



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 76/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott. Marco Marangio Mauro

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2020

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**Antonella Consiglio**

CF: CNSNNL68S63A883A

con studio in BISCEGLIE (BA) via Lamaveta 78

telefono: 3383514639

email: maco68@libero.it

PEC: antonella.consiglio@archiworldpec.it

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A box singolo** in TERLIZZI alla via Acton 16, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED].

L'immobile è costituito da un unico locale, adibito a deposito, con annesso piccolo vano bagno. Si specifica che nel locale vi è un varco di accesso (con porta a vetro) all'immobile confinante, sempre di proprietà di [REDACTED] come si evince dalla planimetria catastale allegata.

L'immobile, interamente ristrutturato, è dotato di impianto elettrico ed idrico, pavimento in gres effetto parquet, armadiatura a parete in legno, ampia vetrata di accesso in acciaio inox.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 2618, sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1009036, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 66,93 uro. Indirizzo catastale: via Acton 16, piano terra, intestato a [REDACTED] derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord [REDACTED] (via Acton n. 18), a sud stesso proprietario [REDACTED] ad ovest via Acton.  
Vedi visura catastale storica e planimetria catastale in allegati.

L'immobile sviluppa n. 1 piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 1982.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>25,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.205,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.674,25</b>
Data della valutazione:	<b>28/11/2020</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

**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: *Nessuno.*



#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 26/10/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4322/2019 di repertorio, trascritto il 12/11/2019 a Trani ai nn. 23999/17983, a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente alla quota di 1/2 dell'immobile.

Vedi trascrizione n. 23999/17983 in allegati.

Pignoramento, stipulato il 04/03/2020 a firma di UNEP Tribunale di Trani ai nn. 825/2020 di repertorio, trascritto il 12/03/2020 a Trani ai nn. 5860/4492, a favore [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente alla quota di 1/2 dell'immobile.

Vedi trascrizione n. 5860/4492 in allegati.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si specifica che la sig.ra [REDACTED] coniugata con il [REDACTED] in comunione dei beni, è deceduta in data 07/02/2020 (vedi Certificato di morte in allegati) e che, dal certificato storico di famiglia, risulta presente un'unica figlia, sig.ra [REDACTED] (vedi certificato e stato di famiglia in allegati). Alla data del 30/09/2020, data in cui sono state effettuate le ispezioni ipotecarie e le visure catastali, non risulta presentata alcuna dichiarazione di successione, nè relativa voltura catastale e trascrizione della stessa.





#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

er la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 19/02/1980), con atto stipulato il 19/02/1980 a firma di notaio Francesco Dente ai nn. 8222/3082 di repertorio, registrato il 10/03/1980 a Bari ai nn. 05065, trascritto il 11/03/1980 a Trani ai nn. 4784/3758.

Vedi Atto di compravendita n. 8222 e Nota di Trascrizione n. 4784 in allegati.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 19/81, intestata a per lavori di Sostituzione di tettoia con solaio piano e ristrutturazione, presentata il 07/02/1981 con il n. 2441 di protocollo, rilasciata il 16/03/1982, **agibilità non ancora rilasciata.**

Si specifica che in seguito a ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Terlizzi, presa visione delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto, è emerso che:

- il locale fa parte di un complesso di immobili ristrutturato con C.E. 19/81
- relativamente alla C.E. 19/81 in data 28/01/2000 è stata rilasciata Autorizzazione in sanatoria (Pratica Edilizia 95/98) per avvenuta esecuzione di opere realizzate in difformità dalla stessa e in data 23/09/2008 è stato rilasciato Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria (Pratica Edilizia 374/2004).
- nel fascicolo esaminato non è stato trovato alcun rilascio di Agibilità. (Vedi Pratiche Edilizie via Acton in Allegati)

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. L'immobile ricade in zona A (normata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico)

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti **difformità**: lo stato di fatto non è rispondente alla planimetria di progetto, allegata alla C.E. 19/81, depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Terlizzi (vedi foto stato di fatto e stato autorizzato); assenza di Certificato di Agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione CILA in sanatoria e richiesta Certificato di Agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi presunti di regolarizzazione:

- oneri comunali + diritti di segreteria: € 1.100,00
- presentazione pratica (onorario del tecnico): € 1.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti **difformità**: uno dei due intestatari [REDACTED] è deceduto in data 07/02/2020.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: cambio intestazione tramite Voltura catastale  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Voltura Catastale: €.70,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERLIZZI VIA ACTON 16

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**Box singolo** in TERLIZZI alla via Acton 16, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED]

L'immobile è costituito da un **unico** locale, adibito a deposito, con annesso piccolo vano bagno. Si specifica che nel locale vi è un varco di accesso (con porta a vetro) all'immobile confinante, sempre di proprietà di [REDACTED], come si evince dalla planimetria catastale allegata.

