TRIBUNALE DI TRANI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento --- OMISSIS --- srl

N. Gen. Rep. **000026/17**

Giudice Delegata Dr.ssa Maria Azzurra Guerra
Curatore Avv. Tiziana Carabellese

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Salvatore Lanotte
iscritto all'Albo Architetti P.P.C. della Provincia di B.A.T. al N. 180

con studio in Barletta (BT) via O. Capacchione n.19
email: architettosalvatorelanotte@gmail.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Firmato Da: LANOTTE SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fff65

LOTTO 02
Suoli edificatori in Trani (BT) Contrada 1° Schinosa - Via dei Gelsi n.04
insistenti nel complesso residenziale "Casino degli Ulivi"
identificati NCT al Fg. 40 P.lle 2937 – 2938 - 2995

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di suoli edificatori siti in Trani (BT) alla Via dei Gelsi n.04 contrada 1° Schinosa.

Il compendio è costituito da lotti destinati alla realizzazione dei corpi di fabbrica A/2, B/3 e B/4, inseriti in un complesso composto da quattro lotti e dieci unità abitative, accessibile da Via dei Gelsi tramite cancello carrabile e pedonale su viale condominiale.
I suoli, ubicati sul lato sinistro del viale di accesso, risultano tra loro confinanti, parzialmente recintati sul lato interno e privi di recinzione verso fondi agricoli limitrofi.
Sul lotto A/2 insistono fondazioni in comunione con il fabbricato confinante (A/1) e pilastri in cemento armato predisposti per la realizzazione del solaio di copertura in continuità strutturale. Sui lotti B/3 e B/4 insiste un manufatto allo stato rustico in cemento armato.
In particolare:

- un corpo di fabbrica (circa mq 147,50) risulta realizzato nella struttura portante completa (fondazioni, pilastri, travi e solaio di copertura);
- un secondo corpo (circa mq 73,00) si trova allo stato parziale (fondazioni e strutture verticali), privo di solaio, il cui completamento è subordinato al collegamento strutturale con il fabbricato adiacente.

L'area pertinenziale, di circa mq 448,50, è priva di autonoma edificabilità e ha funzione accessoria.
Sotto il profilo urbanistico, le opere risultano realizzate in forza dei Permessi di Costruire n. 18/2014 e n. 25/2016, attualmente decaduti, con lavori sospesi in data 06/07/2017. Pertanto, ai sensi dell'art. 15 DPR 380/2001, per il completamento delle opere sarà necessario richiedere nuovo titolo edilizio.
La superficie catastale complessiva dei terreni, al netto degli accessori, è pari a circa mq 669,00.
Identificato in catasto:

- Terreno: foglio 40 mappale 2995, categoria Uliveto, classe 4, Superficie Catastale 204 mq – reddito domenicale: 1,28 – reddito agrario: 1,09
- Terreno: foglio 40 mappale 2938, categoria Uliveto, classe 4, Superficie Catastale 196 mq – reddito domenicale: 0,71 – reddito agrario: 0,61
- Terreno: foglio 40 mappale 2937, categoria Uliveto, classe 4, Superficie Catastale 269 mq – reddito domenicale: 0,97 – reddito agrario: 0,83

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	campo da tennis (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Castello Svevo e Cattedrale.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (2), superstrada (2), autostrada (4).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo i suoli risultano liberi.

Firmato Da: LANOTTE SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fff65

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:

Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio a favore del Comune di Trani a firma di Notaio La Serra Claudio in data 26/06/2014 ai nn. 56724/23327 trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 04/07/2014 ai nn. 11210/8767

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo Condizionato a favore di **--- OMISSIS --- SPA, contro --- OMISSIS --- Srl,** a firma di Notaio Claudio La Serra in data 07/10/2014 ai nn. 57031/23563 iscritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 15/10/2014 ai nn. 16883/1798
importo ipoteca: 1.280.000,00
importo capitale: 640.000
Annotazione contro del 25/05/2016 – Reg. Part. 1370 Reg. Gen. 11005 Pubblico Ufficiale La Serra Claudio Rep. 59476/25472 del 20/04/2016
Annotazione a iscrizione -Frazionamento in quota.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **--- OMISSIS --- SRL, contro --- OMISSIS --- srl,** a firma di Tribunale Trani in data 29/03/2017 ai nn. 1503 iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 14/04/2017 ai nn. 8485/914
importo ipoteca: € 17.000,00
importo capitale: € 9.626,13

4.2.2. Pignoramenti: ***Nessuna***

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza di dichiarazione di fallimento del Tribunale di Trani a favore di massa di creditori contro --- OMISSIS --- srl a firma di Giudice Tribunale di Trani in data 28/06/2017 ai nn. 26/2017 trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 15/12/2017 ai nn. 26301/19669

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ordinanza di sequestro conservativo a firma di Tribunale di Trani in data 29/12/2016 ai nn. 3588 trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 03/01/2017 ai nn. 94/66

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**

Firmato Da: LANOTTE SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fff65

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

--- OMISSIS --- srl proprietario dal 25/03/2014 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Claudio La Serra in data 25/03/2014 ai nn. 56326/23016 registrato a Bari in data 16/04/2014 ai nn. 9986 trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 16/04/2014 ai nn. 6540/5125 Terreni in Trani al:
Fg.40 P.lla 2905 Consistenza 26 are 34 centiare
Fg. 40 P.lla 2906 Consisenza 2 are 26 centiare
Fg. 40 p.lla 2907 Consistenza 1 are 43 centiare
Detti suoli sono destinati, quanto a mq. 2.860 (rappresentato dalle particelle 2905 e 2906) a suoli edificabile, e quanto a mq. 143 (rappresentato dalla particella 2907) a terreno agricolo. Le suddette particelle derivano dalla originaria particella intera 638, giusto frazionamento presentato all'UTE di Bari in data 26/11/2013, prot. n. 0381032/2013 ed approvato in data 23/12/2013 col n, 2013/BA0432632, previa regolare notifica al Comune di Trani in data 23/12/2013.

