
TRIBUNALE DI TRANI
ESECUZIONE IMMOBILIARE



Esecuzione Forzata
SIENA NPL 2018 SRL
contro

Sede legale: VIA DELLA LIBERTA' N. 228 - 76011 BISCEGLIE

N. Gen. Rep. **000203/18**

Giudice Dr. BARLAFANTE IVAN



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Sabino Aniello

iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 1050

iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 74

C.F. NLLSBN67L1&A285I- P.Iva 05701340720

con studio in Andria (Bari) Viale Trentino, 53/b-c

telefono: 0883565466

cellulare: 3332060254

fax: 0883565466

email: sabinoaniello@gmail.com



Heimdall Studio - www.hestudio.it



INDICE ALLEGATI LOTTO 1

- AII.1 RILIEVO FOTOGRAFICO
- AII.2 PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI
- AII.3 VISURA CATASTALE STORICA
- AII.4 PLANIMETRIA CATASTALE
- AII.5 ISPEZIONE IPOTECARIA
- AII.6 COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO
- AII. 7 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- AII. 8 ATTO DI PROPRIETA' E ASSERVIMENTO
- AII. 9 VALORI OMI
- AII. 10 ESTRATTI DI MATRIMONIO
- AII.11 STRALCIO DI P.R.G.C.
- AII. 12 ACCESSO AGLI ATTI



INDICE ALLEGATI LOTTO 2

- AII.1 RILIEVO FOTOGRAFICO
- AII.2 PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI
- AII.3 VISURA CATASTALE STORICA
- AII.4 PLANIMETRIA CATASTALE
- AII.5 ISPEZIONE IPOTECARIA
- AII.6 COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO
- AII. 7 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- AII. 8 ATTO DI PROPRIETA'
- AII. 9 VALORI OMI
- AII. 10 ESTRATTI DI MATRIMONIO
- AII. 11 STRALCIO DI P.R.G.C.
- AII. 12 ACCESSO AGLI ATTI
- AII. 13 SPESE CONDOMINIALI

INDICE ALLEGATI LOTTO 3

- AII.1 RILIEVO FOTOGRAFICO
- AII.2 PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI
- AII.3 VISURA CATASTALE STORICA
- AII.4 PLANIMETRIA CATASTALE
- AII.5 ISPEZIONE IPOTECARIA
- AII.6 COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO
- AII. 7 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- AII. 8 ATTO DI PROPRIETA'
- AII. 9 VALORI OMI
- AII. 10 ESTRATTI DI MATRIMONIO
- AII. 11 STRALCIO DI P.R.G.C.
- AII. 12 ACCESSO AGLI ATTI
- AII. 13 SPESE CONDOMINIALI



INDICE ALLEGATI LOTTO 4

- AII.1 RILIEVO FOTOGRAFICO
- AII.2 PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI
- AII.3 VISURA CATASTALE STORICA
- AII.4 PLANIMETRIA CATASTALE
- AII.5 ISPEZIONE IPOTECARIA
- AII.6 COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO
- AII.7 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- AII.8 ATTO DI PROPRIETA'
- AII.9 VALORI OMI
- AII.10 ESTRATTI DI MATRIMONIO
- AII.11 STRALCIO DI P.R.G.C.



INDICE ALLEGATI LOTTO 5

- AII.1 RILIEVO FOTOGRAFICO
- AII.2 PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI
- AII.3 VISURA CATASTALE STORICA
- AII.4 PLANIMETRIA CATASTALE
- AII.5 ISPEZIONE IPOTECARIA
- AII.6 COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO
- AII.7 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- AII.8 ATTO DI PROPRIETA'
- AII.9 VALORI OMI
- AII.10 ESTRATTI DI MATRIMONIO
- AII.11 STRALCIO DI P.R.G.C.



INDICE ALLEGATI LOTTO 6

- AII.1 RILIEVO FOTOGRAFICO
- AII.2 PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI
- AII.3 VISURA CATASTALE STORICA
- AII.4 PLANIMETRIA CATASTALE
- AII.5 ISPEZIONE IPOTECARIA
- AII.6 COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO
- AII.7 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- AII.8 ATTO DI PROPRIETA'
- AII.9 VALORI OMI
- AII.10 ESTRATTI DI MATRIMONIO
- AII.11 STRALCIO DI P.R.G.C.



INDICE ALLEGATI LOTTO 7

- AII.1 RILIEVO FOTOGRAFICO
- AII.2 PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI



- AII.3 VISURA CATASTALE STORICA
- AII.4 PLANIMETRIA CATASTALE
- AII.5 ISPEZIONE IPOTECARIA
- AII.6 COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO
- AII. 7 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- AII. 8 ATTO DI PROPRIETA'
- AII. 9 VALORI OMI E STIMA AREE FABBRICABILI AI FINI IMU
- AII. 10 ESTRATTI DI MATRIMONIO
- AII. 11 STRALCIO DI P.R.G.C.



INDICE ALLEGATI LOTTO 8

- AII.1 RILIEVO FOTOGRAFICO
- AII.2 PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI
- AII.3 VISURA CATASTALE STORICA
- AII.4 PLANIMETRIA CATASTALE
- AII.5 ISPEZIONE IPOTECARIA
- AII.6 COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO
- AII. 7 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- AII. 8 ATTO DI PROPRIETA'
- AII. 9 VALORI OMI
- AII. 10 ESTRATTI DI MATRIMONIO
- AII. 11 STRALCIO DI P.R.G.C.

INDICE ALLEGATI LOTTO 9

- AII.1 RILIEVO FOTOGRAFICO
- AII.2 PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI
- AII.3 VISURA CATASTALE STORICA
- AII.4 PLANIMETRIA CATASTALE
- AII.5 ISPEZIONE IPOTECARIA
- AII.6 COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO
- AII. 7 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- AII. 8 ATTO DI PROPRIETA'
- AII. 9 STIMA AREE FABBRICABILI AI FINI IMU
- AII. 10 ESTRATTI DI MATRIMONIO
- AII. 11 STRALCIO DI P.R.G.C.

INDICE ALLEGATI LOTTO 10

- AII.1 RILIEVO FOTOGRAFICO
- AII.2 PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI
- AII.3 VISURA CATASTALE STORICA
- AII.4 PLANIMETRIA CATASTALE
- AII.5 ISPEZIONE IPOTECARIA
- AII.6 COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO



- AII. 7 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- AII. 8 STIMA AREE FABBRICABILI AI FINI IMU
- AII. 9 ESTRATTI DI MATRIMONIO
- AII. 10 STRALCIO DI P.R.G.



INDICE ALLEGATI LOTTO 11

- AII.1 RILIEVO FOTOGRAFICO
- AII.2 VISURA CATASTALE STORICA
- AII.3 PLANIMETRIA CATASTALE
- AII.4 ISPEZIONE IPOTECARIA
- AII.5 COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO
- AII. 6 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- AII. 7 ATTO DI PROPRIETA'
- AII. 8 VALORI OMI
- AII. 9 ESTRATTI DI MATRIMONIO
- AII. 10 STRALCIO DI P.R.G.

INDICE ALLEGATI LOTTO 12

- AII.1 RILIEVO FOTOGRAFICO
- AII.2 PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI
- AII.3 VISURA CATASTALE STORICA
- AII.4 PLANIMETRIA CATASTALE
- AII.5 ISPEZIONE IPOTECARIA
- AII.6 COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO
- AII. 7 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- AII. 8 ATTO DI PROPRIETA'
- AII. 9 VALORI OMI
- AII. 10 ESTRATTI DI MATRIMONIO
- AII. 11 STRALCIO DI P.R.G.C.



Il corpo di fabbrica "C" si presenta con uno sviluppo planimetrico a forma di L ed è costituito da 3 campate sul lato lungo; 1 campata sul lato corto e 1 campata ubicata all'intersezione del lato lungo con quello corto, dove si presenta un solaio intermedio posto ad un'altezza all'intradosso di ml. 2.85 dal piano di calpestio del capannone. Occupa in pianta una superficie di mq. 554,90. La struttura di fondazione è in cls lavorato in opera; Realizzato con struttura prefabbricata costituita in elevazione da pilastri e travi in cls precompresso e copertura a travi secondarie in cls precompresso; pannelli ad onduline in cemento vibrato chiudono le orditure delle travi precomprese. I pannelli prefabbricati di tomagno riguardano il lato lungo e il lato corto a meno della campata interessata dal solaio intermedio. Detti pannelli presentano dei fori atti ad alloggiare infissi per l'illuminazione naturale. Attualmente è allo stato rustico. E' provvisto di pannellature di coronamento a livello di copertura. L'illuminazione naturale del solaio di copertura del capannone, avviene tramite onduline in materiale plastico opaco. L'altezza riferita al piano di calpestio è m 6.50. posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **554,9**

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustico sito in Bisceglie (Bari) STRADA SAN MERCURO.

Il corpo di fabbrica "D" si presenta con 5 campate di diverse dimensioni e occupa in pianta una superficie coperta di mq. 1151,65. La struttura di fondazione è in cls lavorato in opera; Realizzato con struttura prefabbricata costituita in elevazione da pilastri e travi in cls precompresso e copertura a travi secondarie in cls precompresso; pannelli ad onduline in cemento vibrato chiudono le orditure delle travi precomprese. I pannelli prefabbricati di tomagno riguardano i lati più corti (inizio e fine testata del corpo di fabbrica); Attualmente è allo stato rustico. E' provvisto di pannellature di coronamento a livello di copertura. L'illuminazione naturale del solaio di copertura del capannone, avviene tramite onduline in materiale plastico opaco. L'altezza riferita al piano di calpestio è m 6.20.

posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1151,65**

- E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustico sito in Bisceglie (Bari) STRADA SAN MERCURO.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il corpo di fabbrica "E" si presenta con 3 campate di diverse dimensioni e occupa in pianta una superficie di mq. 520,90. La struttura di fondazione è in cls lavorato in opera; Realizzato con struttura prefabbricata costituita in elevazione da pilastri e travi in cls precompresso e copertura a travi secondarie in cls precompresso; pannelli ad onduline in cemento vibrato chiudono le orditure delle travi precomprese. I pannelli prefabbricati di compagno riguardano i 2 lati corti (inizio e fine testata del corpo di fabbrica) e un lato lungo. Attualmente è allo stato rustico. E' provvisto di pannellature di coronamento a livello di copertura. L'illuminazione naturale del solaio di copertura del capannone, avviene tramite onduline in materiale plastico opaco. L'altezza riferita al piano di calpestio è m 6.20. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **520,9**

- F.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustico sito in Bisceglie (Bari) STRADA SAN MERCURO.

Per quanto attiene il corpo di fabbrica contraddistinto con la lettera "F" (foto-), lo stesso si presenta con struttura portante in c.a. gettato in opera, costituita da intelaiature di pilastri e travi ed orizzontamenti con solai in latero-cemento dello spessore di cm. 0.25. L'edificio è composto da un piano interrato con accesso tramite rampa di discesa e destinato in parte a deposito e in parte ad autorimessa. La superficie coperta del cantinato è di mq. 310,40, e, mq. 102,00 destinati alla rampa di discesa; da un piano Terra che si presenta con rompagnature perimetrali e divisioni interne di superficie coperta pari a mq. 143.56 e mq. 142.54 di superficie scoperta, (aree esterne perimetrali); da un piano Primo, anch'esso con la stessa superficie del piano terra e collegato tramite vano scala in c.a. e che analogamente al piano inferiore è rompagnato perimetralmente e tramezzato internamente. Sul lastrico-solare al piano secondo, sono stati realizzati due vani tecnici con superficie coperta pari a mq. 41.73 e la restante superficie di mq. 158.36 di lastrico solare. L'intero edificio, attualmente è allo stato rustico, quindi privo di impianti, intonaci, massetti, pavimentazioni, impermeabilizzazione della copertura e infissi. posto al piano piano cantinato, piano terra, piano primo e lastrico-solare. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **736,37**

- G.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno artigianale sito in Bisceglie (Bari) STRADA SAN MERCURO.

Superficie complessiva di circa mq **14043,5**.

I corpi di fabbrica ed il terreno pertinenziale insistono sui seguenti immobili identificati in catasto:

- terreni: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] foglio 19 mappale 48 qualità ORTO, classe 1, superficie catastale 00.09.84, - reddito agrario: EURO 10.16, - reddito domenicale: EURO 17.79.

- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 224 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 00.00.05, - reddito agrario: EURO 0.02, - reddito domenicale: EURO 0.02.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 225 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 00.00.03, - reddito agrario: EURO 0.01, - reddito domenicale: EURO 0.01.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 227 qualità ORTO, classe 1, superficie catastale 00.21.18, - reddito agrario: EURO 21.88, - reddito domenicale: EURO 38.28.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 657 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 00.02.28, - reddito agrario: EURO 0.77, - reddito domenicale: EURO 1.12.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 658 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 00.08.12, - reddito agrario: EURO 2.73, - reddito domenicale: EURO 3.98.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 659 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 00.20.97, - reddito agrario: EURO 7.04, - reddito domenicale: EURO 10.29.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 660 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 00.01.20, - reddito agrario: EURO 0.40, - reddito domenicale: EURO 0.59.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 661 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 00.04.65, - reddito agrario: EURO 1.56, - reddito domenicale: EURO 2.28.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 662 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 00.10.44, - reddito agrario: EURO 3.50, - reddito domenicale: EURO 5.12.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 663 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 00.01.03, - reddito agrario: EURO 0.35, - reddito domenicale: EURO 0.51.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 664 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 00.04.01, - reddito agrario: EURO 1.35, - reddito domenicale: 1.97.

- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 665 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 00.07.45, - reddito agrario: EURO 2.50, - reddito domenicale: EURO 3.66.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 666 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 00.00.94, - reddito agrario: EURO 0.32, - reddito domenicale: EURO 0.46.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 667 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 00.03.29, - reddito agrario: EURO 1.10, - reddito domenicale: EURO 1.61.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 668 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 00.08.05, - reddito agrario: EURO 2.70, - reddito domenicale: EURO 3.95.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 669 qualità ORTO, classe 1, superficie catastale 00.48.13, - reddito agrario: EURO 49.71, - reddito domenicale: EURO 87.00.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 670 qualità ORTO, classe 1, superficie catastale 00.16.03, - reddito agrario: EURO 16.56, - reddito domenicale: EURO 28.98.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 671 qualità ORTO, classe 1, superficie catastale 00.01.42, - reddito agrario: EURO 1.47, - reddito domenicale: EURO 2.57.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 672 qualità ORTO, classe 1, superficie catastale 00.18.22, - reddito agrario: EURO 18.82, - reddito domenicale: EURO 32.93.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 673 qualità ORTO, classe 1, - reddito agrario: EURO 12.11, - reddito domenicale: EURO 21.19.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 674 qualità ORTO, classe 1, superficie catastale 00.01.00, - reddito agrario: EURO 1.03, - reddito domenicale: EURO 1.81.
- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 70 categoria A/7, classe 1, superficie catastale 154 MQ, composto da vani 7.5 VANI, posto al piano T, - rendita: 600.38.

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 19 mappale 281 categoria C/2, classe 5, superficie catastale 42 MQ, composto da vani 32 MQ, - rendita: 84.29.



