesso dalla Via Vecchia di Corato con sovrastante costruzione edile realizzata in assenza di Titolo Abilitativo.

Il Suolo risulta in parte rifinito con pavimentazione in cemento ed in parte a terreno vegetale.

Trattasi di suolo residuo dalla realizzazione di due corpi di fabbrica ( attuali p.lle 241/242 ) giuste Concessioni Edilizie n. 52/53 del 16/01/1979.

Quindi trattasi di suolo privo di qualsivoglia vocazione edificatoria se pur per manufatti con destinazione "Agricola".

Il manufatto sovrastante dovrà essere oggetto di demolizione .-

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 240 (catasto terreni), qualità/classe Mandorleto 2, superficie 1000, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 6,20 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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





<b>Totale:</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000,00</b>
----------------	-----------------	-----------------



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020

Fonte di informazione: VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA DI BARI - BUR N.125 DEL 24/09/2015 - COMM. PROV. 21/01/2014

Descrizione: MANDORLETO €/HA 11.750,00

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.175,00 pari a 1,18 Euro/mq

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.000,00	x	1,18	=	<b>1.180,00</b>
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 1.180,00</b>
---	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 1.180,00</b>
--	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:





- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.000,00	0,00	1.180,00	1.180,00
				<b>1.180,00 €</b>	<b>1.180,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.180,00

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.180,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 21

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Sede Stradale a BISCEGLIE FG. 9 P.LLA 2647 per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

SUOLO NON VALUTABILE IN QUANTO SEDE STRADALE . E' NECESSARIA FORMALITA' PER CESSIONE DELL'AREA AL COMUNE DI BISCEGLIE.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2647 (catasto terreni), qualita/classe ORTO 1, superficie 41, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,74 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 0,00
Data della valutazione:	10/01/2020

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

SUOLO NON VALUTABILE IN QUANTO SEDE STRADALE . E' NECESSARIA FORMALITA' PER CESSIONE DELL'AREA AL COMUNE DI BISCEGLIE.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande 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: *Nessuno.*



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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BISCEGLIE FG. 9 P.LLA 2647  
**SEDE STRADALE**  
DI CUI AL PUNTO A

**Sede Stradale** a BISCEGLIE FG. 9 P.LLA 2647 per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

SUOLO NON VALUTABILE IN QUANTO SEDE STRADALE . E' NECESSARIA FORMALITA' PER CESSIONE DELL'AREA AL COMUNE DI BISCEGLIE.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2647 (catasto terreni), qualita/classe ORTO 1, superficie 41, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,74 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	Sede Stradale	0,00	0,00	0,00	0,00
				<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 0,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 0,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 22

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Sede Stradale a BISCEGLIE per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

SUOLO NON VALUTABILE IN QUANTO SEDE STRADALE . E' NECESSARIA FORMALITA' PER CESSIONE DELL'AREA AL COMUNE DI BISCEGLIE.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 2226 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 18, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 276 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 24, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 274 (catasto terreni), qualita/classe AREA URBANA, superficie 136, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 2228 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 52, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 653 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 299, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 2,16 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 2223 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 561, reddito agrario 3,48 €, reddito dominicale 7,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 2224 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 473, reddito agrario 1,95 €, reddito dominicale 3,42 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 2222 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 59, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 2233 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 73, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,53 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 2227 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 85, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 1,54 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 2225 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 711, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 5,14 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 2232 (catasto terreni), qualita/classe AREA URBANA, superficie 52, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 0,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m<sup>2</sup>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Data della valutazione:	10/01/2020

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre 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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BISCEGLIE  
**SEDE STRADALE**  
DI CUI AL PUNTO A

**Sede Stradale** a BISCEGLIE per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

SUOLO NON VALUTABILE IN QUANTO SEDE STRADALE . E' NECESSARIA FORMALITA' PER CESSIONE DELL'AREA AL COMUNE DI BISCEGLIE.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 2226 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 18, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 276 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 24, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 274 (catasto terreni), qualita/classe AREA URBANA, superficie 136, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 2228 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 52, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 653 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 299, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 2,16 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 2223 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 561, reddito agrario 3,48 €, reddito dominicale 7,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*





- foglio 12 particella 2224 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 473, reddito agrario 1,95 €, reddito dominicale 3,42 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 2222 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 59, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 2233 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 73, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,53 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 2227 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 85, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 1,54 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 2225 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 711, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 5,14 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 12 particella 2232 (catasto terreni), qualita/classe AREA URBANA, superficie 52, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### VALUTAZIONE:

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 0,00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Sede Stradale	0,00	0,00	0,00	0,00
				<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2019

## LOTTO 23

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Sede Stradale a BISCEGLIE per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

SUOLO NON VALUTABILE IN QUANTO SEDE STRADALE . E' NECESSARIA FORMALITA' PER CESSIONE DELL'AREA AL COMUNE DI BISCEGLIE.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1600 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 138, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 0,00
Data della valutazione:	10/01/2020

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre 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: *Nessuno.*

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



## PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN BISCEGLIE  
**SEDE STRADALE**  
DI CUI AL PUNTO A

**Sede Stradale** a BISCEGLIE per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

SUOLO NON VALUTABILE IN QUANTO SEDE STRADALE . E' NECESSARIA FORMALITA' PER CESSIONE DELL'AREA AL COMUNE DI BISCEGLIE.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1600 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 4, superficie 138, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 0,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	Sede Stradale	0,00	0,00	0,00	0,00
				<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 0,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 0,00

data 10/01/2020

il tecnico incaricato  
ENRICO GARRO

