



TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata



contro



N. Gen. Rep. **000245/22**



Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Salvatore Lanotte
iscritto all'Albo della provincia di B.A.T. al N. 180
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 51 DEL 2002



con studio in Barletta (BT) Via Oronzo Capacchione n.19



email: architetto.salvatore.lanotte@gmail.com



Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Terlizzi (Bari) Armando Diaz n. 103 Piano terzo
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terlizzi (Bari) alla via Armando Diaz n. 103 in piano terzo.

Composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. L'immobile è munito di due balconi, il primo prospiciente l'atrio anteriore condominiale ove insistono i parcheggi condominiali aventi accesso dalla via Armando Diaz, mentre il secondo balcone si affaccia su un atrio retrano prospiciente la via Confreda.

L'unità immobiliare insiste in un fabbricato costituito da un piano interrato e tre piani superiori sprovvisto di ascensore.

La stessa risulta dotata di buone finiture, l'intera pavimentazione è in ceramica porcellanata, le pareti del bagno ed il box doccia in muratura sono rivestite con piastrelle in ceramica monocottura di vari formati, le porte interne sono in legno tamburate e la porta d'ingresso è del tipo blindata. L'impianto termico è termoautonomo con caldaia a metano e termosifoni in alluminio. Inoltre insistono due impianti di climatizzazione del tipo monosplit, uno nella zona cucina e l'altro nella zona della camera da letto matrimoniale.

Posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda equivalente complessiva di circa mq **97,70**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 13 mappale 408 subalterno 13, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 97mq, composto da vani 5, posto al piano 3, rendita: €322,79.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico.
- Collegamenti pubblici (km): tangenziale (2).

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da _____ in virtù di provvedimento di assegnazione della casa coniugale disposta con Ordinanza Presidenziale del 25/01/2022 R.G. n. 5729/2021.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di _____, contro _____ a firma di Notaio Cagnetta Francesco in data 15/09/2016 ai nn. 730/557 iscritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari Trani in data 19/09/2016 ai nn. Reg. Gen. 19001 Reg. Part. 2211
- importo ipoteca: 75.000,00 Euro
- importo capitale: 50.000,00 Euro





4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di pignoramento a favore di _____ contro _____ a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Trani in data 07/12/2021 ai nn. 3441 trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 28/12/2021 ai nn. 29178/22954

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al titolo abilitativo. Regolarizzabili mediante Cila tardiva ai sensi ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01

Spese tecniche: € 500,00

Sanzione: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.500,00

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: <i>Non è stato possibile ottenere informazioni relativamente alle spese medie annue, a spese eventualmente deliberate, a spese scadute.</i>	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_____ e _____, entrambi per la quota di 1/2 proprietari dal 15/09/2016 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Francesco Cagnetta in Ruvo di Puglia in data 15/09/2016 ai nn. 729/556 trascritto in Conservatoria RR.II. di Trani in data 19/09/2016 ai nn. 19000/14436

6.2 Precedenti proprietari:

_____ dal 12/02/1992 al 15/09/2016 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Domenico Colella in Molfetta in data 12/02/1992 ai nn. 182308/30030 trascritto in Conservatoria RR.II. di Trani in data 28/02/1992 ai nn. 5478/4717



7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n.247/78 del 08/06/1982 e successiva variante del 19/03/1986 per lavori di costruzione di edificio per civili costruzioni alla via Diaz - Via F.P. Confreda intestata a _____. Concessione Edilizia presentata in data 24/03/1982- n. prot. 6654
L'agibilità è stata rilasciata in data 12/11/1986- n. prot. 21303

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terlizzi (Bari) Armando Diaz n. 103 in piano terzo. Composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. L'immobile è munito di due balconi, il primo prospiciente l'atrio anteriore condominiale ove insistono i parcheggi condominiali aventi accesso dalla via Armando Diaz, mentre il secondo balcone si affaccia su un atrio retrano prospiciente la via Confreda.

L'unità immobiliare insiste in un fabbricato costituito da un piano interrato e tre piani superiori sprovvisto di ascensore.

La stessa risulta dotata di buone finiture, l'intera pavimentazione è in ceramica porcellanata, le pareti del bagno ed il box doccia in muratura sono rivestite con piastrelle in ceramica monocottura di vari formati, le porte interne sono in legno tamburate e la porta d'ingresso è del tipo blindata. L'impianto termico è termoautonomo con caldaia a metano e termosifoni in alluminio. Inoltre insistono due impianti di climatizzazione del tipo monosplit, uno nella zona cucina e l'altro nella zona della camera da letto matrimoniale.



Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli

Perito: Arch. Salvatore Lanotte



Posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda equivalente complessiva di circa mq **97,70**
 Identificato al catasto fabbricati: foglio 13 mappale 408 subalterno 13, categoria A/3, classe 4,
 superficie catastale 97, composto da vani 5, posto al piano 3, - rendita: 322,79.
 L'edificio è stato costruito nel 1986.
 L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90mt.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	91,60	1,00	91,60
Balcone anteriore	Sup. reale lorda	7,40	0,50	3,70
Balcone posteriore	Sup. reale lorda	4,80	0,50	2,40
	Sup. reale lorda	103,80		97,70

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura:

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Condizionamento:

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: monospilt, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori: Nessuno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli
 Perito: Arch. Salvatore Lanotte

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione in buone condizioni, consistenza, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) dell'immobile, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. È stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio: www.agenziadelterritorio.it.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	91,60	€ 1.225,00	€ 112.210,00
Balcone anteriore	3,70	€ 1.225,00	€ 4.532,50
Balcone posteriore	2,40	€ 1.225,00	€ 2.940,00
	97,70		€ 119.682,50

- Valore corpo:	€ 119.682,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 119.682,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 119.682,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	97,7	€ 119.682,50	€ 119.682,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 17.952,37

Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli

Perito: Arch. Salvatore Lanotte



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 1.500,00
Nessuno
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 101.730,12

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

€ 100.230,12

Relazione lotto 001 creata in data 11/12/2022



il perito
Arch. Salvatore Lanotte



Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli
Perito: Arch. Salvatore Lanotte