Giudice Dr. BARLAFANTE IVAN
Perito: Arch. Sabino Aniello

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di stima, è posto nel comune di Bisceglie, tra le vie Strada San Mercurio, sc. e via Vecchia Corato. La zona sulla quale insiste, per effetto di una variante al PRG da zona agricola "E" a zona per "Servizi all'agricoltura" ha consentito la realizzazione di n.5 opifici destinati a depositi agricoli, depositi in celle frigo, farmagricola, officina meccanica, box autoveicoli, stazioni carburante. I corpi di fabbrica "A", "B", "C", "D", "E", "F", come da planimetria allegata, sono stati edificati sul suolo, identificato al N.C.T. tramite i seguenti identificativi catastali: Fg. 19 p.lle 48-224-225-227-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674, e, al N.C.E.U. AL Fg. 19 p.lle 70 e 281, particelle generate per effetto dei frazionamenti n. 3783 del 10.06.1986 e n. 73620.1 del 13.02.2007 che hanno generato le attuali ; Le particelle interessate da tali frazionamenti sono : 40,42, 48, 70,144, 223,224,225, 226,227,228,281. Gli opifici sono tutti costituiti da un piano terra. E' anche presente, un edificio residenziale costituito da un cantinato, piano terra, piano primo e lastrico solare che ha sostituito per effetto di una demolizione e ricostruzione, una villa esistente. Sia i capannoni che l'edificio, si presentano allo stato rustico. Tutti i corpi di fabbrica insistono su una area complessiva di mq. 20.266,00 a meno dell'arretramento stradale, dei quali mq. 5.810,00 destinati alla superficie complessiva dei cinque opifici, mq. 412.40 relativi alla superficie del fabbricato residenziale, mq. 4.228,10 destinati a parcheggio esterno ai corpi di fabbrica, sia nella parte prospiciente la via strada San Mercurio e sia nella parte retrostante e prospiciente la via Vecchia Corato; mq. 9.815,50 destinati a parcheggio, viabilità interna, verde così come da rilievo effettuato (foto1). L'area sulla quale insistono i corpi di fabbrica, risulta recintata con una recinzione in cls vibrato di altezza pari a 2.5 mt ancorata ad un muretto in cls armato dell'altezza di m 0.70 su tutto il perimetro (foto 2), con due ingressi carrabili che costeggiano sia la via San Mercurio (foto3) sia la Via Vecchia Corato (foto 4). Tali accessi attualmente sono provvisti di due cancelli in ondulina zincata provvisoria che saranno sostituiti da due cancelli metallici (foto 5-6). I cinque capannoni, sono stati realizzati con struttura prefabbricata costituita in elevazione da pilastri e travi in cls precompresso e coperture a travi secondarie in cls precompresso; pannelli ad onduline in cemento vibrato chiudono le orditure delle travi precomprese. Tutti i corpi di fabbrica sono provvisti di pannellature di coronamento a livello di copertura. L'illuminazione naturale del solaio di copertura di ogni singolo capannone, avviene tramite onduline in materiale plastico opaco (foto 7). La struttura di fondazione è in cls lavorato in opera. Tutti presentano campate di diverse dimensioni: il corpo "A" posto immediatamente sulla parte sinistra, dall'accesso di Via San Mercurio (foto 8) risulta costituito da nove campate, mentre il corpo "B" sulla parte destra (foto 9) ne ha cinque. Il corpo "C" (foto 10) a differenza di tutti gli altri, si presenta planimetricamente a forma di "L" con tre campate su entrambi i lati, con un solaio intermedio nella zona evidenziata nella planimetria allegata. Il corpo "D" ubicato a sinistra proseguendo verso via Vecchia Corato, presenta cinque campate, mentre il corpo "E" ubicato di fronte a quest'ultimo ne presenta tre (foto 11-12). Il piano di calpestio di tutti i corpi, è definito con vespaio di riempimento.

Le altezze rispetto al piano di calpestio sono per i corpi "A" e "B" di ml. 5.35, per il corpo "C" ml. 6.20 come anche per i corpi "D" ed "E". Mentre i corpi "A" e "B" presentano pannelli prefabbricati di tomagno sui lati più corti (inizio e fine testata del corpo di fabbrica), il corpo "C", presenta pannelli di tomagno sui due lati lunghi e sul lato corto, tranne che per la parte interessata dal solaio intermedio; detti pannelli presentano anche delle aperture, atte ad alloggiare infissi per l'illuminazione naturale. Il corpo "D" - come i corpi "A" e "B", presenta i pannelli di tomagno sulle testate di inizio e fine. Il corpo di fabbrica "E" presenta tomagnature con pannelli in cls vibrato su tre lati e precisamente sui due lati corti e uno sul lato lungo. Il fabbricato contraddistinto con la lettera "F" (foto 13) anch'esso allo stato rustico, si presenta costituito da un piano cantinato, piano terra, 1° piano e 2° piano (lastrico-solre). Risulta tramezzato con pareti divisorie all'interno e tomagnato all'esterno.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona: stadio (sufficiente), ospedali (buono), centro commerciale (sufficiente), stadio (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono BISCEGLIE, TRANI, CORATO, RUVO, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: LITORANEA, le attrazioni storiche

Collegamenti pubblici (km): superstrada (400 m), autostrada (11 km), aeroporto (30 km), ferrovia (3.4).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In quanto realizzati allo stato rustico, i corpi di fabbrica, non sono utilizzati e non sono occupati attualmente.

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:

Obbligazione PROPTER REM derivante da Atto D'obbligo a favore di Comune di Bisceglie contro [REDACTED] a firma di Lorusso Francesca in data 28/01/1977 ai nn. Repert. 60550 trascritto a Trani in data 27/05/2005 ai nn. Reg. Part. 8900 - Reg. Gen. 12965

Oneri Reali derivante da COMPRAVENDITA contro [REDACTED] a firma di [REDACTED] in data 07/03/2012 ai nn. REP. 83920/29036 trascritto a TRANI in data 09/03/2012 ai nn. REG. PART.3543 - REG.GEN. 4395

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 40-42-48-576-577-223-224-225-226-227-228-70-281 foglio 19 nel comune di Bisceglie a firma di Notaio Francesca Lorusso in data 05/05/2005 ai nn. Rep. 60550 Racc. 6241 registrato a Trani in data 17/05/2005 ai nn. serie 860

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 edilizio a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, contro** [REDACTED] a firma di [REDACTED] in data 28/03/2007 ai nn. REP. 68419/7970 iscritto a TRANI in data 04/04/2007 ai nn. REG. PART. 1632 - REG. GEN. 8342

importo ipoteca: 4.000.000,00

importo capitale: 2.000.000,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da RUOLO contro [REDACTED] a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 13/11/2017 ai nn. rep. 4907/1417 iscritto a Trani in data 14/11/2017 ai nn. reg. part. 2978 - reg. gen. 23819

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Pignoramento Immobili contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Trani UNEP in data 01/06/2018 ai nn. 2725/2018 trascritto a Trani in data 05/07/2018 ai nn. Reg.Part. 11659 - Reg. Gen.15337

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: Assenza del certificato di agibilità regolarizzabili mediante Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L. 25/03/96, n.154)

Pratica per l'ottenimento del certificato di agibilità: € 10.000,00

Seconda rata degli oneri relativi al Costo di Costruzione (70%): € 99.236,94

Oneri totali: € 109.236,94

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: i corpi di fabbrica non sono accatastati regolarizzabili mediante Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L. 25/03/96, n.154)

Accatastamento: € 5.000,00

Oneri totali: € 5.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Lorusso Francesca in data 22/04/2005 ai nn. Rep. 60351 registrato a Trani in data 21/05/2005 ai nn. n.8536.1/2005
Riferito limitatamente a: C.T. : Fg. 19 P.IIa 48, 224, 225, 227, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674. Al C.F. fg. 19 p.IIe 281, 70.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 22/04/2005 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Lorusso Francesca in data 21/10/2004 ai nn. rep. 57550 registrato a Trani in data 06/12/2004 ai nn. 18809.1/2004
Riferito limitatamente a: C. T.: fg. 19 p.IIa 48, 224, 225, 227, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 669, 670, 671, 672, 673, 674. Al C.F. fg. 19 p.IIe 281, 70.

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 21/10/2004 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Monterisi in data 14/01/1980 ai nn. rep. 9968 registrato a Trani in data 04/02/1980 ai nn. vol. 169 n.455 - 34682
Riferito limitatamente a: C. T.: fg. 19 p.IIa 48, 227, 663, 664, 665, 669, 670, 671, 672, 673, 674. Al Catasto Fabbricati: fg. 19 p.IIe 281, 70.

[REDACTED] (prop. per 1/2)
[REDACTED] (usufrutto)
[REDACTED] (usufrutto)

[REDACTED] (prop. per 1/2) proprietario da data antecedente il ventennio al 21/10/2004 in forza di atto pubblico a firma di Notaio Bonito Ivo in data 31/05/1979 ai nn. rep. 20601 registrato a Trani in data 18/06/1979 ai nn. n. 121380 - Vol. 2 n. 780
Riferito limitatamente a: C.T.: fg. 19 p.IIa 224, 225, 657, 658, 659, 660, 661, 662

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 21/10/2004 in forza di donazione a firma di [REDACTED] in data 21/10/2004 registrato a Trani in data 21/10/2004 ai nn. 18809.1/2004 trascritto a Trani in data 06/12/2004 ai nn. rep. 57550

Riferito limitatamente a: C.T. : Fg. 19 p.lle 666, 667, 668

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 02/03/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Molterisi in data 14/01/1980 ai nn. rep. 9968 registrato a Trani in data 04/02/1980 ai nn. 34682

Riferito limitatamente a: C.T.: FG.19 P.LLE 666, 667, 668

7.PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Permesso di costruire N. 23 per lavori di REALIZZAZIONE CENTRO SERVIZI PER L'AGRICOLTURA intestata a [REDACTED]

[REDACTED] VOLTURATA IN FAVORE DI [REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 12/06/2002- n. prot. 15627 rilasciata in data 30/05/2005

P.E. n. Permesso di costruire per variante in corso d'opera n. 23 per lavori di REALIZZAZIONE CENTRO SERVIZI PER L'AGRICOLTURA intestata a

[REDACTED] Concessione Edilizia rilasciata in data 03/05/2009

P.E. n. Denuncia Inizio Lavori per lavori di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE VILLA ESISTENTE intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154) presentata in data 21/12/2009- n. prot. 8213

Descrizione rustico di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustico sito in Bisceglie (Bari) STRADA SAN MERCURO.

Il corpo di fabbrica "A" prospiciente la via San Mercurio, è costituito da piano terra: presenta 9 campate e occupa in pianta una superficie coperta di mq. 2304,00. La struttura di fondazione è in cls lavorato in opera; Realizzato con struttura prefabbricata costituita in elevazione da pilastri e travi in cls precompresso e copertura a travi secondarie in cls precompresso; pannelli ad onduline in cemento vibrato chiudono le orditure delle travi precomprese. I pannelli prefabbricati di tomagno riguardano i lati più corti (inizio e fine testata del corpo di fabbrica); Attualmente è allo stato rustico. E' provvisto di pannellature di coronamento a livello di copertura. L'illuminazione naturale del solaio di copertura del capannone, avviene tramite onduline in materiale plastico opaco. L'altezza riferita al piano di calpestio è m 6.50.

Posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 2304

L'unità immobiliare è identificata con il numero via strada San Mercurio, sc di interno, ha un'altezza interna di circa 5,35 m dal piano di calpestio.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. N. 50/2003 E VARIANTE AL P.d.C. N. 23 DEL 03.05.2009 l'immobile è identificato nella zona "ZONA E AGRICOLA" DIVENUTA POI A SEGUITO DI VARIANTE AL PRG "ZONA PER SERVIZI ALL'AGRICOLTURA"

Norme tecniche ed indici: Zona costituita da tutto il territorio del Comune di cui non è prevista la urbanizzazione sia in senso residenziale che produttivo . Destinata esclusivamente alle attività agricole e zootecniche, a depositi di prodotti agricoli non nocivi o ad attività estrattive e conserviere di natura agricola. Eventuali processi aventi residui di lavorazione inquinanti saranno consentiti previa approvazione da parte dell'Ufficiale Sanitario del sistema di trattamento e smaltimento dei residui stessi.

Iff max: 0.03 mc/mq per manufatti ed abitazioni isolate a servizio dell'agricoltura.

H max: 4.00 m.

Distanza minima dai confini interni: m. 5.00, salvo la facoltà di costruire a confine.

Distanza minima dal ciglio stradale: secondo il D.I. 1-4-1968.

Distanza fra fabbricati : ml 10.

Valori diversi per i.f.f. ed altezze sono consentiti per manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura, la trasformazione dei prodotti agricoli e la zootecnia, previa procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6-8-1967, n. 765.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
opificio per lavorazione agricola	Sup. reale lorda	2.304,00	1,00	2.304,00
	Sup. reale lorda	2.304,00		2.304,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: cls lavorato in opera, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: pilastri in cls precompresso, condizioni: buone.

Travi:

materiale: cls precompresso, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: travi secondarie e pannelli ad onduline in cemento vibrato, materiale: cls precompresso per le coperture; materiale plastico opaco per onduline, condizioni: buone.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. BARLAFANTE IVAN
Perito: Arch. Sabino Aniello

Descrizione **rustico** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustico sito in Bisceglie (Bari)
STRADA SAN MERCURO.

Composto da Il corpo di fabbrica "B" prospiciente la via San Mercurio, è costituito da piano terra: presenta 5 campate e occupa in pianta una superficie di mq. 1278,10. La struttura di fondazione è in cls lavorato in opera; Realizzato con struttura prefabbricata costituita in elevazione da pilastri e travi in cls precompresso e copertura a travi secondarie in cls precompresso; pannelli ad onduline in cemento vibrato chiudono le orditure delle travi precomprese. I pannelli prefabbricati di compagno riguardano i lati più corti (inizio e fine testata del corpo di fabbrica); Attualmente è allo stato rustico. E' provvisto di pannellature di coronamento a livello di copertura. L'illuminazione naturale del solaio di copertura del capannone, avviene tramite onduline in materiale plastico opaco. L'altezza riferita al piano di calpestio è m 6.50.

Posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1278,1**

L'unità immobiliare è identificata con il numero via strada San Mercurio, sc di interno, ha un'altezza interna di circa 5.35 m dal piano di calpestio.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. N. 50/2003 E VARIANTE AL P.d.C. N. 23 DEL 03.05.2009 l'immobile è identificato nella zona "ZONA E AGRICOLA" DIVENUTA POI A SEGUITO DI VARIANTE AL PRG "ZONA PER SERVIZI ALL'AGRICOLTURA"

Norme tecniche ed indici: Zona costituita da tutto il territorio del Comune di cui non è prevista la urbanizzazione sia in senso residenziale che produttivo. Destinata esclusivamente alle attività agricole e zootecniche, a depositi di prodotti agricoli non nocivi o ad attività estrattive e conserviere di natura agricola. Eventuali processi aventi residui di lavorazione inquinanti saranno consentiti previa approvazione da parte dell'Ufficiale Sanitario del sistema di trattamento e smaltimento dei residui stessi.

Iff max: 0.03 mc/mq per manufatti ed abitazioni isolate a servizio dell'agricoltura.

H max: 4.00 m.

Distanza minima dai confini interni: m. 5.00, salvo la facoltà di costruire a confine.

Distanza minima dal ciglio stradale: secondo il D.I. 1-4-1968.

Distanza fra fabbricati : ml 10.

