TRIBUNALE DI TRANI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **107/2020**

Giudice Dr. **Mauro Marco MARANGIO**
Custode Giudiziario

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Oronzo DI TERLIZZI
iscritto all'Albo della provincia di BAT al n.779
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al n. 482
C.F. DTRRNZ75R05L328W- P.Iva 06852920724

con studio in Trani (BT) al Lungomare C. Colombo n.20

cellulare: 349/8756676
pec: oronzo.diterlizzi@ingpec.eu

Beni in Bisceglie (BT) Via Marsala n.10
Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/3 di appartamento sito in Bisceglie (BT) Via Marsala n.10.
Composto da un appartamento al primo piano.
L'abitazione è costituita da una cucina-pranzo, una camera da letto e un bagno.
Inoltre, è dotato di un balcone su Via Marsala.
Si tratta di un edificio di 2 piani fuori terra.
La struttura è del tipo in muratura portante.
Nella zona servizi (bagno) è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica sulla muratura fino all'altezza di 2,00 metri circa.
Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera e persiane.
Le porte interne sono in legno, mentre la porta di accesso è blindata.
L'impianto di condizionamento, idrico, elettrico e fognario sono funzionanti.
L'abitazione è accessibile dall'esterno da Via Marsala al civico 10.
Le pareti sono intonacate di sufficiente fattura.
Le pavimentazioni interne sono rivestite in graniglia di cemento in discrete condizioni, mentre quelle esterne in pietra.
posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **80,55**
Identificato al catasto fabbricati: partita 6747 intestata a
foglio 9 mappale 486 subalterno 24, categoria A/4, classe 5, superficie catastale 75 mq, composto da vani 3,5 vani, posto al piano 1, - rendita: 225,95.
Coerenze: La particella si affaccia a sud-ovest su Via Marsala.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	polizia (buono), centro sportivo (sufficiente), cinema (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	lungomare i principali centri limitrofi sono centro commerciale, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: centro storico, le attrazioni storiche presenti sono: Piazze e chiese storiche.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (1,0), ferrovia (1,6), superstrada (1,3), porto (2,3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in forza di un contratto di affitto del tipo 4+4 per l'importo di 3.000,00 euro stipulato in data 01/04/2018 con scadenza in 31/03/2022. registrato a Agenzia delle Entrate di Trani (BT) in data 16/04/2018 ai nn. 1332/3T.
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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 giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [illegible] **), contro C[illegible], a firma di atto giudiziario Tribunale di Trani in data 18/06/2015 ai nn. 802 iscritto a C.RR.II. di Trani in data 04/09/2015 ai nn. 16495/1854
importo ipoteca: 205.000,00 euro
importo capitale: 164.668,36 euro
La seguente formalità è riferita a tutti i lotti.
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [illegible] **), contro [illegible] o, a firma di atto giudiziario Tribunale di Bari in data 16/12/2015 ai nn. 5270 iscritto a C.RR.II. di Trani in data 01/02/2016 ai nn. 1991/187
importo ipoteca: 600.000,00 euro
importo capitale: 581.648,79 euro
La seguente formalità è riferita a tutti i lotti.
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [illegible] **), contro [illegible] a firma di atto giudiziario Tribunale di Bari in data 08/04/2017 ai nn. 1835 iscritto a C.RR.II. di Trani in data 08/05/2017 ai nn. 9983/1113
importo ipoteca: 300.000,00 euro
importo capitale: 270.382,58 euro
La seguente formalità è riferita a tutti i lotti.
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [illegible] **), contro [illegible], a firma di atto giudiziario Tribunale di Trani in data 26/05/2017 ai nn. 1626 iscritto a C.RR.II. di Trani in data 12/07/2017 ai nn. 15026/1843
importo ipoteca: 600.000,00 euro
importo capitale: 461.691,25 euro
La seguente formalità è riferita a tutti i lotti.

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da atto giudiziario Tribunale di Trani a favore di [illegible] O) contro [illegible] a firma di [illegible] BA) in data 11/06/2020 ai nn. 1318 trascritto a CC.RR.II. di Trani in data 26/06/2020 ai nn. 11893/8877.