L'immobile, interamente ristrutturato, è dotato di impianto elettrico ed idrico, pavimento in gres effetto parquet, armadiatura a parete in legno, ampia vetrata di accesso in acciaio inox.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 2,70.  
Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 2618, sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1009036, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 66,93 euro. Indirizzo catastale: via Acton 16, piano terra, intestato

[REDACTED]  
derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di

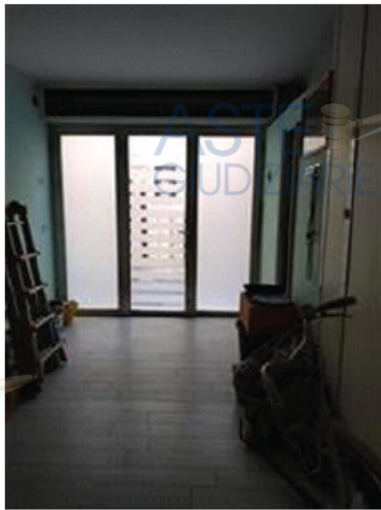
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



superficie.

Coerenze: a nord [redacted] (via Acton n. 18), a sud stesso proprietario [redacted] ad ovest via Acton. Vedi visura catastale storica e planimetria catastale in allegati.



L'intero immobile sviluppa n. 1 piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale, in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

campo da calcio

farmacie

municipio

negozi al dettaglio

palestra



tecnico incaricato: arch. Antonella Consiglio

Pagina 6 di 18





palazzetto dello sport

polizia

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

spazi verde

supermercato

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 650 m

autostrada distante 7 km

superstrada distante 7,5 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* vetrata tripartita con anta centrale a battente realizzati in acciaio e vetro

*infissi interni:* a battente realizzati in vetro

*pavimentazione interna:* realizzata in gres porcellanato

*plafoni:* realizzati in stabilitura

*rivestimento esterno:* realizzato in pietra

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in ceramica

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: da revisionare

*fognatura:* con recapito in collettore o rete comunale conformità: da revisionare

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: da revisionare



media  
al di sopra della media

nella media

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media

buono

nella media

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sopra della media

buono

nella media

nella media

nella media

buono

nella media



ottimo

nella media

buono

buono

buono

buono

nella media

nella media

nella media



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Loc ale	25,00 x	100% =	25,00
<b>TOTALE</b>	<b>25,00</b>		<b>25,00</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 1.100,00 = 27.500,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 27.500,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 13.750,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Stima sintetica a vista dell'immobile;

Stima sintetica comparativa monoparametrica;

Metodo del confronto di mercato rispondente agli Standard di Valutazione Immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Terlizzi, agenzie della zona in esame, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Quotazioni Immobiliari - Agenzia del Territorio, ed inoltre recenti compravendite di immobili simili nella medesima zona.

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	25,00	0,00	27.500,00	13.750,00
				27.500,00 €	13.750,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile:

€. 1.375,00

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene è divisibile in due parti di uguale metratura, essendo dotato di due ingressi indipendenti: l'uno direttamente da via Acton n. 16, l'altro dal vano attiguo di proprietà sempre del sig. [REDACTED]. Per poter effettuare la suddetta alienazione (previa verifica in loco di eventuali problematiche) è necessario realizzare un tramezzo di divisione e lavori relativi all'impianto elettrico. (vedi planimetria divisibilità in Allegati)

Le spese da sostenere per l'esecuzione della divisibilità potrebbero essere presumibilmente le seguenti:

pratica catastale	€ 500,00
pratica edilizia ed onorario tecnico	€ 500,00
<u>lavori edili (opere elettriche, di muratura, di pitturazione)</u>	<u>€ 800,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.800,00</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 2.170,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 10.205,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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.

**€. 1.530,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 8.674,25**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2020

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A box singolo** in TERLIZZI alla via Dei Garofani 47/A, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED].

L'immobile è costituito da un unico vano con duplice accesso, l'uno da Via Dei Garofani e l'altro da Viale Federico II.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico-fognario, pavimento in marmette, soppalco in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 3,10.

Identificazione catastale:

- foglio 16, particella 477, sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 85,94 Euro. Indirizzo catastale: Via Dei Garofani 47/A, piano terra, intestato a [REDACTED]

derivante da variazione nel classamento del 14/01/2020

Coerenze: a nord (sub 51) [REDACTED]

viale Federico II.

La particella 477 sub 52 deriva dalla fusione delle particelle 477 sub 42 e sub 43. (vedi planimetria e Visura Catastale storica in allegati)

L'intero edificio sviluppa 7 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1980.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>36,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 12.890,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.956,50</b>
Data della valutazione:	<b>28/11/2020</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

**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: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 26/10/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4322/2019 di repertorio, trascritto il 12/11/2019 a Trani ai nn. 23999/17983, a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente alla quota di 1/2 dell'immobile.

Vedi trascrizione n. 23999/17983 in allegati.

Pignoramento, stipulato il 04/03/2020 a firma di UNEP Tribunale di Trani ai nn. 825/2020 di repertorio, trascritto il 12/03/2020 a Trani ai nn. 5860/4492, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente alla quota di 1/2 dell'immobile.