Valori diversi per i.f.f. ed altezze sono consentiti per manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura, la trasformazione dei prodotti agricoli e la zootecnia, previa procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6-8-1967, n. 765.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziabile	Coefficiente	Valore equivalente
opificio per lavorazione agricola	Sup. reale lorda	1.278,10	1,00	1.278,10
	Sup. reale lorda	1.278,10		1.278,10

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: cls lavorato in opera, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: pilastri in cls precompresso, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: cls precompresso, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: Travi secondarie e pannelli ad onduline in cemento vibrato, materiale: cls precompresso per le coperture e materiale plastico per onduline, condizioni: buone.

**Descrizione rustico di cui al punto C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustico sito in Bisceglie (Bari)
STRADA SAN MERCURO.

Composto da Il corpo di fabbrica "C" si presenta con uno sviluppo planimetrico a forma di L ed è costituito da 3 campate sul lato lungo; 1 campata sul lato corto e 1 campata ubicata all'intersezione del lato lungo con quello corto, dove si presenta un solaio intermedio posto ad un'altezza all'intradosso di ml. 2.85 dal piano di calpestio del capannone. Occupa in pianta una superficie di mq. 554,90. La struttura di fondazione è in cls lavorato in opera; Realizzato con struttura prefabbricata costituita in elevazione da pilastri e travi in cls precompresso e copertura a travi secondarie in cls precompresso; pannelli ad onduline in cemento vibrato chiudono le orditure delle travi precomprese. I pannelli prefabbricati di tomagno riguardano il lato lungo e il lato corto a meno della campata interessata dal solaio intermedio. Detti pannelli presentano dei fori atti ad alloggiare infissi per l'illuminazione naturale. Attualmente è allo stato rustico. E' provvisto di pannellature di coronamento a livello di copertura. L'illuminazione naturale del solaio di copertura del capannone, avviene tramite onduline in materiale plastico opaco. L'altezza riferita al piano di calpestio è m 6.50. Posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **554,9**

L'unità immobiliare è identificata con il numero via strada San Mercurio, sc di interno, ha un'altezza interna di circa 6.50 ML dal piano di calpestio.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. N. 50/2003 E VARIANTE AL P.d.C. N. 23 DEL 03.05.2009 l'immobile è identificato nella zona "ZONA E AGRICOLA" DIVENUTA POI A SEGUITO DI VARIANTE AL PRG "ZONA PER SERVIZI ALL'AGRICOLTURA"



Norme tecniche ed indici: Zona costituita da tutto il territorio del Comune di cui non è prevista la urbanizzazione sia in senso residenziale che produttivo. Destinata esclusivamente alle attività agricole e zootecniche, a depositi di prodotti agricoli non nocivi o ad attività estrattive e conserviere di natura agricola. Eventuali processi aventi residui di lavorazione inquinanti saranno consentiti previa approvazione da parte dell'Ufficiale Sanitario del sistema di trattamento e smaltimento dei residui stessi.

Iff max: 0.03 mc/mq per manufatti ed abitazioni isolate a servizio dell'agricoltura.

H max: 4.00 m.

Distanza minima dai confini interni: m. 5.00, salvo la facoltà di costruire a confine.

Distanza minima dal ciglio stradale: secondo il D.I. 1-4-1968.

Distanza fra fabbricati : ml 10.

Valori diversi per i.f.f. ed altezze sono consentiti per manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura, la trasformazione dei prodotti agricoli e la zootecnia, previa procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6-8-1967, n. 765.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
opificio per lavorazione agricola	Sup. reale lorda	554,90	1,00	554,90
	Sup. reale lorda	554,90		554,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: cls lavorato in opera, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: pilastri in cls precompresso, condizioni: buone.

Travi:

materiale: cls precompresso, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: travi secondarie e pannelli ad onduline in cemento vibrato, materiale: cls precompresso per le coperture e materiale plastico per onduline, condizioni: buone.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. BARLAFANTE IVAN
Perito: Arch. Sabino Aniello

Descrizione **rustico** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustico sito in Bisceglie (Bari)
STRADA SAN MERCURO.

Composto da Il corpo di fabbrica "D" si presenta con 5 campate di diverse dimensioni e occupa in pianta una superficie coperta di mq. 1151,65. La struttura di fondazione è in cls lavorato in opera; Realizzato con struttura prefabbricata costituita in elevazione da pilastri e travi in cls precompresso e copertura a travi secondarie in cls precompresso; pannelli ad onduline in cemento vibrato chiudono le orditure delle travi precomprese. I pannelli prefabbricati di tompagno riguardano i lati più corti (inizio e fine testata del corpo di fabbrica) ; Attualmente è allo stato rustico. E' provvisto di pannellature di coronamento a livello di copertura.

L'illuminazione naturale del solaio di copertura del capannone, avviene tramite onduline in materiale plastico opaco. L'altezza riferita al piano di calpestio è m 6.20.

Posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1151,65**

L'unità immobiliare è identificata con il numero via strada San Mercurio, sc di interno, ha un'altezza interna di circa 6.20.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. N. 50/2003 E VARIANTE AL P.d.C. N. 23 DEL 03.05.2009 l'immobile è identificato nella zona "ZONA E AGRICOLA" DIVENUTA POI A SEGUITO DI VARIANTE AL PRG "ZONA PER SERVIZI ALL'AGRICOLTURA"

Norme tecniche ed indici: Zona costituita da tutto il territorio del Comune di cui non è prevista la urbanizzazione sia in senso residenziale che produttivo . Destinata esclusivamente alle attività agricole e zootecniche, a depositi di prodotti agricoli non nocivi o ad attività estrattive e conserviere di natura agricola. Eventuali processi aventi residui di lavorazione inquinanti saranno consentiti previa approvazione da parte dell'Ufficiale Sanitario del sistema di trattamento e smaltimento dei residui stessi.

Iff max: 0.03 mc/mq per manufatti ed abitazioni isolate a servizio dell'agricoltura.

H max: 4.00 m.

Distanza minima dai confini interni: m. 5.00, salvo la facoltà di costruire a confine.

Distanza minima dal ciglio stradale: secondo il D.I. 1-4-1968.

Distanza fra fabbricati : ml 10.

Valori diversi per i.f.f. ed altezze sono consentiti per manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura, la trasformazione dei prodotti agricoli e la zootecnia, previa procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6-8-1967, n. 765.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
opificio per lavorazione agricola	Sup. reale lorda	1.151,65	1,00	1.151,65
	Sup. reale lorda	1.151,65		1.151,65

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: CLS Lavorato in opera, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Strutture verticali:* materiale: pilastri incls precompresso, condizioni: buone.
- Travi:* materiale: CLS precompresso, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: travi secondarie e oannelli ad onduline in cemento vibrato, materiale: cls precompresso per le coperture; materiale plastico per onduline, condizioni: buone.



Descrizione rustico di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustico sito in Bisceglie (Bari) STRADA SAN MERCURO.

Composto da Il corpo di fabbrica "E" si presenta con 3 campate di diverse dimensioni e occupa in pianta una superficie di mq. 520,90. La struttura di fondazione è in cls lavorato in opera; Realizzato con struttura prefabbricata costituita in elevazione da pilastri e travi in cls precompresso e copertura a travi secondarie in cls precompresso; pannelli ad onduline in cemento vibrato chiudono le orditure delle travi precomprese. I pannelli prefabbricati di tompagno riguardano i 2 lati corti (inizio e fine testata del corpo di fabbrica) e un lato lungo. Attualmente è allo stato rustico. E' provvisto di pannellature di coronamento a livello di copertura. L'illuminazione naturale del solaio di copertura del capannone, avviene tramite onduline in materiale plastico opaco. L'altezza riferita al piano di calpestio è m 6.20.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **520,9** L'unità immobiliare è identificata con il numero via strada San Mercurio, sc di interno, ha un'altezza interna di circa m. 6.20.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. N. 50/2003 E VARIANTE AL P.d.C. N. 23 DEL 03.05.2009 l'immobile è identificato nella zona "ZONA E AGRICOLA" DIVENUTA POI A SEGUITO DI VARIANTE AL PRG "ZONA PER SERVIZI ALL'AGRICOLTURA"



Norme tecniche ed indici: Zona costituita da tutto il territorio del Comune di cui non è prevista la urbanizzazione sia in senso residenziale che produttivo . Destinata esclusivamente alle attività agricole e zootecniche, a depositi di prodotti agricoli non nocivi o ad attività estrattive e conserviere di natura agricola. Eventuali processi aventi residui di lavorazione inquinanti saranno consentiti previa approvazione da parte dell'Ufficiale Sanitario del sistema di trattamento e smaltimento dei residui stessi.

Iff max: 0.03 mc/mq per manufatti ed abitazioni isolate a servizio dell'agricoltura.

H max: 4.00 m.

Distanza minima dai confini interni: m. 5.00, salvo la facoltà di costruire a confine.

Distanza minima dal ciglio stradale: secondo il D.I. 1-4-1968.

Distanza fra fabbricati : ml 10.

Valori diversi per i.f.f. ed altezze sono consentiti per manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura, la trasformazione dei prodotti agricoli e la zootecnia, previa procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6-8-1967, n. 765.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
opificio per lavorazione agricola	Sup. reale lorda	520,90	1,00	520,90
	Sup. reale lorda	520,90		520,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: cls lavorato in opera, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: pilastri in cls precompresso, condizioni: buone.

Travi:

materiale: cls precompresso, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: travi secondarie e pannelli a onduline in cemento vibrato, materiale: cls precompresso per le coperture e materiale plastico per onduline, condizioni: buone.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. BARLAFANTE IVAN
Perito: Arch. Sabino Aniello

Descrizione rustico di cui al punto F

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustico sito in Bisceglie (Bari)
STRADA SAN MERCURO.

Composto da Per quanto attiene il corpo di fabbrica contraddistinto con la lettera "F" (foto-), lo stesso si presenta con struttura portante in c.a. gettato in opera, costituita da intelaiature di pilastri e travi ed orizzontamenti con solai in latero-cemento dello spessore di cm. 0.25. L'edificio è composto da un piano interrato con accesso tramite rampa di discesa e destinato in parte a deposito e in parte ad autorimessa. La superficie coperta del cantinato è di mq. 310,40, e, mq. 102,00 destinati alla rampa di discesa; da un piano Terra che si presenta conOMPAGNATURE perimetrali e divisioni interne di superficie coperta pari a mq. 143.56 e mq. 142.54 di superficie scoperta, (aree esterne perimetrali); da un piano Primo, anch'esso con la stessa superficie del piano terra e collegato tramite vano scala in c.a. e che analogamente al piano inferiore èOMPAGNATO perimetralmente e tramezzato internamente. Sul lastrico-solare al piano secondo, sono stati realizzati due vani tecnici con superficie coperta pari a mq. 41.73 e la restante superficie di mq. 158.36 di lastrico solare. L'intero edificio, attualmente è allo stato rustico, quindi privo di impianti, intonaci, massetti, pavimentazioni, impermeabilizzazione della copertura e infissi.

posto al piano piano cantinato, piano terra, piano primo e lastrico-solare. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **736,37**

L'unità immobiliare è identificata con il numero via strada San Mercurio, sc di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 per il piano cantinato e 2,70 per gli altri piani..

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. N. 50/2003 E VARIANTE AL P.d.C. N. 23 DEL 03.05.2009 l'immobile è identificato nella zona "ZONA E AGRICOLA" DIVENUTA POI A SEGUITO DI VARIANTE AL PRG "ZONA PER SERVIZI ALL'AGRICOLTURA"

Norme tecniche ed indici: Zona costituita da tutto il territorio del Comune di cui non è prevista la urbanizzazione sia in senso residenziale che produttivo. Destinata esclusivamente alle attività agricole e zootecniche, a depositi di prodotti agricoli non nocivi o ad attività estrattive e conserviere di natura agricola. Eventuali processi aventi residui di lavorazione inquinanti saranno consentiti previa approvazione da parte dell'Ufficiale Sanitario del sistema di trattamento e smaltimento dei residui stessi.

Iff max: 0.03 mc/mq per manufatti ed abitazioni isolate a servizio dell'agricoltura.

H max: 4.00 m.

Distanza minima dai confini interni: m. 5.00, salvo la facoltà di costruire a confine.

Distanza minima dal ciglio stradale: secondo il D.I. 1-4-1968.

Distanza fra fabbricati : ml 10.

Valori diversi per i.f.f. ed altezze sono consentiti per manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura, la trasformazione dei prodotti agricoli e la zootecnia, previa procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6-8-1967. n. 765.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantinato destinato a deposito/parcheggio	Sup. reale lorda	310,40	0,50	155,20
rampa discesa (area scoperta)	Sup. reale lorda	102,00	0,30	30,60
area coperta residenziale piano terra	Sup. reale lorda	143,56	1,00	143,56
area scoperta piano terra	Sup. reale lorda	142,54	0,50	71,27
area coperta residenziale piano 1	Sup. reale lorda	143,56	1,00	143,56
area scoperta piano 1	Sup. reale lorda	142,54	0,50	71,27
area coperta lastrico- solare PIANO 2	Sup. reale lorda	41,73	1,00	41,73
Area scoperta lastrico-solare piano 2	Sup. reale lorda	158,36	0,50	79,18
	Sup. reale lorda	1.184,69		736,37

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: pilastri in c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Descrizione **terreno artigianale** di cui al punto **G**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno artigianale sito in Bisceglie (Bari) STRADA SAN MERCURO.

Superficie complessiva di circa mq **14043,5**.

Il terreno ha una forma pseudo-rettangolare, una orografia pianeggiante

La tessitura è costituita prevalentemente da nessuna

Le sistemazioni agrarie presenti sono nessuna

I sistemi irrigui presenti sono nessuna

Le colture in atto sono: erbacee: nessuna, arboree: nessuna, di selvicoltura: nessuna.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. N. 50/2003 E VARIANTE AL P.d.C. N. 23 DEL 03.05.2009 l'immobile è identificato nella zona "ZONA E AGRICOLA" DIVENUTA POI A SEGUITO DI VARIANTE AL PRG "ZONA PER SERVIZI ALL'AGRICOLTURA"

Norme tecniche ed indici: Zona costituita da tutto il territorio del Comune di cui non è prevista la urbanizzazione sia in senso residenziale che produttivo. Destinata esclusivamente alle attività agricole e zootecniche, a depositi di prodotti agricoli non nocivi o ad attività estrattive e conserviere di natura agricola. Eventuali processi aventi residui di lavorazione inquinanti saranno consentiti previa approvazione da parte dell'Ufficiale Sanitario del sistema di trattamento e smaltimento dei residui stessi.

Iff max: 0.03 mc/mq per manufatti ed abitazioni isolate a servizio dell'agricoltura.

H max: 4.00 m.

Distanza minima dai confini interni: m. 5.00, salvo la facoltà di costruire a confine.

Distanza minima dal ciglio stradale: secondo il D.I. 1-4-1968.

Distanza fra fabbricati : ml 10.

Valori diversi per i.f.f. ed altezze sono consentiti per manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura, la trasformazione dei prodotti agricoli e la zootecnia, previa procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6-8-1967, n. 765.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
parcheggi, viabilità interna, verde	Sup. reale netta	9.815,50	1,00	9.815,50
parcheggi esterni agli opifici	Sup. reale netta	4.228,00	1,00	4.228,00
	Sup. reale netta	14.043,50		14.043,50

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, un'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, consistenza, grado di rifinitura , esposizione, etc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata dotata di strutture e servizi) degli immobili, 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. E' 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 di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale è stato eseguito calcolando la superficie lorda degli immobili. Considerato il valore OMI per magazzini in quella zona, con stato conservativo normale, si prevede un valore minimo di €/mq 590.00 ad un massimo di €/mq 770.00. E' stato considerato il valore massimo pari a € 770.00. Il valore ottenuto, riferito all'opera rifinita in ogni sua parte, sarà decurtato di una incidenza pari al 13% in virtù delle opere di completamento ancora da effettuarsi: realizzazione di massetti, eventuali murature in blocchi di laterizio per compagnature, realizzazione di intonaci, pavimentazioni, realizzazione, fornitura e posa in opera di serramenti in ferro, fornitura e posa in opera di tubazioni per impianti elettrici per reti di distribuzione illuminazione e per alimentazione dei cancelli, opere edili per sistemazioni esterne per la formazione di fondazione stradale, ecc. Per tali motivi il valore che si adotterà per la stima di questi edifici sarà uguale a 669.90,00 €/mq.