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:
1) rettifica per migliore rappresentazione grafica (grafico del 1942)
regolarizzabili mediante Docfa.
La stalletta sotterranea al di sotto della prima rampa scala risulta attualmente non accessibile.
Onorario professionale, diritti catastali e vari: € 700,00
Oneri totali: € 700,00

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:

proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a U.R. di Trani (BT) in data 28/03/1991 ai nn. 85/275 trascritto a CC.RR.II. di Trani in data 21/03/1994 ai nn. 4780/3921.

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario da data antecedente il ventennio al 11/10/1999 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [illegible]etta (BA) in data 19/12/1962 ai nn. 75856/9236 registrato a U.R. di Molfetta (BT) in data 08/01/1963 ai nn. 1146/147 trascritto a CC.RR.II. di Trani in data 16/01/1963 ai nn. 2011.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. fabbricato per civili abitazioni Trattasi di un fabbricato antecedente al 1942 inserito in un agglomerato di edifici storici, per cui non è riscontrata nessuna pratica edilizia presso il Comune di appartenenza.

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

Piena proprietà per la quota di 1/3 di appartamento sito in Bisceglie (BT) Via Marsala n.10.
Composto da un appartamento al primo piano.
L'abitazione è costituita da una cucina-pranzo, una camera da letto e un bagno.
Inoltre, è dotato di un balcone su Via Marsala.
Si tratta di un edificio di 2 piani fuori terra.
La struttura è del tipo in muratura portante.
Nella zona servizi (bagno) è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica sulla muratura fino all'altezza di 2,00 metri circa.
Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera e persiane.
Le porte interne sono in legno, mentre la porta di accesso è blindata.
L'impianto di condizionamento, idrico, elettrico e fognario sono funzionanti.
L'abitazione è accessibile dall'esterno da Via Marsala al civico 10.
Le pareti sono intonacate di sufficiente fattura.
Le pavimentazioni interne sono rivestite in graniglia di cemento in discrete condizioni, mentre quelle esterne in pietra.
posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **80,55**
Identificato al catasto fabbricati: partita 6747 intestata a [illegible]
a foglio 9 mappale 486 subalterno 24, categoria A/4, classe 5, superficie catastale 75 mq, composto da vani 3,5 vani, posto al piano 1, - rendita: 225,95.
Coerenze: La particella si affaccia a sud-ovest su Via Marsala.
L'edificio è stato costruito nel periodo antecedente al 1942.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa massimo 4,30 metri.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona omogenea centrale - Maglia 10
Norme tecniche ed indici: Interventi limitati per l'appartenenza dell'immobile alla zona in cui ricade.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina-Pranzo	Sup. reale lorda	27,70	1,00	27,70
Bagno	Sup. reale lorda	9,32	1,00	9,32
Letto	Sup. reale lorda	35,28	1,00	35,28
Balcone Via Marsala	Sup. reale lorda	2,25	0,30	0,68
Cantina sottoscala	Sup. reale lorda	6,00	0,15	0,90
	Sup. reale lorda	**80,55**		**73,87**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai:	tipologia: muratura portante, condizioni: sufficienti.
Scale:	tipologia: a rampe parallele, materiale: pietra, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
Copertura:	tipologia: a terrazzo, materiale: muratura.
Balconi:	materiale: pietra, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: plastica, protezione: persiane, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Esterna:	materiale: pietra, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle in graniglia, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Scale:	posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra naturale, condizioni: sufficienti.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: mattone paramano, condizioni: sufficienti.
Cancello:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: sufficienti.
Fognatura:	recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
Condizionamento:	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del valore degli immobili pignorati è eseguita sulla base dei seguenti elementi: fattori intrinseci ed estrinseci, aggiunte e detrazioni al valore di stima iniziale, parametri di stima.
I fattori intrinseci considerati sono: l'esposizione, le rifiniture ed il loro stato di conservazione, la grandezza dei vani in rapporto all'uso, la distribuzione dei locali, la sufficienza dei servizi, l'estetica e l'esistenza di pertinenze.
I fattori estrinseci considerati sono: l'ubicazione del fabbricato, la dotazione dei servizi in zona, la densità abitativa e la richiesta degli immobili.
Il parametro tecnico adottato è il **Prezzo unitario/mq** ed il procedimento di stima adottato è la **Stima Sintetica Comparativa.**
La Stima Sintetica Comparativa, basata sul parametro tecnico del Prezzo/mq di superficie coperta, viene eseguita assumendo i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona e praticati agli immobili già venduti aventi le stesse caratteristiche di quello in esame.
Nel caso specifico ci si è riferiti al prezzo unitario corrente per immobili di vecchia costruzione, operando opportune detrazioni legate alla posizione del fabbricato, alla dotazione degli impianti dello stesso, all'uso possibile dell'immobile in oggetto.
Trattandosi di fabbricato in muratura portante, dovendolo comparare, ai fini della stima, anche a fabbricati di costruzione successiva presenti nella zona, si è ritenuto opportuno considerare come superficie commerciabile di riferimento delle singole unità immobiliari quella lorda comprensiva delle murature, aumentata di quella dei balconi/verande di pertinenza valutate al 30% e di quella delle cantine sotterranee valutate al 15%.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari e banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferito al 1° semestre del 2020 in zona centrale con destinazione residenziale.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Tenuto conto delle indagini di mercato della zona, dello stato conservativo sia all'esterno che all'interno dell'immobile e della contrazione del mercato immobiliare negli ultimi anni si è adottato un **valore unitario pari a euro 900,00.**
Tale valore è in linea con il range dei valori di mercato unitari forniti dall'Agenzia del Territorio.
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cucina-Pranzo	27,70	€ 900,00	€ 24.930,00
Bagno	9,32	€ 900,00	€ 8.388,00
Letto	35,28	€ 900,00	€ 31.752,00
Balcone Via Marsala	0,68	€ 900,00	€ 607,50
Cantina sottoscala	0,90	€ 900,00	€ 810,00
	73,87		**€ 66.487,50**