6.2 Precedenti proprietari:

Sig.ra --- OMISSIS --- (proprietà per 1/3)
Sig. --- OMISSIS --- (proprietà per 1/3)
Sig. --- OMISSIS --- (proprietà per 1/3) proprietario dal 25/10/2011 al 25/03/2014 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Trani in data 20/10/2012 ai nn. volume 9990 n.600 trascritto a Trani in data 31/12/2012 ai nn. 22361/16684. Con atto notarile pubblico a firma del Notaio La Serra Claudio del 25/03/2014, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 14/04/2014, i germani Tritto accettavano l'intera eredità del padre Tritto Giuseppe.
Sig. Tritto Giuseppe proprietario da data antecedente il ventennio al 25/10/2011 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Perrone Capano in data 04/07/1969 trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari Trani in data 09/07/1969 ai nn. 30160/25646

7. PRATICHE EDILIZIE:

Titoli abilitativi decaduti.

Permesso di Costruire n. 18/2014 del 17/07/2014 (pratica n.46/2013) – Permesso di Costruire n. 25/2016 del 05/08/2016, per lavori di realizzazione in Bioarchitettura di un complesso residenziale denominato Casino degli Ulivi costituito da 4 corpi di fabbrica suddivisi in complessive 9 unità immobiliari, estese a piano terra e piano primo, ciascuna con area esterna di pertinenza, area a parcheggio, recinzioni in pietra e ferro battuto, su suolo in catasto al Fg. 40 p.lla 638 (part), alla via Vecchia Corato Trani - Corpi A-B-C-D intestata a --- OMISSIS --- srl.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera App. del Cons. Com. n.8 del 31/03/09; B.U.R.P. Reg. Puglia n.68 del 07/05/09 l'immobile è identificato nella zona residenziale estensiva ES24 Art. 6.08.1 delle N.T.A.
Norme tecniche ed indici: Iff < 0,90 mc/mq per edilizia residenziale
Iff < 1,80 mc/mq per edilizia alberghiera
Altezza massima: H= 7,00 m per edilizia residenziale
Altezza massima: H= 11,00 m per edilizia alberghiera
Distanza delle strade secondo allineamenti esistenti
Distanze dai confini degli edifici: Df > H x 0,5 con il minimo di 5,00 mt; oppure nulla in caso di costruzioni in aderenza;
Distanza tra fabbricati: Df >= semisomma altezze fabbricati prospicienti con un minimo di 10,00 ml, oppure nulla in caso di costruzioni in aderenza;
Parcheggi privati: P> 1mq ogni 10 mc.

Firmato Da: LANOTTE SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fff65

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Corpo A2	Sup. reale lorda	73,00	1,00	73,00
Corpo B3 – B4	Sup. reale netta	147,50	1,00	147,50
Area pertinenza	Sup. reale lorda	448,50	0,30	134,55
	Sup. reale lorda	**669,00**		**355,05**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Strutture portanti: tipologia: intelaiata in C.A.
Impianti: Inesistenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore di mercato è stato determinato mediante procedimento sintetico-comparativo (confronto diretto), basato sulle quotazioni di mercato rilevate in compravendite recenti di beni analoghi per tipologia, ubicazione e caratteristiche urbanistiche.
La superficie del compendio è stata opportunamente ragguagliata mediante coefficienti di omogeneizzazione, tenendo conto della diversa incidenza delle aree accessorie (giardino) sul valore complessivo.
Nella determinazione del valore si è altresì considerato, in ottica prudenziale:

- lo stato di incompiutezza dei manufatti;
- la decadenza dei titoli edilizi e l'incertezza connessa al loro rinnovo;
- i costi e i margini di rischio per il completamento delle opere;
- le caratteristiche estrinseche, tra cui l'ubicazione in zona residenziale servita e la prossimità a un centro sportivo, elementi che aumentano l'attrattività del bene.

Il valore unitario è stato definito in fascia prudenziale rispetto ai valori di mercato della zona, con successivo confronto con le quotazioni della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, constatando sostanziale coerenza con i valori medi riscontrati.
Pertanto, applicato il parametro unitario alle superfici equivalenti, si è determinato il valore di mercato complessivo del compendio, riconducibile principalmente al valore dell'area edificabile, con incidenza marginale delle opere già realizzate.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. Compendio Immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Corpo A2	73,00	€ 300,00	€ 21.900,00
Corpo B3 – B4	147,50	€ 300,00	€ 44.250,00
Area pertinenza	134,55	€ 300,00	€ 40.365,00
	355,05		**€ 106.515,00**

- Valore corpo: € 106.515,00
- Valore complessivo intero: € 106.515,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 106.515,00

Firmato Da: LANOTTE SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fff65

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**Suoli edificatori con annesso viale di accesso condominiale.**	**355,05**	€ 106.515,00	**€ 106.515,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% 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: **€ 10.651,50**

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 del compendio immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 95.863,50**

il perito
Arch. Salvatore Lanotte

Firmato Da: LANOTTE SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fff65