Per quanto concerne l'immobile residenziale denominato con la lettera " F " il computo della superficie commerciale è stato eseguito calcolando la superficie lorda dell'immobile più il 50% delle superfici scoperte, della cantina e del lastrico solare.

Considerato che il valore OMI per abitazioni civili di tipo normale con stato conservativo normale, è di 1250,00 €/mq e che le opere di completamento ancora da effettuarsi a partire dalla realizzazione dei massetti, della pavimentazione, degli intonaci, degli infissi, degli impianti, dell'impermeabilizzazione, ecc. abbiamo sul costo del manufatto una incidenza pari al 12 %, il valore che si adotterà, per collocare l'immobile alla stato attuale è di 1.100,00 €/mq.

Per quanto riguarda il terreno pertinenziale del lotto da adibire a parcheggi, viabilità e verde, e, per quello posto all'esterno dei corpi di fabbrica destinato a parcheggio, si è considerato un costo pari a €/mq 50.00 desunto dai prezzi medi di mercato per la sistemazione delle aree esterne. E' chiaro che anche in questo caso, dal valore considerato verranno decurtati i costi delle opere da realizzare per la sistemazione e completamento di questi spazi poiché attualmente è presente solo la recinzione che perimetralmente li racchiude. Tali opere a realizzarsi, vanno quindi da quelle edili che riguardano la fondazione stradale, alle opere in ferro (cancelli di accesso), alle reti elettriche di terra, alle tubazioni per canalizzazione di alimentazione elettrica, ai pozzetti di raccordo, con scavi e formazione di plinti per l'installazione dei pali elettrici e sistemazione degli spazi destinati a verde. Per tali motivazioni, il valore che si adopererà per la valutazione sarà di 25.00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni Immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio www.agenziadelterritorio.it.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	rustico	2304	€ 1.543.449,60	€ 1.543.449,60
B	rustico	1278,1	€ 856.199,17	€ 856.199,17
C	rustico	554,9	€ 371.727,53	€ 371.727,53
D	rustico	1151,65	€ 771.490,35	€ 771.490,35
E	rustico	520,9	€ 348.950,93	€ 348.950,93
F	rustico	736,37	€ 810.006,99	€ 810.006,99
G	terreno artigianale	14043,5	€ 351.087,50	€ 351.087,50
			€ 5.052.912,06	€ 5.052.912,06

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:

€ 757.936,81
€ 0,00

-
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 114.236,94

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 4.294.975,25

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:

€ 4.180.738,31

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. BARLAFANTE IVAN
Perito: Arch. Sabino Aniello

**Beni in Bisceglie (Bari) VIA DELLA LIBERTA',101
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di LASTRICO SOLARE sito in Bisceglie (Bari) VIA DELLA LIBERTA',101.

Composto da unità immobiliare posta all'ultimo piano fuori terra di un immobile a destinazione residenziale e ad uso lastrico solare, posto al piano QUARTO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **24,19**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] [redacted] foglio 2 mappale 1900 subalterno 24, categoria LASTRICO SOLARE.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di DEPOSITO sito in Bisceglie (Bari) VIA DELLA LIBERTA',101.

Composto da Un vano deposito ubicato sul lastrico solare, posto al piano 4 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **3,86**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] [redacted] foglio 2 mappale 1900 subalterno 39, categoria C/2, classe 7, superficie catastale 23, composto da vani 20, posto al piano 4, - rendita: 72,30.

B.I. ;

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno AREA URBANA sito in Bisceglie (Bari) VIA DELLA LIBERTA',101.

Superficie complessiva di circa mq **5,37**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 2 mappale 1900 subalterno 12, categoria F1, posto al piano T.

- fabbricati: intestata a [redacted] [redacted] foglio 2 mappale 1900 subalterno 13, categoria F1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di stima, è posto nel Comune di Bisceglie in via della Libertà, 101 (e non 83 come riportato nelle visure catastali). Risulta costituito da un lastrico solare (All. 1 foto 1 e foto 2) e da un vano deposito (All. 1 foto 3 e 4) posti al piano quarto di un fabbricato ad uso residenziale. Fa parte integrante di questo immobile, un'area urbana di pertinenza (All. 1 foto 5 e 6). Nel N.C.E.U.tali unità risultano censite rispettivamente al FG 2 p.Ila 1900 sub. 24, 39 per il lastrico solare e il deposito, e sub. 12-13 per l'area urbana.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona: stadio (ottimo), centro commerciale (buono), ospedali (buono), supermercato (buono), farmacie (ottimo), piscina (ottimo), scuola elementare (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono TRANI, MOLFETTA, ANDRIA, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: LITORANEA, le attrazioni storiche presenti sono: DOLMEN, CATTEDRALE TRANI, CASTEL DEL MONTE.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (15 km), ferrovia (2 km), aeroporto (37 km), superstrada (2 km), porto (2 km), autobus (400 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 legale (Attiva) derivante da RUOLO contro [REDACTED] a firma di PUBBLICO UFFICIALE in data 13/11/2017 ai nn. rep. 4907/1417 iscritto a TRANI in data 14/11/2017 ai nn. REG.PART.2978 - REG. GEN. 23819

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da SENTENZA DI CONDANNA contro [REDACTED] a firma di PUBBLICO UFFICIALE in data 07/07/2017 ai nn. rep. 2161 iscritto a TRANI in data 24/07/2017 ai nn. REG. PAR.1966 REG.GEN. 16005

Riferito limitatamente a: fg. 2 p.lla 1900 sub. 12-13

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE contro [REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP in data 01/06/2018 ai nn. rep. 2725/2018 trascritto a TRANI in data 05/07/2018 ai nn. REG. PART. 11659 - REG. GEN. 15337

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: Non sono state riscontrate difformità urbanistico- edilizie tra lo stato dei luoghi e quanto concessionato. regolarizzabili mediante

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: E' stata riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale relativa all'altezza (deposito 4° piano) . regolarizzabili mediante variazione catastale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 386,00
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:	€ 7.884,27

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]
C.proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio LORUSSO FRANCESCA in data 15/09/1998 ai nn. 17983 di Rep. - 1900 Raccolta registrato a Trani in data 30/09/1998 ai nn. 2337 IV

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. CONCESSIONE EDILIZIA N. 16 per lavori di Costruzione fabbricato per civile abitazione intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 09/07/1996 rilasciata in data 15/03/1999

P.E. n. Comunicazione art. 2 comma 60 L.662/96 per lavori di Variante al progetto concessionato C.E. n. 16/99 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Comunicazione Inizio Lavori art. 2 comma 60 L. 662/96 presentata in data 15/03/2000- n. prot. 05370 l'gibilità è stata rilasciata in data 11/07/2000

Descrizione LASTRICO SOLARE di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di LASTRICO SOLARE sito in Bisceglie (Bari) VIA DELLA LIBERTA',101.

Composto da unità immobiliare posta all'ultimo piano fuori terra di un immobile a destinazione residenziale e ad uso lastrico solare. Posto al piano QUARTO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30,44**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
 [REDACTED] foglio 2 mappale 1900 subalterno 24, categoria LASTRICO SOLARE.
 L'unità immobiliare è identificata con il numero 101 DI VIA DELLA LIBERTÀ
 - BISCEGLIE di interno.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C. n 135 del 06/06/1974 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona Zona di completamento B4 (ex estensiva « E »)

Norme tecniche ed indici: **Art. 36 - Zona di completamento B4 (ex estensiva « E »).**

Sc max: 35%;

H max : 9,00 m.;

Iff max: 3 mc/mq.

Distanza minima dal ciglio stradale : m. 5,00 (non è consentita la costruzione a filo strada).

Distanza minima dei confini interni e laterali : mt. 6,00, salvo la facoltà di costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati : m. 10.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
lastrico solare	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
lastrico solare	Sup. reale lorda	241,90	0,10	24,19
	Sup. reale lorda	266,90		30,44

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.,
condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio,
protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica,
condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato,
condizioni: sufficienti.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra,
condizioni: buone.

Impianti:

Ascensore:

tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura:

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

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

ASTE
GIUDIZIARIE.ITDescrizione **DEPOSITO** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di DEPOSITO sito in Bisceglie (Bari) VIA DELLA LIBERTA',101.

Composto da un vano deposito ubicato sul lastrico solare. posto al piano 4 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **3,86** Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 2 mappale 1900 subalterno 39, categoria C/2, classe 7, superficie catastale 23, posto al piano 4, - rendita: 72.30.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 101 di via Della Libertà di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 3.24.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente in forza di delibera D.C. n 135 del 06/06/1974 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona Zona di completamento B4 (ex estensiva « E »)

Norme tecniche ed indici: **Art. 36 - Zona di completamento B4 (ex estensiva « E »).**

Sc max: 35%;

H max : 9,00 m.;

lff max: 3 mc/mq.

Distanza minima dal ciglio stradale : m. 5,00 (non è consentita la costruzione a filo strada).

Distanza minima dei confini interni e laterali : mt. 6,00, salvo la facoltà di costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati : m. 10.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale deposito	Sup. reale lorda	19,30	0,20	3,86
	Sup. reale lorda	19,30		3,86

ASTE
GIUDIZIARIE.IT**Caratteristiche descrittive:**

Giudice Dr. BARLAFANTE IVAN
Perito: Arch. Sabino Aniello

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.,
condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con
nervature parallele, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione:
interna, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio,
condizioni: buone.

Descrizione terreno AREA URBANA di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno AREA URBANA sito in
Bisceglie (Bari) VIA DELLA LIBERTA',101.

Superficie complessiva di circa mq 5,37.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 2
mappale 1900 subalterno 12, categoria F1, posto al piano T.
- fabbricati: intestata a [REDACTED]
foglio 2 mappale 1900 subalterno 13, categoria F1.

Il terreno ha una forma pseudorettangolare.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C. n 135 del 06/06/1974 e
s.m.i. l'immobile è identificato nella zona Zona di completamento B4 (ex
estensiva « E »)

Norme tecniche ed indici: **Art. 36 - Zona di completamento B4 (ex estensiva «
E »).**

Sc max: 35%;

H max : 9,00 m.;

lff max: 3 mc/mq.

Distanza minima dal ciglio stradale : m. 5,00 (non è consentita la costruzione a
filo strada).

Distanza minima dei confini interni e laterali : mt. 6,00, salvo la facoltà di
costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati : m. 10.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Urbana	Sup. reale lorda	143,50	0,02	2,87
Area Urbana	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
	Sup. reale lorda	168,50		5,37

Giudice Dr. BARLAFANTE IVAN
Perito: Arch. Sabino Aniello

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, un'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, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, etc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata dotata di strutture e servizi) degli immobili, 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. E' stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Il Borsino delle quotazioni immobiliari - "Servizi e valutazioni immobiliari nazionali" considera i Balconi e Lastrici solari incidenti sulla superficie del bene principale (appartamento, locale commerciale, locale artigianale etc.) al 25% dell'intero sino alla superficie di mq. 25; oltre tale superficie, il coefficiente di riduzione, invece sarà ridotto al 10%.

Per la determinazione del valore del Lastrico solare, il computo della superficie è stato eseguito calcolando la superficie lorda degli immobili. Considerato il valore OMI per le residenze in quella zona con stato conservativo normale, che prevede un valore minimo di €/mq 1.300.00 ed uno massimo di €/mq 1.600.00 è stato considerato il valore massimo pari a € 1.600.00 per la buona conservazione del bene.

Per la determinazione del valore del vano deposito il Borsino Immobiliare Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali, stabilisce che la superficie di tali vani è da considerarsi al 20% dell'unità immobiliare principale. Anche per tale vano si è fatto riferimento al valore OMI per le residenze in quella zona, con stato conservativo normale, che prevede un valore minimo di €/mq 1.300.00 ed uno massimo di €/mq 1.600.00 ed è stato considerato il valore massimo pari a € 1.600.00 per la buona conservazione del bene.

Per la determinazione del valore dell'area urbana, si è considerato il valore OMI per le residenze in quella zona, con stato conservativo normale, che prevede un valore minimo di €/mq 1.300.00 ed uno massimo di €/mq 1.600.00 è stato considerato il valore massimo pari a € 1.600.00 per la

buona conservazione del bene riducendo la superficie della stessa al 10% fino a 25 mq mentre per l'eccedenza al 2% . L'area urbana è stata considerata una corte di edificio residenziale, per le quali il Borsino delle quotazioni immobiliari - "Servizi e valutazioni immobiliari nazionali" definisce la corte uno " spazio aperto delimitato in tutto o in parte da edifici ", da considerare come una superficie di ornamento (All.9).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni Immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio www.agenziadelterritorio.it.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	lastrico solare	30,44	€ 48.704,00	€ 48.704,00
B	deposito	3,86	€ 6.176,00	€ 6.176,00
C	terreno area urbana	5,37	€ 8.592,00	€ 8.592,00
			€ 63.472,00	€ 63.472,00

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: **€ 9.520,80**

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: **€ 53.951,20**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni in Bisceglie (Bari) VIA BOVIO, 120
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno AREA URBANA sito in Bisceglie (Bari) VIA BOVIO, 120.
Superficie complessiva di circa mq **54,65**.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] foglio 2 mappale 1976 subalterno 2, categoria AREA URBANA, composto da vani 484, posto al piano T.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto sito in Bisceglie (Bari) VIA BOVIO, 120.
Composto da posto auto scoperto. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **2**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] foglio 2 mappale 1976 subalterno 3, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 10, composto da vani 10, posto al piano T, - rendita: 15.49.
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto sito in Bisceglie (Bari) VIA BOVIO, 120.
Composto da Posto auto scoperto. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **2**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] foglio 2 mappale 1976 subalterno 4, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 10, composto da vani 10, posto al piano T, - rendita: 15.49.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto della presente stima, è posto nel Comune di Bisceglie in via G. Bovio al n. 116/118/120 a piano terra, ed è costituito da un'area urbana di superficie mq. 484.00 (All 1 foto 1-2-3-4) e due posti macchina scoperti posti sulla via Bovio (All 1 foto 5) Tali unità risultano censite rispettivamente al N.C.E.U. al FG. 2, p.lla 1976, sub. 2, sub. 3 e sub. 4.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona: stadio (ottimo), centro commerciale (buono), ospedali (buono), supermercato (buono), farmacie (ottimo), piscina (ottimo), scuola elementare (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali i principali centri limitrofi sono Trani, Molfetta, Andria, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Litoranea, le attrazioni storiche presenti sono: Dolmen, Cattedrale Trani, Castel del Monte.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (37 km), ferrovia (2 km), autostrada (15 km), superstrada (2 km), porto (2 km), autobus (400 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 legale (Attiva) derivante da RUOLO contro [REDACTED] a firma di PUBBLICO UFFICIALE AGENZIA DELLE ENTRATE in data 13/11/2017 ai nn. REP. 4907/1417 iscritto a TRANI in data 14/11/2017 ai nn. REG.PAR. 2978 REG. GEN. 23819

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO contro [REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP in data 01/06/2018 ai nn. REP. 2725/2018 trascritto a TRANI in data 05/07/2018 ai nn. REG. PAR. 11659 REG. GEN. 15337

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: € 60,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 620,01

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]
proprietario dal 26/02/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Francesca Lorusso in data 26/02/2001 ai nn. rep. 33725 - racc. 3363 registrato a Trani in data 19/03/2001 ai nn. 602 1V Ai sigg. [REDACTED] quanto riportato in atto, è pervenuto per successione testata in morte di [REDACTED] deceduto a [REDACTED], regolato tramite testamento olografo, pubblicato con verbale a rogito del Notaio Carlo Lorusso di Bisceglie, il 13.11.1991, registrato a Trani il 25.11.1991 al n. 1729, giusta denuncia nn. 16 vol. 282; 26 vol. 285; 45 vol. 303 e 14 vol. 348.