- Valore corpo: **€ 66.487,50**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 66.487,50**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 22.162,50**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	80,55	€ 66.487,50	**€ 22.162,50**

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: **€ 3.324,37**

- Riduzione percentuale: vetustà dell'immobile per necessità di interventi di manutenzione straordinaria **€ 3.324,37**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 700,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile.

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: **€ 15.513,75**

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: **€ 14.813,75**

Relazione lotto 006 creata in data 23/02/2021
Codice documento: E147-20-000107-006

Beni in Bisceglie (BT) Via Ludovico Ariosto n.54
Lotto 007

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento sito in Bisceglie (BT) Via Ludovico Ariosto n.54.
Composto da un appartamento al primo piano.
L'abitazione è costituita da un ampio soggiorno, cucina-pranzo, una camera da letto, bagno e zona studio.
Inoltre, è dotato di un balcone su Via Ariosto e da un balcone con affaccio interno.
Si tratta di un edificio di 5 piani fuori terra.
La struttura è del tipo mista e chiusure orizzontali a solaio in latero-cemento.
Nella zona servizi (bagno/cucina) è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica sulla muratura fino all'altezza di 2,00 metri circa.
Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera.
Le porte interne sono in legno, mentre la porta di accesso è blindata.
L'impianto termico, idrico, elettrico e fognario sono funzionanti.
L'abitazione è accessibile dall'esterno da Via Ariosto al civico 54.
Le pareti sono intonacate di sufficiente fattura.
Le pavimentazioni interne sono rivestite in ceramica in buone condizioni, mentre quelle esterne in gres porcellanato.
Fanno parte dell'abitazione anche due accessori ripostiglio al piano terra.
posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **103,77**
Identificato al catasto fabbricati: partita 7192 intestata a
a foglio 10 mappale 7 subalterno 9, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 92 mq, composto da vani 4,5 vani, posto al piano 1, - rendita: 348,61.
Coerenze: La particella si affaccia a sud su Via Ariosto e a nord all'interno dell'area condominiale.
Note: E' annessa la p.lla 1016, sub.8

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	palestra (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	lungomare i principali centri limitrofi sono centro commerciale, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: centro storico, le attrazioni storiche presenti sono: Piazze e chiese storiche.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,4), ferrovia (0,4), superstrada (2,3), porto (1,4).

