

Beni in Bisceglie (BT) alla via G. Di Vittorio n.106
Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Posto auto scoperto sito in Bisceglie (BT) a piano terra della palazzina di via Cavour n.85/E, avente accesso dal civico n.106 in via G. di Vittorio.

Nello specifico, davanti il cancello carrabile, si trova immediatamente sulla sinistra. Ha superficie netta di mq 11. Lo stato di manutenzione ed esercizio dei beni è buono. Per ulteriori specifiche si rimanda alla planimetria catastale (Allegato n.1) ed al rilievo fotografico (Allegato n.2).

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Bisceglie al fg. 5 p.lla 2241 sub. 4, categoria C/6, classe 1, mq 11, rendita: € 17,04.

Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, anche il fabbricato risulta in buono stato di manutenzione.

Coerenze: a Nord con il fabbricato, a Est con il posto auto adiacente sub. 5, a Sud e ad Ovest con la corsia di manovra

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale, residenziale, a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Non occupato.

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: -

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casu coniugale: -

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: -

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: -

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Trani il 19.06.2007 ai nn. 15083/3371 derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore del sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] in seguito ad atto di cessione del credito e dell'ipoteca annotato a margine dell'ipoteca in data 25.07.2018 ai nn. 16976/1970 (creditore originario: Sanpaolo Banco di Napoli S.p.a., con sede in Napoli).

Importo ipoteca: € 3.400.000,00

Importo capitale: € 1.700.000,00

4.2.2. Pignoramenti: -

4.2.3. Altre trascrizioni: -

4.2.4. Altre, limitazioni d'uso: -

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: -

4.3.2. Conformità catastale: -

4.3.3. Conformità urbanistico edilizia/catastale: Non è possibile verificare la conformità urbanistica con quella catastale poiché il posto auto non è stato delimitato fisicamente.

Giudice Dr. Alberto BINETTI
Perito: Ing. Corrado COPPOLECCHIA



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Bene facente parte del fabbricato realizzato su suolo censito in catasto al Fg.5 P.lla 2241, pervenuto per i diritti di piena proprietà, in virtù dei seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Lorusso Carlo, stipulato in data 20.07.2006, rep. nn. 25842/8209, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani ai nn. RG/RP 18785/12868 in data 27.07.2006, annotata in data 24.05.2012 ai nn. RG/RP 9094/7175, per accertamento di diritti reali;
- atto di compravendita a rogito del Notaio Lorusso Carlo, stipulato in data 26.07.2006, rep. nn. 25859/8224, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani ai nn. RG/RP 19025/13030 in data 29.07.2006, annotata in data 24.05.2012 ai nn. RG/RP 9093/7174, per accertamento di diritti reali;
- atto di riconoscimento di proprietà a rogito del Notaio Lorusso Carlo, stipulato in data 12.02.2007, rep. n. 26365, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani ai nn. RG/RP 4821/3530 in data 28.02.2007;
- atto di cessione di diritti reali a rogito del Notaio Lorusso Carlo, stipulato in data 12.02.2007, rep. n. 26365, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani ai nn. RG/RP 4822/3531 in data 28.02.2007;
- atto di permuta a rogito del Notaio Lorusso Carlo, stipulato in data 12.02.2007, rep. n. 26365, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani ai nn. RG/RP 4824/3533 in data 28.02.2007;



7. PRATICHE EDILIZIE: -



Descrizione **posto auto** di cui al punto A

Posto auto scoperto sito in Bisceglie (BT) a piano terra della palazzina di via Cavour n.85/E, avente accesso dal civico n.106 in via G. di Vittorio.

Nello specifico è posto davanti il cancello carrabile che immette in area privata ed è ubicato immediatamente sulla sinistra. Ha superficie netta di mq 11. Lo stato di manutenzione ed esercizio dei beni è buono. Non risulta però delimitato da alcun segno sulla pavimentazione. Per ulteriori specifiche si rimanda alla planimetria catastale (Allegato n.1) ed al rilievo fotografico (Allegato n.2).

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Bisceglie al fg. 5 p.lla 2241 sub. 4, categoria C/6, classe 1, mq 11, rendita: € 17,04.

Da un esame a vista, esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, anche il fabbricato risulta in buono stato di manutenzione.

Coerenze: a Nord con il fabbricato, a Est con il posto auto adiacente sub. 5, a Sud e ad Ovest con la corsia di manovra



Giudice Dr. Alberto BINETTI
Perito: Ing. Corrado COPPOLECCHIA





Destinazione urbanistica:

L'immobile ricade nel comparto urbanistico n.2 del vigente P.R.G. del Comune di Bisceglie

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto	Sup. reale netta	11,00	1,00	11,00
	Sup. reale netta	11,00		11,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione: materiale: marmette in cemento, condizioni: buone.

Impianti:

Accessori: -



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio sintetico-comparativo impiegato per la presente stima, è basato sul confronto dell'immobile in oggetto con altri, sostanzialmente analoghi, presenti nella medesima zona e dei quali è possibile ricavare il prezzo medio di compravendita nel momento della valutazione.

A tal fine, consultando la Banca Dati dell'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), sono state reperite on-line le quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell'anno 2021, espresse in euro al metro quadrato in funzione della zona di appartenenza e della tipologia dell'immobile. Ancora, esaminando gli atti di compravendite immobiliari, presso diverse agenzie immobiliari locali, sono state rintracciate informazioni circa le trattative concluse negli ultimi mesi nel Comune di Bisceglie.

Il valore dei beni in oggetto sarà dato dal prodotto del prezzo medio di compravendita di posti auto scoperti, desunto dalla banca dati OMI, per un coefficiente correttivo globale, che rappresenta le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della valutazione rispetto a quelle tipiche della media, e la superficie convenzionale dell'immobile.

Circa l'applicazione del coefficiente correttivo globale occorre osservare che nella gestione immobiliare vige il cosiddetto principio della "unicità del cespite" ovvero ogni immobile, come ogni singola persona, è identico solo ed esclusivamente a sé stesso, non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione ed esposizione, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche ed altro ancora.

La superficie convenzionale degli immobili, espressa in metri al quadrato, è assunta come parametro di riferimento della presente stima.

Determinazione del più probabile valore di mercato: Lotto 1

Quotazioni immobiliari Anno 2021 - Semestre 2

Posti auto scoperti, stato conservativo normale: Min. 330 €/mq, Max 430 €/mq

Nella presente stima si ritiene assumere il valore medio di mercato poiché il bene non è delimitato per ottenere un valore reale e congruo a quello di immobili, sostanzialmente analoghi, compravenduti nella stessa zona di interesse.

Superficie convenzionale = 11,00 mq

Coefficiente correttivo globale = 1,00

Valore medio di mercato corretto = 380,00 €/mq x 1,00 = 380,00 €/mq

Valore di mercato del bene = 11,00 mq x 380,00 €/mq = 4180,00 €



Giudice Dr. Alberto BINETTI
Perito: Ing. Corrado COPPOLECCHIA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.2. Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani
- Ufficio tecnico del Comune di Bisceglie
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale: Agenzia del Territorio - OMI
- Agenzie immobiliari di Bisceglie

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Posti auto	11,00	€ 380,00	€ 4.180,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributati su base catastale e reale e per asserza 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

€ 627,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (approssimato) nello stato di fatto in cui si trova:

€ 3.500,00



Il perito
Ing. Corrado Coppolecchia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Alberto BINETTI
Perito: Ing. Corrado COPPOLECCHIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®