[REDACTED]
proprietario dal 12/10/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO LORUSSO FRANCESCA in data 12/10/2001 ai nn. REP. 38059 - RACC. 3775 registrato a TRANI in data 26/10/2001 ai nn. 2112 1V Ai sigg. [REDACTED] quanto riportato in atto è pervenuto per atto di vendita a rogito del Notaio Ivo Bonito di Bisceglie in data 09.02.1989, registrato a Trani il 01.03.1989 al n. 514/1V e trascritto a Trani il 23.02.1989 ai nn. 3499/2792.

[REDACTED]
proprietario dal 23/10/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO LORUSSO FRANCESCA in data 23/10/2001 ai nn. REP. 38238 - RACC. 3790 registrato a TRANI in data 26/10/2001 ai nn. 2116 1V Al sig. [REDACTED] quanto riportato in atto è pervenuto in forza di buoni e giusti titoli antecedenti al 1963.

[REDACTED]
proprietario dal 12/11/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO LORUSSO FRANCESCA in data 12/11/2001 ai nn. REP. 38625 - RACC. 3816 registrato a TRANI in data 19/11/2001
Quanto riportato in atto è pervenuto per successione legittima in morte di [REDACTED], giusta denuncia n. 50 vol. 376 del 29.06.2001 e successiva denuncia integrativa n. 84 vol. 379 del 07.11.2001.

[REDACTED]
proprietario dal 08/10/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO PIETRO CONSIGLIO in data 08/10/2001 ai nn. REP. 28988 - RACC. 11032 registrato a TRANI in data 25/10/2001 ai nn. 2095 1V Al sig. [REDACTED] quanto riportato in atto è pervenuto in forza di donazione ricevuta con atto in data 20.08.1982 n. 7324 rep. dott. Mario Lamanna di Bisceglie, regoistrato a Trani il 09.09.1982 al n. 3075, e trascitto a Trani il 07.09.1982 al n. 16013/12850.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. CONCESSIONE EDILIZIA N. 65 per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE intestata a

Concessione

Edilizia presentata in data 30/08/2000- n. prot. 17109 rilasciata in data 20/12/2001

P.E. n. CONCESSIONE EDILIZIA PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE intestata a

Concessione Edilizia rilasciata in data 22/07/2002 l'igibilità è stata rilasciata in data 25/05/2004- n. prot. 30/2004

Descrizione terreno AREA URBANA di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno AREA URBANA sito in Bisceglie (Bari) VIA BOVIO, 120.

Superficie complessiva di circa mq **54,65**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 2 mappale 1976 subalterno 2, categoria AREA URBANA, di superficie mq. 484, posto al piano T.

Il terreno ha una forma poligonale.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona di completamento B2 (ex intensiva)

Norme tecniche ed indici: Art. 34 - Zona di completamento B2 (ex intensiva).

Superficie coperta max : 40 %;

Altezza max : m. 19,00;

I f f max : 5,00 mc/mq. ovvero il 70 % delle densità preesistenti (come per la zona B1).

Distanza minima dal ciglio stradale (quando non sia prevista dal P. P., o richiesta dal Comune, o, non sia già in atto, la costruzione sul filo stradale) : m. 5,00.

Distanza minima dai confini laterali ed interni : m. 5,00; salvo la facoltà di costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati m. 10.

A piano terra è consentita la costruzione di corpi accessori per negozi, garage, ecc., con l'altezza massima m. 4,00 e coprenti una superficie (oltre il 40% per i fabbricati) non eccedente il 10% della restante superficie libera, il tutto compreso nella volumetria massima ammissibile.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area urbana	Sup. reale lorda	25,00	0,35	8,75
Area urbana	Sup. reale lorda	459,00	0,10	45,90
	Sup. reale lorda	484,00		54,65

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.,
condizioni: buone.*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con
nervature parallele, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna:

materiale: marmo, condizioni: buone.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT**Descrizione posto auto di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto sito in Bisceglie (Bari)
VIA BOVIO, 120.

Composto da posto auto scoperto. posto al piano Terra sviluppa una superficie
lorda complessiva di circa mq 2

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
foglio 2 mappale 1976 subalterno 3, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 10
mq, posto al piano T, - rendita: 15.49.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona di
completamento B2 (ex intensiva)

Norme tecniche ed indici: Art. 34 - Zona di completamento B2 (ex intensiva).

Superficie coperta max : 40 %;

Altezza max : m. 19,00;

I f f max : 5,00 mc/mq. ovvero il 70 % delle densità preesistenti (come per la zona
B1).

Distanza minima dal ciglio stradale (quando non sia prevista dal P. P., o richiesta
dal Comune, o, non sia già in atto, la costruzione sul filo stradale) : m. 5,00.

Distanza minima dai confini laterali ed interni : m. 5,00; salvo la facoltà di
costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati m. 10.

A piano terra è consentita la costruzione di corpi accessori per negozi, garage,
ecc., con l'altezza massima m. 4,00 e coprenti una superficie (oltre il 40% per i
fabbricati) non eccedente il 10% della restante superficie libera, il tutto compreso
nella volumetria massima ammissibile.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto scoperto	Sup. reale lorda	10,00	0,20	2,00
	Sup. reale lorda	10,00		2,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. BARLAFANTE IVAN
Perito: Arch. Sabino Aniello

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto sito in Bisceglie (Bari) VIA BOVIO, 120.

Composto da Posto auto scoperto. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 2

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 2 mappale 1976 subalterno 4, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 10, posto al piano T, - rendita: 15.49.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Via G. Bovio, di interno.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona di completamento B2 (ex intensiva)

Norme tecniche ed indici: Art. 34 - Zona di completamento B2 (ex intensiva).

Superficie coperta max : 40 %;

Altezza max : m. 19,00;

I ff max : 5,00 mc/mq. ovvero il 70 % delle densità preesistenti (come per la zona B1).

Distanza minima dal ciglio stradale (quando non sia prevista dal P. P., o richiesta dal Comune, o, non sia già in atto, la costruzione sul filo stradale) : m. 5,00.

Distanza minima dai confini laterali ed interni : m. 5,00; salvo la facoltà di costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati m. 10.

A piano terra è consentita la costruzione di corpi accessori per negozi, garage, ecc., con l'altezza massima m. 4,00 e coprenti una superficie (oltre il 40% per i fabbricati) non eccedente il 10% della restante superficie libera, il tutto compreso nella volumetria massima ammissibile.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto macchina scoperto	Sup. reale lorda	10,00	0,20	2,00
	Sup. reale lorda	10,00		2,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. BARLAFANTE IVAN
Perito: Arch. Sabino Aniello

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, un'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, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, etc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata dotata di strutture e servizi) degli immobili, 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. Il Borsino delle quotazioni immobiliari - "Servizi e valutazioni immobiliari nazionali" considera i portici come: *"struttura architettonica a forma di galleria aperta almeno su un lato, posta al piano terra di un complesso edilizio, per lo più sorretta da pilastri/colonne, utilizzata come passaggio pedonale. Ha generalmente funzioni oltre che di riparo anche decorative ed architettoniche"*; per la determinazione del valore dell'area urbana, si è considerato il valore OMI per le residenze in quella zona, con stato conservativo normale, che prevede un valore minimo di €/mq 1.300.00 ed uno massimo di €/mq 1.600.00; è stato considerato il valore massimo pari a € 1.600.00 per la buona conservazione del bene considerando la superficie della stessa al 35% fino a 25 mq mentre per l'eccedenza al 10%, così come stabilito dal Borsino Immobiliare.

Per la determinazione del valore dei posti auto scoperti il Borsino Immobiliare Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali, stabilisce che la superficie di tali unità è da considerarsi al 20% dell'intera superficie.

Anche per tali unità si è fatto riferimento al valore OMI per le residenze della zona (All. 9), con stato conservativo normale, che prevede un valore minimo di €/mq 1300 ed uno massimo di €/mq 1600 ed è stato considerato il valore massimo pari a €/mq 1600 per la buona conservazione del bene.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni Immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio www.agenziadelterritorio.it.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno area urbana	54,65	€ 87.440,00	€ 87.440,00
B	posto auto	2	€ 3.200,00	€ 3.200,00
C	posto auto	2	€ 3.200,00	€ 3.200,00
			€ 93.840,00	€ 93.840,00

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: € 14.076,00

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: € 79.764,00

**Beni in Bisceglie (Bari) VIA BOVIO, 150
Lotto 004**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bisceglie (Bari) VIA BOVIO, 150.

Composto da tre vani posto al piano rialzato - sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **36,12**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]
[redacted] foglio 2 mappale 1103 subalterno 1, categoria A/4, classe 5, superficie catastale 71, composto da vani 3.5, posto al piano S1-1, - rendita: 225.95.

A.1. **Cantina:** fabbricati: foglio 2 mappale 1103 subalterno 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Bisceglie alla via Bovio, 186 (e non al civ. 150 come è riportato al N.C.F.U.) ed è costituito da un piano primo e piano cantinato censiti nel N.C.E.U. al FG, 2 p.lla 1103 sub. 1 (All. F foto 1 2 3 4 5 6 7).

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona: stadio (ottimo), centro commerciale (buono), ospedali (buono), supermercato (buono), farmacie (ottimo), piscina (ottimo), scuola elementare (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Trani, Molfetta, Andria, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Litoranea, le attrazioni storiche presenti sono: Dolmen, Cattedrale Trani, Castel del Monte.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (15 km), ferrovia (2 km), aeroporto (37 km), superstrada (2 km), porto (2 km), autobus (400 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato - senza alcun titolo; non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

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**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 giudiziale (Attiva) derivante da SENTENZA DI CONDANNA contro [REDACTED] a firma di PUBBLICO UFFICIALE - TRIBUNALE TRANI in data 07/07/2017 ai nn. REP. 2161 iscritto a TRANI in data 24/07/2017 ai nn. REG. PAR. 1966 REG.GEN. 16005

Iscrizione legale (Attiva) derivante da RUOLO contro [REDACTED] a firma di PUBBLICO UFFICIALE - AGENZIA DELLE ENTRATE in data 13/11/2017 ai nn. REP. 4907/1417 iscritto a TRANI in data 14/11/2017 ai nn. REG. PAR. 2978 REG. GEN. 23819

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE contro [REDACTED] a firma di PUBBLICO UFFICIALE UNEP in data 01/06/2018 ai nn. REP. 2725/2018 trascritto a TRANI in data 05/07/2019 ai nn. REG. PAR. 11659 REG.GEN. 15337

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: E' stato realizzato un vano adibito a bagno. regolarizzabili mediante Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n.154)

Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n.154): € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: E' stato realizzato un vano adibito a bagno. regolarizzabili mediante Variazione planimetria catastale

Variazione planimetria catastale: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 05/11/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di LORUSSO FRANCESCA in data 05/11/2004 ai nn. REP. 57781/5737 registrato a TRANI in data 04/12/2004 ai nn. REG. PART. 18977-REG. GEN. 27676 Atto di rettifica Trascrizione 18977 del 2004 REG. PART. 20061 REG. GEN. 31178

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 15/05/2002 al 08/11/2005 in forza di denuncia di successione in data 15/05/2002 ai nn. BA0370180 registrato a TRANI in data 15/09/2005 ai nn. VOL.2005 N. 567 del 15/09/2005

[REDACTED] proprietario dal 21/08/1990 al 15/05/2002 in forza di denuncia di successione in data 21/08/1990 ai nn. PROT. N. BA0370159 registrato a TRANI in data 15/09/2005 ai nn. VOL. 2005 N.566

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Fabbricato costruito in data antecedente il 01/09/1967.

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bisceglie (Bari) VIA BOVIO, 150.

Composto da tre vani posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **36,12**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 2 mappale 1103 subalterno 1, categoria A/4, classe 5, superficie catastale 71, composto da vani 3.5, posto al piano S1-1, - rendita: 225.95.

L'edificio è stato costruito nel anteriormente al 01 settembre 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Via G. Bovio, 186, ha un'altezza interna di circa 3,30.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona di completamento B2 (ex intensiva)
 Norme tecniche ed indici: Art. 34 - Zona di completamento B2 (ex intensiva).
 Superficie coperta max : 40 %;
 Altezza max : m. 19,00;
 I f f max : 5,00 mc/mq. ovvero il 70 % delle densità preesistenti (come per la zona B1).
 Distanza minima dal ciglio stradale (quando non sia prevista dal P. P., o richiesta dal Comune, o, non sia già in atto, la costruzione sul filo stradale) : m. 5,00.
 Distanza minima dai confini laterali ed interni : m. 5,00; salvo la facoltà di costruire in aderenza.
 Distanza tra fabbricati m. 10.
 A piano terra è consentita la costruzione di corpi accessori per negozi, garage, ecc., con l'altezza massima m. 4,00 e coprenti una superficie (oltre il 40% per i fabbricati) non eccedente il 10% della restante superficie libera, il tutto compreso nella volumetria massima ammissibile.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	Sup. reale lorda	51,60	0,70	36,12
	Sup. reale lorda	51,60		36,12

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: muratura, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a volta, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: scarse.

Scale:

posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti.

Accessori:A.1. **Cantina:**

fabbricati: foglio 2 mappale 1103 subalterno 1. identificato al n. Vico interno Mameli, 5, è posto al piano seminterrato, è composto da un vano.

Sviluppa una superficie complessiva di 11,70

Fondazioni:

tipologia: muratura, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a volta, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni:

tipologia: anta singola a battente,
materiale: legno, condizioni: scarse.

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, un'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, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, etc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata dotata di strutture e servizi) degli immobili, 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. Il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato che nel caso specifico varia da un minimo di €/mq 1100,00 ed uno massimo di €/mq 1350,00 ed è stato considerato al minimo cioè pari a €/mq 1100,00 (All.9). Inoltre il Borsino delle quotazioni immobiliari - "Servizi e valutazioni immobiliari" stabilisce che ulteriori abbattimenti della superficie lorda da considerarsi sono in funzione della conservazione del bene, del grado di vetustà e della presenza o meno di determinati impianti. Per l'immobile a destinazione residenziale del presente lotto la superficie lorda è stata è decurtata del 30% (All.9/a)

Lo stesso Borsino inoltre, stabilisce che per gli immobili accessori (cantine, depositi, etc.) la superficie lorda è da considerarsi al 20% dell'unità immobiliare principale, ulteriormente decurtata del 25% in virtù della scarsa conservazione del bene e del grado di vetusta (oltre 40 anni in stato scadente), dell'immobile (All. 9/b).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni Immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio www.agenziadelterritorio.it, Borsino delle quotazioni immobiliari - "Servizi e valutazioni immobiliari".