3. STATO DI POSSESSO:
Occupato da

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 giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [illegible], a firma di atto giudiziario Tribunale di Trani in data 18/06/2015 ai nn. 802 iscritto a C.RR.II. di Trani in data 04/09/2015 ai nn. 16495/1854
importo ipoteca: 205.000,00 euro
importo capitale: 164.668,36 euro
La seguente formalità è riferita a tutti i lotti.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [illegible], a firma di atto giudiziario Tribunale di Bari in data 16/12/2015 ai nn. 5270 iscritto a C.RR.II. di Trani in data 01/02/2016 ai nn. 1991/187
importo ipoteca: 600.000,00 euro
importo capitale: 581.648,79 euro
La seguente formalità è riferita a tutti i lotti.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [illegible] a firma di atto giudiziario Tribunale di Bari in data 08/04/2017 ai nn. 1835 iscritto a C.RR.II. di Trani in data 08/05/2017 ai nn. 9983/1113
importo ipoteca: 300.000,00 euro
importo capitale: 270.382,58 euro
La seguente formalità è riferita a tutti i lotti.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [illegible], a firma di atto giudiziario Tribunale di Trani in data 26/05/2017 ai nn. 1626 iscritto a C.RR.II. di Trani in data 12/07/2017 ai nn. 15026/1843
importo ipoteca: 600.000,00 euro
importo capitale: 461.691,25 euro
La seguente formalità è riferita a tutti i lotti.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario Tribunale di Trani a favore di [illegible] a fi [illegible] 3A) in data 11/06/2020 ai nn. 1318 trascritto a CC.RR.II. di Trani in data 26/06/2020 ai nn. 11893/8877

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:
1) aggiornamento planimetrico;
2) chiusura in struttura leggera del balcone su cortile interno condominiale regolarizzabili mediante CILA in Sanatoria (p.to 1) e Piano Casa Sanatoria (p.to 2)
Onorario professionale, diritti di istruttoria e vari (escluse sanzioni e oneri da conteggiare in occasione della presentazione della pratica edilizia): € 3.000,00
Oneri totali: € 3.000,00

4.3.2. Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti difformità:
1) allineamento della toponomastica per aggiornamento del numero civico;
2) aggiornamento planimetrico;
3) chiusura in struttura leggera del balcone su cortile interno condominiale;
4) rettifica grafica del ripostiglio nell'atrio condominiale.
Regolarizzabili mediante CILA in Sanatoria (p.to 2) e Piano Casa Sanatoria (p.to 3)
Onorario professionale, diritti catastali e vari: € 1.000,00
Oneri totali: € 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 138,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: In merito alla richiesta di estratto conto condominiale inviata via per raccomandata a.r. non si sono riscontrate risposte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a U.R. di Trani (BT) in data 28/03/1991 ai nn. 85/275 trascritto a CC.RR.II. di Trani in data 21/03/1994 ai nn. 4780/3921.

6.2 Precedenti proprietari:

proprietari da data antecedente il ventennio al 11/10/1990 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio I e (BT) in data 16/01/1978 ai nn. 18854/5102 registrato a U.R. di Trani (BT) in data 02/02/1978 ai nn. 824/I/160 trascritto a CC.RR.II. di Trani in data 26/01/1978 ai nn. 1666/3850 .

proprietario da data antecedente il ventennio al 16/01/1978 in forza di atto di compravendita a firma di . A di Bisceglie (BT) in data 25/01/1965 registrato a U.R. di Trani (BT) in data 04/02/1965 ai nn. 85 trascritto a CC.RR.II. di Trani in data 28/01/1965 ai nn. 3594.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. fabbricato per civili abitazioni e successive varianti per lavori di costruzione di fabbricati per civili abitazioni a Bisceglie (BT) intestata a
- C e - o. Concessione Edilizia rilasciata in data 12/02/1964- n. prot. 87/63 l'agibilità è stata rilasciata in data 18/01/1965- n. prot. 5 E' stata rilasciata una seconda agibilità per gli immobili del civico 44.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento sito in Bisceglie (BT) Via Ludovico Ariosto n.54.

