

TRIBUNALE DI TRANI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
PENELOPE SPV SRL rappr. da Intrum ITALY S.P.A.
contro

N. Gen. Rep. **000150/21**

Giudice Dr. **GUERRA Maria Azzurra**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Francesco Loconte
iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 991
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 556
C.F. LCNFNC81H14A285W - P.Iva 07134380729

con studio in Andria (Bari) Via Martiri di Bologna 3
telefono: 0883482685
cellulare: 3286534232
fax: 0883482685
email: ing.francescoloconte@libero.it

Helmdal Studio - www.helstudio.it

**Beni in Ruvo Di Puglia (Bari) Strada Vicinale Casina Dei Monaci
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone artigianale sito in Ruvo Di Puglia (Bari) Strada Vicinale Casina Dei Monaci.
Composto da CAPANNONE ARTIGIANALE CON ANNESSA AREA SCOPERTA OTTIMA LOGISTICA **MA CON TUTTI GLI IMPIANTI DA RIFARE**
ALLOCATO IN AREA ATTREZZATA FACILMENTE RAGGIUNGIBILE PERCORRENDO VIA TERLIZZI. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 320 di cui 100 mq come area scoperta di pertinenza
Identificato al catasto fabbricati: foglio 30 mappale 204 subalterno 14, categoria D/1, -rendita: 1425.42.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] (moglie e figlia) Erede

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 FONDIARIO a favore di **INTESABCI S.P.A., contro** [REDACTED], a firma di D SCISCIOLO ROMUALDO in data 19/12/01 ai nn. 1826 in data 21/12/01 ai nn. 3322-22702

importo ipoteca: 180000000 L

importo capitale: 120000000

Iscrizione legale (in corso di cancellazione) a favore di **S.ES.I.T. PUGLIA S.P.A., contro** [REDACTED], a firma di PUBBLICO UFFICIALE in data 12/09/05 ai nn. 1956/14 in data 21/09/05 ai nn. 5871

importo ipoteca: 50078.50

importo capitale: 25039.25

CANCELLAZIONE TOTALE N. 73 DEL 13/01/2022.

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A., contro** [REDACTED], a firma di PUBBLICO UFFICIALE in data 08/04/10 ai nn. 103710/14 in data 20/04/10 ai nn. 1534

importo ipoteca: 200981.40

importo capitale: 100490.7



Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE a favore di EQUITALIA SUD S.P.A., contro [REDACTED] a firma di PUBBLICO UFFICIALE in data 15/12/15 ai nn. 3621-1415 in data 16/12/15 ai nn. 2748

importo ipoteca: 242941.28
importo capitale: 121470.64
IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO E CAUTELATE a favore di DEUTSCHE BANK SPA contro [REDACTED] a firma di TRIBUNALE DI TRANI in data 27/01/20 ai nn. 2891 in data 24/03/20 ai nn. 5256-6811

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: 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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED] (deceduto il 20-12-2021 proprietario dal 30/05/91 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Porzia Stasi in data 30/05/91 ai nn. 24469 trascritto a Trani in data 06/06/91 ai nn. 9385

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. Complesso Scardigno e successive varianti Concessione Edilizia rilasciata in data 25/03/90 Concessione edilizia Varieanti ed accorpamenti
C.E. n°5778/90 del 25/03/1992 -Varianti n°7458 del 29/09/93
C.E. n° 16703/91 del 27/03/1992

Descrizione **capannone artigianale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone artigianale sito in Ruvo Di Puglia (Bari) Strada Vicinale Casina Dei Monaci.

Composto da CAPANNONE ARTIGIANALE CON ANNESSA AREA SCOPERTA OTTIMA LOGISTICA MA CON TUTTI GLI IMPIANTI DA RIFARE.

ALLOGGIATO IN AREA ATTREZZATA FACILMENTE RAGGIUNGIBILE PERCORRENDO VIA TERLIZZI. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **320 di cui 100 mq** come area scoperta di pertinenza

Identificato al catasto fabbricati: foglio 30 mappale 204 subalterno 14, categoria D/1, - rendita: 1425.42.

L'edificio è stato costruito nel concessione edilizia dell'intero complesso denominato Scardigno, ristrutturato nel ///

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4.50mt.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona produttive

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. GUERRA Maria Azzurra
Perito: Ing. Francesco Loconte

3 di 5



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale	Sup. reale lorda	210,00	1,00	210,00
	Sup. reale netta	200,00	1,00	200,00
	Volume reale	850,00	1,00	850,00
Area scoperta	Sup. reale netta	100,00	0,50	50,00
	Sup. reale lorda	110,00	0,50	55,00
	Sup. reale lorda	320,00		265,00
	Sup. reale netta	300,00		250,00
	Volume reale	850,00		850,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nell'individuazione del criterio di stima dell'immobile si è consultato la banca dati dal sito: www.agenziadelleentrateterritorio.gov.it-pubblicazioni OMI per riscontrare il valore di Mercato €/mw:

Provincia: Bari

Comune: Ruvo di Puglia

Fascia/zona : Periferica oltre estramurale

Codice di zona E1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: ZONA PRODUTTIVA

Destinazione: zona produttiva artigianale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo Normale

Valore di Mercato (€/mq) val. min € 350 val. max € 500 (Si è scelto il valore € 400)

8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

8.3. Valutazione corpi

A. capannone artigianale

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
locale	210,00	€ 400,00	€ 84.000,00
Area scoperta	55,00	€ 400,00	€ 22.000,00
	265,00		€ 106.000,00

- Valore corpo:	€ 106.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 106.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 106.000,00



Giudice Dr. GUERRA Maria Azzurra
 Perito: Ing. Francesco Loconte

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	capannone artigianale	320	€ 106.000,00	€ 106.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 0,00

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 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 106.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 04/05/23
Codice documento: E147-21-000150-001

il perito
Ing. Francesco Loconte



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. GUERRA Maria Azzurra
Perito: Ing. Francesco Loconte