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso cantina.	36,12	€ 41.662,50	€ 41.662,50

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:	€ 6.249,37
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 35.413,12
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:	€ 33.913,12

Beni in Bisceglie (Bari) VICO I MAMELI, 11
Lotto 005

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di VANO RURALE sito in Bisceglie (Bari) VICO I MAMELI, 11.
Composto da vano deposito posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **39,9**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] foglio 2 mappale 1102 subalterno 3, categoria A/6, classe 2, superficie catastale 17 MQ, composto da vani 1, posto al piano T. - rendita: 44.42.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto della presente stima, è un vano posto a piano terra di un fabbricato rurale sito nel comune di Bisceglie in via Vico I Mameli, 11. Risulta identificato al Catasto Fabbricati Foglio 2 p.lla 1102 sub. 3 (All 1 Foto 1_2_3_4).

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (ottimo), farmacie (buono), ospedali (buono), centro commerciale (buono), supermercato (ottimo), scuola elementare (buono), campo da calcio (buono), palestra (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Andria, Trani, Molfetta, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Litoranea, le attrazioni storiche presenti sono: Dolmen, Cattedrale Trani, Castel del Monte.
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (34 km), autostrada (16 km), superstrada (1.5 km), ferrovia (1.5 km).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da RUOLO contro [REDACTED] a firma di PUBBLICO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE in data 13/11/2017 ai nn. REP. 4907/1417 iscritto a TRANI in data 14/11/2017 ai nn. REG. PART. 2978 REG. GEN. 23819

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO contro [REDACTED] a firma di UFF. GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE TRANI in data 01/06/2018 ai nn. REP. 2725/2018 trascritto a TRANI in data 05/07/2018 ai nn. REG. PAR. 11659 REG. GEN. 15337

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale e la superficie catastale sono difformi dallo stato dei luoghi. regolarizzabili mediante Variazione catastale
Variazione catastale: € 1.000,00
Oneri totali: € 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

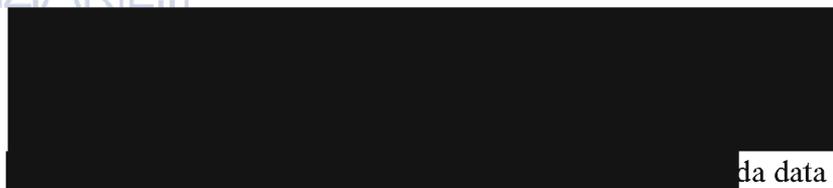
6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]
proprietario dal 05/11/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO LORUSSO FRANCESCA in data 05/11/2004 ai nn. REP. 57781/5737 registrato a TRANI in data 04/12/2004 ai nn. REG. PART. 18977-REG. GEN. 27676 Atto di rettifica Trascrizione 18977 del 2004 REG. PART. 20061 REG. GEN. 31178

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario dal

15/05/2002 al 05/11/2004 in forza di denuncia di successione in data
15/05/2002 ai nn. Prot. n.227155 registrato a TRANI in data 08/11/2002
ai nn. n. 22 Vol. 390



[REDACTED] da data antecedente

il ventennio al 15/05/2002 in forza di denuncia di successione in data
21/08/1990 ai nn. Prot. n 300448 registrato a TRANI in data 20/02/1991
ai nn. VOL 275 N.2

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Fabbricato costruito in data antecedente il 01/09/1967.

Descrizione VANO RURALE di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di VANO RURALE sito in Bisceglie (Bari) VICO I MAMELI, 11.

Composto da vano deposito posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **39,9**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 2 mappale 1102 subalterno 3, categoria A/6, classe 2, superficie catastale 17 MQ, composto da vani 1, posto al piano T, - rendita: 44,42.

L'edificio è stato costruito nel anteriormente al 01 settembre 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 11, DI VICO I MAMELI NEL COMUNE DI BISCEGLIE di interno.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona di completamento B2 (ex intensiva)

Norme tecniche ed indici: Art. 34 - Zona di completamento B2 (ex intensiva).
 Superficie coperta max : 40 %;
 Altezza max : m. 19,00;
 I f f max : 5,00 mc/mq. ovvero il 70 % delle densità preesistenti (come per la zona B1).

Distanza minima dal ciglio stradale (quando non sia prevista dal P. P., o richiesta dal Comune, o, non sia già in atto, la costruzione sul filo stradale) : m. 5,00.

Distanza minima dai confini laterali ed interni : m. 5,00; salvo la facoltà di costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati m. 10.

A piano terra è consentita la costruzione di corpi accessori per negozi, garage, ecc., con l'altezza massima m. 4,00 e coprenti una superficie (oltre il 40% per i fabbricati) non eccedente il 10% della restante superficie libera, il tutto compreso nella volumetria massima ammissibile.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
vano deposito	Sup. reale lorda	53,20	0,75	39,90
	Sup. reale lorda	53,20		39,90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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, un'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, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, etc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata dotata di strutture e servizi) degli immobili, 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. Il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato che nel caso specifico varia da un minimo di €/mq 700,00 ed uno massimo di €/mq 870,00 ed è stato considerato al minimo cioè pari a €/mq 700,00. Inoltre il Borsino delle quotazioni immobiliari - "Servizi e valutazioni immobiliari" stabilisce che ulteriori abbattimenti della superficie lorda sono da considerarsi in virtù della scarsa conservazione del bene e del grado di vetusta (oltre 40 anni in stato scadente) dell'immobile e quindi la superficie lorda sarà ulteriormente decurtata del 25% (All. 9).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni Immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio www.agenziadelterritorio.it, Borsino delle quotazioni immobiliari - "Servizi e valutazioni immobiliari".

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	vano rurale	39,9	€ 27.930,00	€ 27.930,00

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:	€ 4.189,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 23.740,50
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:	€ 22.740,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. BARLAFANTE IVAN
Perito: Arch. Sabino Aniello

**Beni in Bisceglie (Bari) VIA CORTILE ZANGRILLI, 19
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di IMMOBILE
ULTRAPOPOLARE sito in Bisceglie (Bari) VIA CORTILE ZANGRILLI,
19.

Composto da due vani posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **32,2**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] foglio 9 mappale 781 categoria A/5,
classe 1, superficie catastale 39 MQ, composto da vani 2, posto al piano S1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto della presente stima, è posto nel Comune di Bisceglie alla via Cortile Zangrilli, 19, ed è costituito da due vani a piano cantinato censiti al N.C.E.U. al FG. 9, p.lla 781 (All. 1 Foto 1_2_3_4_5_6).

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: scuola media inferiore (buono), campo da calcio (buono), polizia (buono), teatro (buono), farmacie (buono), ospedali (buono), parco giochi (sufficiente), centro commerciale (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Trani, Molfetta, Andria, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Litoranea, le attrazioni storiche presenti sono: Dolmen, Cattedrale Trani, Castel del Monte.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (31 km), ferrovia (1 km), autostrada (12 km), superstrada (1 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 legale (Attiva) derivante da RUOLO contro [REDACTED], a firma di PUBBLICO UFFICIALE AGENZIA DELLE ENTRATE in data 13/11/2017 ai nn. REP. 4907/1417 iscritto a TRANI in data 14/11/2017 ai nn. REG. PAR. 2978 REG. GEN. 23819

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE contro [REDACTED] a firma di UFF. GIUDIZIARIO UNEP in data 01/06/2018 ai nn. REP. 2725/2018 trascritto a TRANI in data 05/07/2018 ai nn. REG. PAR. 11659 REG. GEN. 15337

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] proprietario dal 28/12/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO LORUSSO FRANCESCA in data 28/12/2005 ai nn. REP. 63974 registrato a TRANI in data 26/01/2006 ai nn. REG. PAR. 1405-REG. GEN. 2019

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 28/12/2005 in forza di atto di divisione a firma di NOTAIO LORUSSO in data 01/04/1999 ai nn. PROT. 150833 - REP. 17781 registrato a TRANI in data 19/04/1999 ai nn. N. 9069.2/1999

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Fabbricato costruito in data antecedente il 01/09/1967.

Descrizione **IMMOBILE ULTRAPOPOLARE** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di IMMOBILE ULTRAPOPOLARE sito in Bisceglie (Bari) VIA CORTILE ZANGRILLI, 19.

Composto da due vani seminterrati posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **32,2**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

mappale 781 categoria A/5, classe 1, superficie catastale 39 MQ, composto da vani 2 VANI, posto al piano S1.

L'edificio è stato costruito nel anteriamente al 01 settembre 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Vico I Zangrilli,19 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,60.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona residenziale da definirsi con Piano Particolareggiato

Norme tecniche ed indici: Art. 30 - Zona omogenea A.

Comprende il centro storico, nonché (secondo i dettami del l'art. 2 del D. I. 2-4-1968) zone di particolare pregio ambientale quali la fascia di case intorno al porto. Non sono ammesse demolizioni e nuove costruzioni su aree libere, fino all'adozione del relativo P. P. che dovrà osservare, in particolare, i dettami degli artt. 7, 8 e 9 del D. I. 2-4-1968. Nel frattempo sono ammessi solo i restauri tendenti o alla buona conservazione degli edifici in uso, o al recupero di quelli già pericolanti in disuso, e le ricostruzioni di quelli non totalmente crollati, previo parere della Sovrintendenza ai Monumenti.

Per gli edifici di cui alla Legge 1-6-1939, n. 1089 e 26-6-1959, n. 1492 valgono le eventuali disposizioni maggiormente restrittive delle leggi stesse.

Il vincolo di espropriabilità per trasformazione in attrezzature o in edifici pubblici o comunque al servizio della collettività, potrà essere esteso dal P. P. ad altre costruzioni, od addirittura a interi isolati oltre quelle già indicate nel P.R.G..

Il piano particolareggiato per il centro storico dovrà essere sottoposto anche al preventivo parere della Sovrintendenza ai Monumenti.

Art. 31 - Zona contenente elementi di particolare pregio ambientale, da definirsi con P. P.

Comprende maglie di P. R., gran parte intorno a piazza Vittorio Emanuele, in cui ricadono edifici degni di essere conservati, ma in cui è iniziata da tempo, in parte, la sostituzione edilizia. Tali delicate situazioni richiedono quindi uno studio approfondito per dare le opportune direttive urbanistiche alle zone stesse, studio che viene rimandato al relativo P. P.. Di conseguenza, giusto anche quanto richiesto dalla Soprintendenza ai Monumenti con nota n. 1054 del 9-1 -1975, per la zona in parola valgono le norme prima stabilite per la zona omogenea A.. Inoltre, in tale zona va incluso anche l'isolato comprendente il monumentale « Palazzo Fiore ».

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. reale lorda	46,00	0,70	32,20
	Sup. reale lorda	46,00		32,20

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: muratura, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a terrazzo.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

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, un'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, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, etc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata dotata di strutture e servizi) degli immobili, 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. E' stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Anche per tale immobile si è fatto riferimento al valore OMI per le residenze di tipo economico in quella zona (All. 9), con stato conservativo normale, che prevede un valore minimo di €/mq 1050,00 ed uno massimo di €/mq 1400,00 ed è stato considerato il valore minimo pari a €/mq 1050,00 decurtato del 30% in virtù del grado di vetusta dell'immobile (oltre 40 anni in stato scadente) e per l'assenza dell'impianto di riscaldamento, così come stabilito dal Borsino Immobiliare Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali (All. 9).

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni Immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio www.agenziadelterritorio.it, Borsino delle quotazioni immobiliari - "Servizi e valutazioni immobiliari".

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	immobile ultrapopolare	32,2	€ 33.810,00	€ 33.810,00

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: **€ 5.071,50**

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: **€ 28.738,50**

**Beni in Bisceglie (Bari) VICOLO PIRONTI, 2-3
Lotto 007**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di IMMOBILE ULTRAPOPOLARE sito in Bisceglie (Bari) VICOLO PIRONTI, 2-3. L'immobile è ad uso residenziale, posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **39,44**. Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 2 mappale 243 subalterno 1, categoria A/6, classe 2, superficie catastale 61 MQ, composto da vani 2,5, posto al piano T, - rendita: 111,04.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di IMMOBILE ULTRAPOPOLARE sito in Bisceglie (Bari) VICOLO PIRONTI, 2-3. L'immobile è ad uso residenziale posto al piano piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **27,79**. Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 2 mappale 243 subalterno 2, categoria A/5, classe 4, superficie catastale 30 mq, composto da vani 1, posto al piano T, - rendita: euro 39,77.
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno vincolato a standard sito in Bisceglie (Bari) VICOLO PIRONTI, 2-3. Superficie complessiva di circa mq **1552,5**. Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 2 mappale 1951 qualità orto, classe 2, superficie catastale 00,15,72, - reddito agrario: 14,61, - reddito domenicale: 19,89.
- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno ENTE URBANO sito in Bisceglie (Bari) VICOLO PIRONTI, 2-3. Superficie complessiva di circa mq **37,1**. Identificato al catasto fabbricati: foglio 2 mappale 573 classe ENTE URBANO, superficie catastale 00,00,46.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Bisceglie alla via Vicolo Pironti,2 e via Vicolo Pironti 3. Entrambi censiti nel N.C.E.U. al foglio 2 p.lla 243 (All. 1 Foto 1) rispettivamente sub.1 (All. 1, Foto n° 2-3-4-5) e sub. 2 (All. 1 Foto 6); L'ente urbano censito al catasto terreni del Comune di Bisceglie al foglio 2 p.lla 573; Terreno censito in N.C.T. Comune di Bisceglie al foglio 2 particella 1951 (All. 1 Foto 7).
Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centro commerciale (buono), ospedali (ottimo), stadio (buono), farmacie (ottimo), supermercato (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (ottimo), piscina (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Trani, Molfetta, Andria, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Litoranea, le attrazioni storiche presenti sono: Dolmen, Cattedrale Trani, Castel del Monte.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (34 km), autostrada (16 km), ferrovia (1.7 km), superstrada (4.4 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

ATTO TRA VIVI derivante da COSTITUZIONE CONSORZIO URBANISTICO contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di PUBBLICO UFF.

BERARDI ROBERTO in data 07/08/2012 ai nn. REP. 34500/16164 trascritto a TRANI in data 31/08/2012 ai nn. REG. PAR. 11879 REG. GEN 15366

Riferito limitatamente a: La formalità si riferisce all'immobile censito nel N.C.E.U. FG. 2 p.lla 243 sub 1-2

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 legale (in corso di cancellazione) derivante da ART. 77 PR 602/73 INTRODOTTO ART.16 DLG 46/90 contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di

PUBBLICO UFF. S.ES.I.T. PUGLIA SPA in data 06/10/2003 ai nn. REP. 6275 iscritto a TRANI in data 21/10/2003 ai nn. REG.PAR. 3450 REG.GEN. 22544

Riferito limitatamente a: La formalità si riferisce agli immobili censiti al N.C.T. al FG. 2 p.lla 1951 e al N.C.E.U. al FG. 2 p.lla 243 sub 1-2

Iscrizione legale (Attiva) derivante da RUOLO contro [REDACTED]

a firma

di PUBBLICO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE in data 13/11/2017 ai nn. REP. 4907/1417 iscritto a TRANI in data 14/11/2017 ai nn. REG. PAR. 2978 REG. GEN. 23819

Riferito limitatamente a: La formalità si riferisce agli immobili censiti al N.C.T. al FG. 2 p.lla 1951 e al N.C.E.U. al FG. 2 p.lla 243 sub 1-2

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO contro [REDACTED]

a firma di UFF.