Composto da un appartamento al primo piano.
L'abitazione è costituita da un ampio soggiorno, cucina-pranzo, una camera da letto, bagno e zona studio.
Inoltre, è dotato di un balcone su Via Ariosto e da un balcone con affaccio interno.
Si tratta di un edificio di 5 piani fuori terra.
La struttura è del tipo mista e chiusure orizzontali a solaio in latero-cemento.
Nella zona servizi (bagno/cucina) è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica sulla muratura fino all'altezza di 2,00 metri circa.
Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera.
Le porte interne sono in legno, mentre la porta di accesso è blindata.
L'impianto termico, idrico, elettrico e fognario sono funzionanti.
L'abitazione è accessibile dall'esterno da Via Ariosto al civico 54.
Le pareti sono intonacate di sufficiente fattura.
Le pavimentazioni interne sono rivestite in ceramica in buone condizioni, mentre quelle esterne in gres porcellanato.
Fanno parte dell'abitazione anche due accessori ripostiglio al piano terra.
posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **103,77.**
Identificato al catasto fabbricati: partita 7192 intestata a I - C
oglio 10 mappale 7 subalterno 9, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 92 mq, composto da vani 4,5 vani, posto al piano 1, - rendita: 348,61.
Coerenze: La particella si affaccia a sud su Via Ariosto e a nord all'interno dell'area condominiale.
Note: E' annessa la p.lla 1016, sub.8
L'edificio è stato costruito nel 1965.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,05 metri.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona omogenea B2 di completamento (ex intensiva) - Maglia 88
Norme tecniche ed indici: Interventi limitati per l'appartenenza dell'immobile alla zona in cui ricade.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale lorda	25,37	1,00	25,37
Cucina-Pranzo	Sup. reale lorda	14,05	1,00	14,05
Bagno	Sup. reale lorda	7,30	1,00	7,30
Disimpegno	Sup. reale lorda	9,15	0,90	8,23
Letto	Sup. reale lorda	20,45	1,00	20,45
Zona studio	Sup. reale lorda	6,98	1,00	6,98
Balcone Via Ariosto	Sup. reale lorda	3,32	0,30	1,00
Balcone interno	Sup. reale lorda	4,62	0,30	1,39
Ripostiglio sottoscala	Sup. reale lorda	3,38	0,15	0,51
Ripostiglio esterno	Sup. reale lorda	9,15	0,25	2,29
	Sup. reale lorda	**103,77**		**87,56**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: plinti isolati, materiale: c.a..
Strutture verticali:	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai:	tipologia: solaio misto con travetti e completamento in opera, condizioni: sufficienti.
Scale:	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Copertura:	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a..
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai:	tipologia: piano, condizioni: sufficienti.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: plastica, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Esterna:	materiale: gres porcellanato, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Scale:	posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra naturale, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: bagno/cucina, materiale: mattone paramano, condizioni: sufficienti.
Cancello:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: sufficienti.
Fognatura:	recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano.
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del valore degli immobili pignorati è eseguita sulla base dei seguenti elementi: fattori intrinseci ed estrinseci, aggiunte e detrazioni al valore di stima iniziale, parametri di stima.

I fattori intrinseci considerati sono: l'esposizione, le rifiniture ed il loro stato di conservazione, la grandezza dei vani in rapporto all'uso, la distribuzione dei locali, la sufficienza dei servizi, l'estetica e l'esistenza di pertinenze.

I fattori estrinseci considerati sono: l'ubicazione del fabbricato, la dotazione dei servizi in zona, la densità abitativa e la richiesta degli immobili.

Il parametro tecnico adottato è il **Prezzo unitario/mq** ed il procedimento di stima adottato è la **Stima Sintetica Comparativa.**

La Stima Sintetica Comparativa, basata sul parametro tecnico del Prezzo/mq di superficie coperta, viene eseguita assumendo i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona e praticati agli immobili già venduti aventi le stesse caratteristiche di quello in esame.

Nel caso specifico ci si è riferiti al prezzo unitario corrente per immobili di vecchia costruzione, operando opportune detrazioni legate alla posizione del fabbricato, alla dotazione degli impianti dello stesso, all'uso possibile dell'immobile in oggetto.