GIUDIZIARIO UNEP in data 01/06/2018 ai nn. REP. 2725/2018 trascritto a TRANI in data 05/07/2018 ai nn. REG.PAR. 11659 REG.GEN. 15337

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] proprietario dal 26/02/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO LORUSSO FRANCESCA in data 26/02/2001 ai nn. REP. 33725 registrato a TRANI in data 16/03/2001 ai nn. REG. PAR. 4130 - REG. GEN.5309 trascritto a TRANI in data 20/03/2001 ai nn. N. 4130.1/2001

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 26/02/2001 in forza di denuncia di successione in data 05/07/1991 ai nn. 7275.2/1992

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Edifici costruiti precedentemente al 01 Settembre 1967.

Descrizione IMMOBILE ULTRAPOPOLARE di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di IMMOBILE ULTRAPOPOLARE sito in Bisceglie (Bari) VICOLO PIRONTI, 2- 3.

L'immobile è ad uso residenziale, posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 39,44

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 2 mappale 243 subalterno 1, categoria A/6, classe 2, superficie catastale 61 MQ, composto da vani 2,5 posto al piano T, - rendita: 111.04.

L'edificio è stato costruito nel anteriore al 01 settembre 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3, di via Vicolo Pironti e ha un'altezza interna di circa 4,20 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zone per scuole di istruzione superiore all'obbligo ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere Norme tecniche ed indici: Art. 52 - Zone per scuole di istruzione superiore all'obbligo ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere.

Valgono tutte le leggi e regolamenti vigenti in materia.

Iff max: 2,5 mc/mq;

Sc max: 40%;

Hmax: 21,00 m.

Distanza minima dai confini, pari all' altezza dell'edificio con minima m. 10,00.

Distanza minima dal filo stradale : m. 20,00.

In alternativa, per l'intervento dei privati resta fissato il valore di i.f.f. non superiore a 0,01 mc/mq.; per il resto valgono le norme di cui alla zona agricola.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. reale lorda	56,35	0,70	39,44
	Sup. reale lorda	56,35		39,44

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: muratura, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: scarse.

Descrizione **IMMOBILE ULTRAPOPOLARE** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di IMMOBILE ULTRAPOPOLARE sito in Bisceglie (Bari) VICOLO PIRONTI, 2- 3.

L'immobile è ad uso residenziale posto al piano piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **27,79**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 2 mappale 243 subalterno 2, categoria A/5, classe 4, superficie catastale 30 mq, composto 1 vano, posto al piano T, - rendita: euro 39.77.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di via vicolo Pironti di interno, ha un'altezza interna di circa 3.05 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. reale lorda	39,70	0,70	27,79
	Sup. reale lorda	39,70		27,79

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: muratura, materiale: muratura, condizioni: scarse.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: scarse.

Solai:

tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: scarse.

Accessori:

Descrizione **terreno vincolato a standard** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno vincolato a standard sito in Bisceglie (Bari) VICOLO PIRONTI, 2- 3.

Superficie complessiva di circa mq **1552,5**.

Identificato al catasto terreni: foglio 2 mappale 1951 qualità orto, classe 2, superficie catastale 00.15.72, - reddito agrario: 14.61, - reddito domenicale: 19.89.

Il terreno ha una forma TRAPEZOIDALE, una orografia PIANEGGIANTE

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C. n 135 del 06/06/1974 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona ZONA PER SCUOLE DI ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO ED ATRREZZATURE SANITARIE OSPEDSLIERE

Norme tecniche ed indici: Art. 52 - Zone per scuole di istruzione superiore all'obbligo ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere.
 Valgono tutte le leggi e regolamenti vigenti in materia.
 Iff max: 2,5 mc/mq;
 Sc max: 40%;
 Hmax: 21,00m.
 Distanza minima dai confini, pari all' altezza dell' edificio con minima m. 10,00.
 Distanza minima dal filo stradale : m. 20,00.
 In alternativa, per l'intervento dei privati resta fissato il valore di i.f.f. non superiore a 0,01 mc/mq.; per il resto valgono le norme di cui alla zona agricola.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Zone per scuole di istruzione superiore all'obbligo ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere.	Sup. reale lorda	1.552,50	1,00	1.552,50
	Sup. reale lorda	1.552,50		1.552,50

Descrizione **terreno ENTE URBANO** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno ENTE URBANO sito in Bisceglie (Bari) VICOLO PIRONTI, 2- 3.
 Superficie complessiva di circa mq 37,1.
 Identificato al catasto fabbricati: foglio 2 mappale 573 classe ENTE URBANO, superficie catastale 00.00.46.
 Il terreno ha una forma IRREGOLARE, una orografia PIANEGGIANTE

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C. n 135 del 06/06/1974 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona ZONA PER SCUOLE DI ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO ED ATTREZZATURE SANITARIE OSPEDALIERE

Norme tecniche ed indici: Art. 52 - Zone per scuole di istruzione superiore all'obbligo ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere.

Valgono tutte le leggi e regolamenti vigenti in materia.

Iff max: 2,5 mc/mq;

Sc max: 40%;

Hmax: 21,00m.

Distanza minima dai confini, pari all' altezza dell' edificio con minima m. 10,00.

Distanza minima dal filo stradale : m. 20,00.

In alternativa, per l'intervento dei privati resta fissato il valore di i.f.f. non superiore a 0,01 mc/mq.; per il resto valgono le norme di cui alla zona agricola.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Zone per scuole di istruzione superiore all'obbligo ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere.	Sup. reale lorda	37,10	1,00	37,10
	Sup. reale lorda	37,10		37,10

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore di mercato relativo agli immobili censiti al N.C.E.U. al Fg. 2 p.lla 243 sub 1-2 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, un'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, consistenza, grado di rifinitura , esposizione, etc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata dotata di strutture e servizi) degli immobili, 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. E' stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Anche per tale immobile si è fatto riferimento al valore OMI per le residenze di tipo economico in quella zona (All. 9), con stato conservativo normale, che prevede un valore minimo di €/mq 1100,00 ed uno massimo di €/mq 1350,00 ed è stato considerato il valore minimo pari a €/mq 1100,00 decurtato del 30% per la scarsa conservazione del bene, per il grado di vetusta dell'immobile (oltre 40 anni in stato scadente) e per l'assenza dell'impianto di riscaldamento, così come stabilito dal Borsino Immobiliare Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali.

Per determinare il valore di mercato degli immobili censiti al N.C.T. al Fg. 2 p.lle 573-1951 si è fatto riferimento ai valori stabiliti dal Comune di Bisceglie per la stima delle aree fabbricabili ai fini IMU dell'anno 2018 (All. _) di cui alla Delibera di C.C. n° 55 del 17.10.2018 che prevede per le Zone scuole istruzione Sup. Attrezzature Sanitarie e Ospedaliere un valore pari a €/mq. 48,86.

8.2. Fonti di informazione

Ufficio Tecnico di Comune di Bisceglie Delibera di C.C. n° 55 del 17.10.2018, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; Banca dati delle quotazioni Immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio www.agenziadelterritorio.it.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	immobile ultrapopolare	39,44	€ 43.389,50	€ 43.389,50
B	immobile ultrapopolare	27,79	€ 30.569,00	€ 30.569,00
C	terreno vincolato a standard	1552,5	€ 75.855,15	€ 75.855,15
D	terreno ente urbano	37,1	€ 1.812,71	€ 1.812,71
			€ 151.626,35	€ 151.626,35

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: € 22.743,95

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: € 128.882,40

**Beni in Bisceglie (Bari) VIALE CAMPOSANTO, 7
Lotto 008**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di IMMOBILE ULTRAPOPOLARE sito in Bisceglie (Bari) VIALE CAMPOSANTO, 7. Composto da un ampio vano e da un 'altro più piccolo destinati ad abitazione, posto al piano TERRA, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **33,11**. Identificato al catasto fabbricati, intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 2 mappale 1118 subalterno 3, categoria A/5, classe 3, superficie catastale 44 MQ, composto da vani 1.5 VANI, posto al piano T, - rendita: 51,13.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile ultrapopolare, oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Bisceglie in viale Camposanto, 7; Risulta censito al Catasto Fabbricati al fog. 2 p.lla 1118 sub. 3 piano Terra (All. 1 Foto 1 2 3 4 5).

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona: centro commerciale (buono), ospedali (ottimo), stadio (buono), farmacie (ottimo), supermercato (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (ottimo), piscina (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Trani, Molfetta, Andria, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Litoranea, le attrazioni storiche presenti sono: Dolmen, Cattedrale Trani, Castel del Monte.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (16 km), aeroporto (34 km), ferrovia (1,7 km), superstrada (4,4 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 legale (Attiva) derivante da RUOLO contro [REDACTED] a firma di PUBBLICO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE in data 13/11/2017 ai nn. REP. 4907/1417 iscritto a TRANI in data 14/11/2017 ai nn. REG. PAR.2978 REG. GEN. 23819

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO contro [REDACTED] a firma di UFF. GIUDIZIARIO UNEP in data 01/06/2018 ai nn. REP. 2725/2018 trascritto a TRANI in data 05/07/2018 ai nn. REG. PAR. 11659 - REG. GEN. 15337

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] proprietario dal 14/10/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO LORUSSO FRANCESCA in data 14/10/2003 ai nn. N. 17269.1/2003 registrato a IN ATTI in data 06/11/2003 ai nn. REP. 50994

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 31/07/1999 al 14/10/2003 in forza di denuncia di successione in data 31/07/1999 ai nn. N. 16956.1/1999

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 31/07/1999 in forza di COSTITUZIONE in data 01/10/1998 ai nn. 190.1/1998

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Edifici costruiti precedentemente al 01 Settembre 1967.

Descrizione IMMOBILE ULTRAPOPOLARE di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di IMMOBILE ULTRAPOPOLARE sito in Bisceglie (Bari) VIALE CAMPOSANTO, 7.

Composto da Un ampio vano e da un 'altro più piccolo destinati ad abitazione. posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **33,11**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 2 mappale 1118 subalterno 3, categoria A/5, classe 3, superficie catastale 44 MQ, composto da vani 1.5 VANI, posto al piano T, - rendita: 51,13.

L'edificio è stato costruito nel anteriormente al 01 settembre 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero N.7 VIALE CAMPOSANTO di interno, ha un'altezza interna di circa 2, 80 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona di completamento B2 (ex intensiva)

Norme tecniche ed indici: Art. 34 - Zona di completamento B2 (ex intensiva).

Superficie coperta max : 40 %;

Altezza max : m. 19,00;

I f f max : 5,00 mc/mq. ovvero il 70 % delle densità preesistenti (come per la zona B1).

Distanza minima dal ciglio stradale (quando non sia prevista dal P. P., o richiesta dal Comune, o, non sia già in atto, la costruzione sul filo stradale) : m. 5,00.

Distanza minima dai confini laterali ed interni : m. 5,00; salvo la facoltà di costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati m. 10.

A piano terra è consentita la costruzione di corpi accessori per negozi, garage, ecc., con l'altezza massima m. 4,00 e coprenti una superficie (oltre il 40% per i fabbricati) non eccedente il 10% della restante superficie libera, il tutto compreso nella volumetria massima ammissibile.

Destinazione	Parametro	Valore reale	potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. reale lorda	47,30		0,70	33,11
	Sup. reale lorda	47,30			33,11

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: muratura, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno.

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

Il valore di mercato relativo agli immobili censiti al N.C.E.U. al Fg. 2 p.lla 1118 sub 3 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, un'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, consistenza, grado di rifinitura , esposizione, etc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata dotata di strutture e servizi) degli immobili, 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. E' stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Anche per tale immobile si è fatto riferimento al valore OMI per le residenze di tipo economico in quella zona (All. 9), con stato conservativo normale, che prevede un valore minimo di €/mq 1100,00 ed uno massimo di €/mq 1350,00 ed è stato considerato il valore minimo pari a €/mq 1100,00 decurtato del 30% per la scarsa conservazione del bene, per il grado di vetusta dell'immobile (oltre 40 anni in stato scadente) e per l'assenza dell'impianto di riscaldamento, così come stabilito dal Borsino Immobiliare Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni Immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio www.agenziadelterritorio.it, Borsino delle quotazioni immobiliari - "Servizi e valutazioni immobiliari".

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	immobile ultrapolare	33,11	€ 36.421,00	€ 36.421,00

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:	€ 5.463,15
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:	€ 30.957,85
--	--------------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. BARLAFANTE IVAN
Perito: Arch. Sabino Aniello

Beni in Bisceglie (Bari) VIA DELLA LIBERTA'
Lotto 009

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno vincolato a standard sito in Bisceglie (Bari) VIA DELLA LIBERTA',
Superficie complessiva di circa mq **934,7**.
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] foglio 2 mappale 885 qualità
SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 00.08.93, - reddito agrario:
EURO 4.15, - reddito domenicale: EURO 12.45.

2. DESCRIZIONE SOMMARI:

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, è un terreno ubicato nel Comune di Bisceglie in via della Libertà e censito al Catasto Terreni del Comune di Bisceglie al fg. 2 p.lla 885 (All. 1 Foto 1_2_3_4).

- Caratteristiche zona: semicentrale verde attrezzato per lo sport (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: stadio (ottimo), centro commerciale (buono), ospedali (buono), supermercato (buono), farmacie (ottimo), piscina (ottimo), scuola elementare (buono).
- Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria miste artigianali, industriali i principali centri limitrofi sono Trani, Molfetta, Andria, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Litoranea, le attrazioni storiche presenti sono: Dolmen, Cattedrale di Trani, Castel Del Monte.
- Collegamenti pubblici (km): autostrada (15 km), ferrovia (2 km), aeroporto (37 km), superstrada (2 km), porto (2 km), autobus (400 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 pregiudiziali

ATTO TRA VIVI - derivante da COSTITUZIONI CONSORZIO URBANISTICO contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di PUBBL. UFF. BERARDI ROBERTO in data 07/08/2012 ai nn. REP. 34499/16163 trascritto a TRAN in data 31/08/2012 ai nn. REG. PAR. 11878 REG. GEN. 15365

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 legale (Attiva) derivante da ART.77DPR 602/73 contro [REDACTED], a firma di PUBBL. UFF S.E.S.I.T. PUGLIA SPA in data 06/10/2003 ai nn. REP. 6275 iscritto a TRANI in data 21/10/2003 ai nn. REG. PAR. 3450 REG. GEN. 22544

Iscrizione legale (Attiva) derivante da RUOLO contro [REDACTED] in data 15/07/2019

4.2.2. *Pignoramenti:* **Nessuna**

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]
C.proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO LORUSSO in data 15/09/1998 ai nn. REP. 17983 registrato a TRANI in data 30/09/1998 ai nn. 2337 (12795.1/1998)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno vincolato a standard** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno vincolato a standard sito in Bisceglie (Bari) VIA DELLA LIBERTA'.
Superficie complessiva di circa mq **934,7**.
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 2 mappale 885 qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 00.08.93, - reddito agrario: EURO 4.15, - reddito domenicale: EURO 12.45.

Il terreno ha una forma TRAPEZOIDALE, una orografia PIANEGGIANTE

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C. n 135 del 06/06/1974 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona ZONA PER SCUOLE DI ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO ED ATTREZZATURE SANITARIE OSPEDALIERE

Norme tecniche ed indici: **Art. 52 - Zone per scuole di istruzione superiore all'obbligo ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere.**

Valgono tutte le leggi e regolamenti vigenti in materia.