Trattandosi di fabbricato in cemento armato, dovendolo comparare, ai fini della stima, anche a fabbricati di costruzione successiva presenti nella zona, si è ritenuto opportuno considerare come superficie commerciabile di riferimento delle singole unità immobiliari quella lorda comprensiva delle murature, aumentata di quella dei balconi/verande di pertinenza valutate al 30%, dei ripostigli di pertinenza valutati al 15% e 25% a seconda dell'altezza interna media.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari e banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferito al 1° semestre del 2020 in zona centrale con destinazione residenziale.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Tenuto conto delle indagini di mercato della zona, dello stato conservativo sia all'esterno che all'interno dell'immobile e della contrazione del mercato immobiliare negli ultimi anni si è adottato un **valore unitario pari a euro 1.150,00.**

Tale valore è in linea con il range dei valori di mercato unitari forniti dall'Agenzia del Territorio.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Soggiorno	25,37	€ 1.150,00	€ 29.175,50
Cucina-Pranzo	14,05	€ 1.150,00	€ 16.157,50
Bagno	7,30	€ 1.150,00	€ 8.395,00
Disimpegno	8,23	€ 1.150,00	€ 9.470,25
Letto	20,45	€ 1.150,00	€ 23.517,50
Zona studio	6,98	€ 1.150,00	€ 8.027,00
Balcone Via Ariosto	1,00	€ 1.150,00	€ 1.145,40
Balcone interno	1,39	€ 1.150,00	€ 1.593,90
Ripostiglio sottoscala	0,51	€ 1.150,00	€ 583,05
Ripostiglio esterno	2,29	€ 1.150,00	€ 2.630,62
	87,56		**€ 100.695,73**

- Valore corpo: **€ 100.695,73**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 100.695,73**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 16.782,62**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	103,77	€ 100.695,73	**€ 16.782,62**

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: **€ 2.517,39**

- Riduzione percentuale: vetustà dell'immobile per necessità di interventi di manutenzione straordinaria **€ 2.517,39**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 4.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile.

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: **€ 11.747,83**

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: **€ 7.747,83**

Relazione lotto 007 creata in data 23/02/2021
Codice documento: E147-20-000107-007

Beni in Bisceglie (BT) Via Ludovico Ariosto n.52
Lotto 008

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/6 di studio privato sito in Bisceglie (BT) Via Ludovico Ariosto n.52.
Composto da uno studio privato al piano terra.
Il locale è costituita da una zona di attesa con bagno e postazione operatore e una sala per esami.
Si tratta di un edificio di 5 piani fuori terra.
La struttura è del tipo mista e chiusure orizzontali a solaio in latero-cemento.
Nella zona servizi (bagno) è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica sulla muratura fino all'altezza di 2,00 metri circa.
Gli infissi esterni sono metallici con vetro.
Le porte interne sono in legno, mentre la porta di accesso è blindata.
L'impianto termico, idrico, elettrico e fognario sono funzionanti.
Lo studio è accessibile dall'esterno da Via Ariosto al civico 52.
Le pareti sono intonacate di buona fattura e rivestite nella sala gabbia di Faraday.
Le pavimentazioni interne sono rivestite in effetto parquet in sufficienti condizioni.
posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **50,6**
Identificato al catasto fabbricati: partita 7192 intestata a
I_ foglio 10 mappale 7 subalterno 34, categoria A/10, classe 2, superficie catastale 53 mq, composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: 742,41.
Coerenze: La particella si affaccia a sud su Via Ariosto e a nord sul cortile interno.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	palestra (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	lungomare i principali centri limitrofi sono centro commerciale, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: centro storico, le attrazioni storiche presenti sono: Piazze e chiese storiche.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,4), ferrovia (0,4), superstrada (2,3), porto (1,4).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da l in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di 3.600,00 euro stipulato in data 01/03/2011 con scadenza in 28/02/2023. registrato a Agenzia delle Entrate di Barletta in data 10/03/2011 ai nn. 1023/3.
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.
Rettifica dei locatori registrato presso Agenzia delle Entrate il 12/06/2020.

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 giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di , a firma di atto giudiziario Tribunale di Trani in data 18/06/2015 ai nn. 802 iscritto a C.RR.II. di Trani in data 04/09/2015 ai nn. 16495/1854
importo ipoteca: 205.000,00 euro
importo capitale: 164.668,36 euro
La seguente formalità è riferita a tutti i lotti.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di a firma di atto giudiziario Tribunale di Bari in data 16/12/2015 ai nn. 5270 iscritto a C.RR.II. di Trani in data 01/02/2016 ai nn. 1991/187
importo ipoteca: 600.000,00 euro
importo capitale: 581.648,79 euro
La seguente formalità è riferita a tutti i lotti.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di , a firma di atto giudiziario Tribunale di Bari in data 08/04/2017 ai nn. 1835 iscritto a C.RR.II. di Trani in data 08/05/2017 ai nn. 9983/1113
importo ipoteca: 300.000,00 euro
importo capitale: 270.382,58 euro
La seguente formalità è riferita a tutti i lotti.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di , a firma di atto giudiziario Tribunale di Trani in data 26/05/2017 ai nn. 1626 iscritto a C.RR.II. di Trani in data 12/07/2017 ai nn. 15026/1843
importo ipoteca: 600.000,00 euro
importo capitale: 461.691,25 euro
La seguente formalità è riferita a tutti i lotti.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario Tribunale di Trani a favore di a firma di Avv. BA) in data 11/06/2020 ai nn. 1318 trascritto a CC.RR.II. di Trani in data 26/06/2020 ai nn. 11893/8877

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:

Durante il sopralluogo del 03/12/2020 si è constatato che la planimetria allegata agli atti amministrativi è conforme con lo stato attuale dei luoghi.

4.3.2. Conformità catastale:

Durante il sopralluogo del 03/12/2020 si è constatato che l'estratto di mappa e le risultanze catastali sono conformi con lo stato attuale dei luoghi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: In merito alla richiesta di estratto conto condominiale inviata via per raccomandata a.r. non si sono riscontrate risposte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a U.R. di Trani (BT) in data 28/03/1991 ai nn. 85/275 trascritto a CC.RR.II. di Trani in data 21/03/1994 ai nn. 4780/3921.

6.2 Precedenti proprietari:

proprietari da data antecedente il ventennio al 11/10/1990 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio e (BT) in data 16/01/1978 ai nn. 18854/5102 registrato a U.R. di Trani (BT) in data 02/02/1978 ai nn. 824/I/160 trascritto a CC.RR.II. di Trani in data 26/01/1978 ai nn. 1666/3850.

proprietario da data antecedente il ventennio al 16/01/1978 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio G lie (BT) in data 25/01/1965 registrato a U.R. di Trani (BT) in data 04/02/1965 ai nn. 85 trascritto a CC.RR.II. di Trani in data 28/01/1965 ai nn. 3594.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. fabbricato per civili abitazioni e successive varianti per lavori di costruzione di fabbricati per civili abitazioni in Via Ariosto a Bisceglie (BT) intestata a :

- e . Concessione Edilizia rilasciata in data 12/02/1964- n. prot. 87/63 l'agibilità è stata rilasciata in data 18/01/1965- n. prot. 5 E' stata rilasciata una seconda agibilità per gli immobili del civico 44.

P.E. n. CIL - ex art.6 DPR 06/06/2001 n.380 e ss.mm.ii. per lavori di lavori di manutenzione ordinaria dell'immobile di piano terra sito in Bisceglie alla Via Ariosto n.52 intestata a . Comunicazione Inizio Lavori presentata in data 21/03/2011- n. prot. 10570 Successivamente in data 26/10/2011 è stato rilasciato il Permesso al cambio d'uso funzionale senza opere edili.