Iff max: 2,5 mc/mq;

Sc max: 40%;

Hmax: 21,00m.

Distanza minima dai confini, pari all' altezza dell' edificio con minima m. 10,00.

Distanza minima dal filo stradale : m. 20,00.

In alternativa, per l'intervento dei privati resta fissato il valore di i.f.f. non superiore a 0,01 mc/mq.; per il resto valgono le norme di cui alla zona agricola.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Zone per scuole di istruzione superiore all'obbligo ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere.	Sup. reale lorda	934,70	1,00	934,70
	Sup. reale lorda	934,70		934,70

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. BARLAFANTE IVAN
Perito: Arch. Sabino Aniello

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

Per determinare il valore di mercato degli immobili censiti al N.C.T. al Fg. 2 p.la 885 si è fatto riferimento ai valori stabiliti dal Comune di Bisceglie per la stima delle aree fabbricabili ai fini IMU dell'anno 2018 (All.) di cui alla Delibera di C.C. n° n° 55 del 17.10.2018 che prevede per le Zone destinate a Scuole istruzione Sup. Attrezzature Sanitarie e Ospedaliere ad un valore pari a €/mq. 48,86.

8.2. Fonti di informazione

Ufficio tecnico di Comune di Bisceglie Delibera di C.C. n° 55 del 17.10.2018, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni Immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio www.agenziadelterritorio.it.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno vincolato a standard	934,7	€ 45.669,44	€ 45.669,44

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:	€ 6.850,42
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: **€ 38.819,03**

**Beni in Bisceglie (Bari) CONTRADA CAMPOSANTO
Lotto 010**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno ENTE URBANO sito in Bisceglie (Bari) CONTRADA CAMPOSANTO.

Superficie complessiva di circa mq **234**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Area di enti urbani e promiscui foglio 2 mappale 232 categoria ENTE URBANO, composto da vani 00.02.37.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato nel Comune di Bisceglie in contrada Camposanto e censito in Catasto Terreni come Ente urbano al fg. 2 p.lla 232 (All. 1 Foto 1-2). Nell'immobile è presente un vano abusivo che non è condonabile (All. 1 Foto 3).

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona: centro commerciale (buono), farmacie (buono), ospedali (ottimo), stadio (buono), supermercato (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (ottimo), piscina (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Trani, Molfetta, Andria, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Litoranea, le attrazioni storiche presenti sono: Dolmen, Cattedrale Trani, Castel del Monte.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (16 km), aeroporto (34 km), ferrovia (1.7 km), superstrada (4.4 km), porto (2 km), autobus (400 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 legale (Attiva) derivante da ART. 77 DPR 29.09.1973 a firma di PUBBL. UFF. S.ES.I.T. PUGLIA SPA in data 29/11/2004 ai nn. REP. 12397 iscritto a TRANI in data 22/12/2004 ai nn. REG. PAR. 6695- REG.GEN. 29201

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO a firma di UFF. GIUDIZIARIO UNEP in data 01/06/2018 ai nn. REP. 2725/2018 trascritto a TRANI in data 05/07/2018 ai nn. REG. PAR. 11659 - REG.GEN. 15337

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:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Esiste un vano abusivo non condonabile regolarizzabili mediante Demolizione Demolizione e trasporto a rifiuto con conferimento in discarica autorizzata.: € 1.500,00
Oneri totali: € 1.500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi

7. PRATICHE EDILIZIE:Descrizione **terreno ENTE URBANO** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno ENTE URBANO sito in Bisceglie (Bari) CONTADA CAMPOSANTO.

Superficie complessiva di circa mq **234**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Area di enti urbani e promiscui foglio 2 mappale 232 categoria ENTE URBANO, composto da vani 00.02.37. Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia pianeggiante

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera D.C. n 135 del 06/06/1974 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona Zone per scuole di istruzione superiore all'obbligo ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere

Norme tecniche ed indici: **Art. 52 - Zone per scuole di istruzione superiore all'obbligo ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere.**

Valgono tutte le leggi e regolamenti vigenti in materia.

Iff max: 2,5 mc/mq;

Sc max: 40%;

Hmax: 21,00 m.

Distanza minima dai confini, pari all' altezza dell'edificio con minima m. 10,00.

Distanza minima dal filo stradale : m. 20,00.

In alternativa, per l'intervento dei privati resta fissato il valore di i.f.f. non superiore a 0,01 mc/mq.; per il resto valgono le norme di cui alla zona agricola.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Zone per scuole di istruzione superiore all'obbligo ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere.	Sup. reale lorda	234,00	1,00	234,00
	Sup. reale lorda	234,00		234,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore di mercato degli immobili censiti al N.C.T. al Fg. 2 p.la 232 si è fatto riferimento ai valori stabiliti dal Comune di Bisceglie per la stima delle aree fabbricabili ai fini IMU dell'anno 2018 di cui alla Delibera di C.C. n° 55 del 17.10.2018 che prevede per le Zone scuole istruzione Sup. Attrezzature Sanitarie e Ospedaliere un valore pari a €/mq. 48,86.

8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di Comune di Bisceglie Delibera di C.C. n° 55 del 17.10.2018, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni Immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio www.agenziadelterritorio.it.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno ente urbano	234	€ 11.433,24	€ 11.433,24

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:	€ 1.714,99
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 9.718,25
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:	€ 8.218,25

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. BARLAFANTE IVAN
Perito: Arch. Sabino Aniello

Beni in Bisceglie (Bari) VIA BOVIO, 120
Lotto 011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di IMMOBILE ULTRAPOPOLARE sito in Bisceglie (Bari) VIA BOVIO, 120. Composto da un vano destinato a deposito posto al piano CANTINATO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **22,5** Identificato al catasto fabbricati, intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 2 mappale 1116 subalterno 7, categoria A/5, classe 4, superficie catastale 30 mq, composto da vani 1 vano, posto al piano S1. - rendita: euro 39,77.

AST
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto della presente stima è posto nel comune di Bisceglie alla via Bovio, 120. Censito al N.C.F.U. al fg. 2 p.lla 1116 sub. 7- piano S1 (All. 1 Foto 1-2) L'immobile risulta chiuso da oltre vent'anni con sbadacchiatura lignea, come si può rilevare dal rilievo fotografico. Pertanto il rilievo metrico è stato effettuato tenendo conto di quanto denunciato in Catasto.

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: stadio (ottimo), centro commerciale (buono), ospedali (buono), supermercato (buono), farmacie (ottimo), piscina (ottimo), scuola elementare (buono), la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Trani, Molfetta, Andria, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Litoranea, le attrazioni storiche presenti sono: Dolmen, Cattedrale Trani, Castel del Monte.
- Collegamenti pubblici (km): autostrada (15 km), ferrovia (2 km), aeroporto (37 km), superstrada (2 km), porto (2 km), autobus (400 m).

AST
GIUDIZIARIE.it

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO contro [REDACTED] a firma di UFF. GIUDIZIARIO UNEP in data 01/06/2018 ai nn. REP. 2725/2018 trascritto a TRANI in data 05/07/2018 ai nn. REG. PAR. 11659 - REG. GEN 15337

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile censito al N.C.E.U al fg. 2 p.la 1116 sub. 7, non presenta le caratteristiche per essere accatastato alla cat. A/5 Cl. 4, pertanto necessita di variazione catastale regolarizzabili mediante Variazione al Catasto di categoria e classe

Variazione catastale relativa alla categoria e classe: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione in data 29/03/1996 ai nn. PROT. 82662 registrato a TRANI in data 27/09/1996 ai nn. VOL.328 N. 52

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Edifici costruiti precedentemente al 01 Settembre 1967.

Descrizione **IMMOBILE ULTRAPOPOLARE** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di IMMOBILE ULTRAPOPOLARE sito in Bisceglie (Bari) VIA BOVIO, 120.

Composto da un vano destinato a deposito posto al piano CANTIBNATO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **22,5**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 2 mappale 1116 subalterno 7, categoria A/5, classe 4, superficie catastale 30 mq, composto da vani 1 vano, posto al piano S1, - rendita: euro 39.77.

L'edificio è stato costruito nel anteriore al 01 settembre 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 132, DI VIA G. BOVIO di interno, ha un'altezza interna di circa 1.90.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona di completamento B2 (ex intensiva)

Norme tecniche ed indici: Art. 34 - Zona di completamento B2 (ex intensiva).

Superficie coperta max : 40 %;

Altezza max : m. 19,00;

I f f max : 5,00 mc/mq. ovvero il 70 % delle densità preesistenti (come per la zona B1).

Distanza minima dal ciglio stradale (quando non sia prevista dal P. P., o richiesta dal Comune, o, non sia già in atto, la costruzione sul filo stradale) : m. 5,00.

Distanza minima dai confini laterali ed interni : m. 5,00; salvo la facoltà di costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati m. 10.

A piano terra è consentita la costruzione di corpi accessori per negozi, garage, ecc., con l'altezza massima m. 4,00 e coprenti una superficie (oltre il 40% per i fabbricati) non eccedente il 10% della restante superficie libera, il tutto compreso nella volumetria massima ammissibile.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
vano deposito	Sup. reale lorda	30,00	0,75	22,50
	Sup. reale lorda	30,00		22,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: muratura ciclopica, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: scarse.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore di mercato relativo agli immobili censiti al N.C.E.U. al Fg. 2 p.lla 1116 sub 7 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, un'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, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, etc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata dotata di strutture e servizi) degli immobili, 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. Il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato che nel caso specifico varia da un minimo di €/mq 700,00 ed uno massimo di €/mq 870,00 ed è stato considerato al minimo cioè pari a €/mq 700,00. Inoltre il Borsino delle quotazioni immobiliari - "Servizi e valutazioni immobiliari" stabilisce che ulteriori abbattimenti della superficie lorda da considerarsi sono in funzione della conservazione del bene e del grado di vetustà.

Lo stesso Borsino inoltre, stabilisce che per gli immobili accessori (cantine, depositi, etc.) la superficie lorda è da considerarsi decurtata del 25% in virtù della scarsa conservazione del bene e del grado di vetusta (oltre 40 anni in stato scadente), dell'immobile (All. 9)

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni Immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio www.agenziadelterritorio.it, Borsino delle quotazioni immobiliari - "Servizi e valutazioni immobiliari".

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	immobile ultrapopolare	22,5	€ 15.750,00	€ 15.750,00

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:	€ 2.362,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 13.387,50
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:	€ 12.887,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. BARLAFANTE IVAN
Perito: Arch. Sabino Aniello

**Beni in Bisceglie (Bari) VIA CAMPOSANTO
Lotto 012**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di IMMOBILE ULTRAPOPOLARE sito in Bisceglie (Bari) VIA CAMPOSANTO. Composto da un vano destinato a residenza e posto al piano terra di un fabbricato antecedente all'anno 1967, posto al piano TERRA, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **25,48**. Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 2 mappale 1114 categoria A/5, classe 4, superficie catastale 36 mq, composto da vani 2 vani, posto al piano T, - rendita: euro 79,53.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Bisceglie in via Camposanto e censito al N.C.E.U. al FG 2 1114 Piano Terra (All. 1 Foto 1_2_3_4).

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: centro commerciale (buono), farmacie (buono), ospedali (ottimo), stadio (buono), supermercato (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (ottimo), piscina (buono).
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Trani, Molfetta, Andria. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litoranea, le attrazioni storiche presenti sono: Dolmen, Cattedrale Trani, Castel del Monte.
- Collegamenti pubblici (km): autostrada (16 km), aeroporto (34 km), ferrovia (1,7 km), superstrada (4,4 km), porto (2 km), autobus (400 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 pregiudiziali:

ATTO TRA VIVI derivante da COSTITUZIONE CONSORZIO URBANISTICO contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di PUBBL. UFF. BERARDI ROBERTO in data 07/08/2012 ai nn. REP.34500/16164 trascritto a TRANI in data 31/08/2012 ai nn. REG. PAR.11879 - REG. GEN. 15366

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO contro [REDACTED] a firma di UFF.

GIUDIZIARIO UNEP in data 01/06/2018 ai nn. REP. 2725/2018
trascritto a TRANI in data 05/07/2018 ai nn. REG. PAR. 11659 -
REG. GEN.15337

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] proprietario
da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di
successione in data 29/03/1996 ai nn. PROT. 82662 registrato a TRANI in
data 27/09/1996 ai nn. VOL. 328 N. 52

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Edifici costruiti precedentemente al 01 Settembre 1967.

Descrizione **IMMOBILE ULTRAPOPOLARE** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di IMMOBILE ULTRAPOPOLARE
sito in Bisceglie (Bari) VIA CAMPOSANTO.

Composto da un vano destinato a residenza e posto al piano terra di un fabbricato
antecedente all'anno 1967. posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda
complessiva di circa mq **25,48**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 2 mappale 1114 categoria A/5, classe 4, superficie catastale 36 mq, composto da vani 2 vani, posto al piano T, - rendita: euro 79.53.

L'unità immobiliare è identificata con il numero N° 6 VIA CAMPOSANTO di interno, ha un'altezza interna di circa 3.50 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona di completamento B2 (ex intensiva)

Norme tecniche ed indici: Art. 34 - Zona di completamento B2 (ex intensiva).

Superficie coperta max : 40 %;

Altezza max : m. 19,00;

I f f max : 5,00 mc/mq. ovvero il 70 % delle densità preesistenti (come per la zona B1).

Distanza minima dal ciglio stradale (quando non sia prevista dal P. P., o richiesta dal Comune, o, non sia già in atto, la costruzione sul filo stradale) : m. 5,00.

Distanza minima dai confini laterali ed interni : m. 5,00; salvo la facoltà di costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati m. 10.

A piano terra è consentita la costruzione di corpi accessori per negozi, garage, ecc., con l'altezza massima m. 4,00 e coprenti una superficie (oltre il 40% per i fabbricati) non eccedente il 10% della restante superficie libera, il tutto compreso nella volumetria massima ammissibile.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. reale lorda	36,40	0,70	25,48
	Sup. reale lorda	36,40		25,48

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: muratura ciclopica, materiale: muratura, condizioni: scarse.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: scarse.

Solai:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Pareti esterne:

Portone di ingresso:

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

Il valore di mercato relativo agli immobili censiti al N.C.E.U. al Fg. 2 p.lla 1114 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, un'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, consistenza, grado di rifinitura , esposizione, etc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata dotata di strutture e servizi) degli immobili, 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. E' stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Anche per tale immobile si è fatto riferimento al valore OMI per le residenze di tipo economico in quella zona (All. 9), con stato conservativo normale, che prevede un valore minimo di €/mq 1100,00 ed uno massimo di €/mq 1350,00 ed è stato considerato il valore minimo pari a €/mq 1100,00 decurtato del 30% per la scarsa conservazione del bene, per il grado di vetusta dell'immobile (oltre 40 anni in stato scadente) e per l'assenza dell'impianto di riscaldamento, così come stabilito dal Borsino Immobiliare Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni Immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio www.agenziadelterritorio.it, Borsino delle quotazioni immobiliari - "Servizi e valutazioni immobiliari".

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	immobile ultrapolare	25,48	€ 28.028,00	€ 28.028,00

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:	€ 4.204,20
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:	€ 23.823,80
--	--------------------

Andria, 9 Ottobre 2019

Il C.T.U.
Arch. Sabino Aniello

Giudice Dr. BARLAFANTE IVAN
Perito: Arch. Sabino Aniello