Descrizione **studio privato** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/6 di studio privato sito in Bisceglie (BT) Via Ludovico Ariosto n.52.
Composto da uno studio privato al piano terra.
Il locale è costituita da una zona di attesa con bagno e postazione operatore e una sala per esami.
Si tratta di un edificio di 5 piani fuori terra.
La struttura è del tipo mista e chiusure orizzontali a solaio in latero-cemento.
Nella zona servizi (bagno) è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica sulla muratura fino all'altezza di 2,00 metri circa.
Gli infissi esterni sono metallici con vetro.
Le porte interne sono in legno, mentre la porta di accesso è blindata.
L'impianto termico, idrico, elettrico e fognario sono funzionanti.
Lo studio è accessibile dall'esterno da Via Ariosto al civico 52.
Le pareti sono intonacate di buona fattura e rivestite nella sala gabbia di Faraday.
Le pavimentazioni interne sono rivestite in effetto parquet in sufficienti condizioni.
posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **50,6**
Identificato al catasto fabbricati: partita 7192 intestata a foglio 10 mappale 7 subalterno 34, categoria A/10, classe 2, superficie catastale 53 mq, composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: 742,41.
Coerenze: La particella si affaccia a sud su Via Ariosto e a nord sul cortile interno.
L'edificio è stato costruito nel 1965.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,70 metri.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona omogenea B2 di completamento (ex intensiva) - Maglia 88
Norme tecniche ed indici: Interventi limitati per l'appartenenza dell'immobile alla zona in cui ricade.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Studio privato	Sup. reale lorda	50,60	1,00	50,60
	Sup. reale lorda	**50,60**		**50,60**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: plinti isolati, materiale: c.a.
Strutture verticali:	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai:	tipologia: solaio misto con travetti e completamento in opera, condizioni: sufficienti.
Scale:	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Copertura:	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a.
Solai:	tipologia: piano, condizioni: sufficienti.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: inesistente, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna:	materiale: parquet incollato, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Scale:	posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra naturale, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: mattone paramano, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: sufficienti.
Fognatura:	recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
Condizionamento:	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti.

Accessori:

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

La stima del valore degli immobili pignorati è eseguita sulla base dei seguenti elementi: fattori intrinseci ed estrinseci, aggiunte e detrazioni al valore di stima iniziale, parametri di stima.
I fattori intrinseci considerati sono: l'esposizione, le rifiniture ed il loro stato di conservazione, la grandezza dei vani in rapporto all'uso, la distribuzione dei locali, la sufficienza dei servizi, l'estetica e l'esistenza di pertinenze.
I fattori estrinseci considerati sono: l'ubicazione del fabbricato, la dotazione dei servizi in zona, la densità abitativa e la richiesta degli immobili.
Il parametro tecnico adottato è il **Prezzo unitario/mq** ed il procedimento di stima adottato è la **Stima Sintetica Comparativa.**
La Stima Sintetica Comparativa, basata sul parametro tecnico del Prezzo/mq di superficie coperta, viene eseguita assumendo i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona e praticati agli immobili già venduti aventi le stesse caratteristiche di quello in esame.
Nel caso specifico ci si è riferiti al prezzo unitario corrente per immobili di vecchia costruzione, operando opportune detrazioni legate alla posizione del fabbricato, alla dotazione degli impianti dello stesso, all'uso possibile dell'immobile in oggetto.
Trattandosi di fabbricato in cemento armato, dovendolo comparare, ai fini della stima, anche a fabbricati di costruzione successiva presenti nella zona, si è ritenuto opportuno considerare come superficie commerciabile di riferimento delle singole unità immobiliari quella lorda comprensiva delle murature.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari e banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferito al 1° semestre del 2020 in zona centrale con destinazione ufficio e studi privati.

8.3. Valutazione corpi

A. studio privato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Tenuto conto delle indagini di mercato della zona, dello stato conservativo sia all'esterno che all'interno dell'immobile e della contrazione del mercato immobiliare negli ultimi anni si è adottato un **valore unitario pari a euro 1.200,00.**
Tale valore è in linea con il range dei valori di mercato unitari forniti dall'Agenzia del Territorio.
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Studio privato	50,60	€ 1.200,00	€ 60.720,00
- Valore corpo:			**€ 60.720,00**
- Valore accessori:			**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:			**€ 60.720,00**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 10.120,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**studio privato**	50,6	€ 60.720,00	**€ 10.120,00**

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: **€ 1.518,00**

- Riduzione percentuale: vetustà dell'immobile per necessità di interventi di manutenzione straordinaria **€ 1.518,00**

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**

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 7.084,00**

Relazione lotto 008 creata in data 23/02/2021
Codice documento: E147-20-000107-008

il perito
Ing. Oronzo Di Terlizzi