Vedi trascrizione n. 5860/4492 in allegati.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 35,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 407,82

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 56,56

Millesimi condominiali: 27,06

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si specifica che la sig.ra [REDACTED] coniugata con il sig. [REDACTED] in comunione dei beni, è deceduta in data 07/02/2020 (vedi Certificato di morte in allegati) e che, dal certificato storico di famiglia, risulta presente un'unica figlia, sig.ra [REDACTED] (vedi certificato e stato di famiglia in allegati). Alla data del 30/09/2020, data in cui sono state effettuate le ispezioni ipotecarie e le visure catastali, non risulta presentata alcuna dichiarazione di successione, nè relativa voltura catastale e trascrizione della stessa.

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 11/12/1985), con atto stipulato il 11/12/1985 a firma





di notaio Giustino Rossi ai nn. 7143/2743 di repertorio, registrato il 30/12/1985 a Bari ai nn. 24403, trascritto il 10/01/1986 a Trani ai nn. 594/500.  
Vedi Atto di Compravendita n. 7143 e Nota di Trascrizione n. 594 in allegati.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **115/1985**, intestata a [REDACTED] lavori di Installazione infissi metallici e chiusura del piano pilotis del fabbricato, presentata il 21/10/1985 con il n. 21921 di protocollo, rilasciata il 14/11/1985 con il n. 115 di protocollo, **agibilità non ancora rilasciata**. L'intero fabbricato è stato costruito in virtù della Licenza Edilizia n. 6/77 del 20/07/1978, n. 154/75 del 31/05/1976 e successiva variante del 28/11/1979. Si specifica che in data 18/10/1980 è stata presentata domanda per autorizzazione di Abitabilità (Pratica Edilizia n. 154/1975) ma che la stessa non è mai stata rilasciata. Vedi Pratiche Edilizie via Dei Garofani in Allegati.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: **mancato rilascio Certificato di Agibilità**

Consultato l'Ufficio Tecnico di Terlizzi è emerso che per il rilascio del Certificato di agibilità relativo all'intero fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, occorre presentare la seguente documentazione integrativa:

- Visure catastali di tutte le U.I. ricadenti nella particella 477
- Dichiarazione di conformità dell'edificio rispetto al progetto approvato
- Copia della licenza di esercizio dell'ascensore
- Copia dell'atto di cessione delle aree stradali e di vincolo delle superfici a parcheggio
- Certificato di prevenzione incendi o dichiarazione di non necessità
- Eventuale marca da bollo
- Ricevuta di versamento dei diritti per agibilità a favore del Comune di Terlizzi (da quantificare)

Costi di regolarizzazione:

- Gli oneri e i costi di regolarizzazione potranno essere quantificati solo previ accordi con l'Ufficio Tecnico.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: uno dei due intestatari (sig. [REDACTED]) è deceduto in data 07/02/2020.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cambio intestazione tramite Voltura Catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Costi di regolarizzazione:

- Voltura Catastale: € 70,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

BENI IN TERLIZZI VIA DEI GAROFANI 47/A

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Box singolo** in TERLIZZI alla via Dei Garofani 47/A, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED]

L'immobile è costituito da un unico vano con duplice accesso, l'uno da Via Dei Garofani e l'altro da Viale Federico II.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico-fognario, pavimento in marmette, soppalco in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt 3,10.

Identificazione catastale:

- foglio 16, particella 477, sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 85,94 Euro. Indirizzo catastale: Via Dei Garofani 47/A, piano terra, intestato a [REDACTED],

derivante da Variazione nel classamento del 14/01/2020.

Coerenze: a nord (sub 51) [REDACTED]

[REDACTED], ad ovest viale Federico II.

La particella 477 sub 52 deriva dalla fusione delle particelle 477 sub 42 e sub 43. (vedi planimetria e Visura Catastale storica in allegati).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'intero edificio sviluppa n. 7 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1980.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- palazzetto dello sport
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato



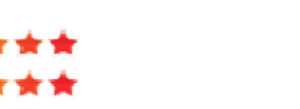
COLLEGAMENTI

- autostrada distante 7,3 km
- ferrovia distante 1 km
- superstrada distante 7,8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:





stato di manutenzione generale:  
servizi:



nella media nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* saracinesca realizzata in ferro  
*pavimentazione interna:* realizzata in marmette di cemento

nella media

*plafoni:* realizzati in stabilitura  
*rivestimento esterno:* realizzato in pietra

nella media

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: da revisionare  
*fognatura:* con recapito in collettore o rete comunale conformità: da revisionare  
*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: da revisionare

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale	36,00	x	100 %	=	36,00
<b>Totale:</b>	<b>36,00</b>				<b>36,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*





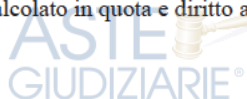
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 800,00 = € 28.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 28.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.400,00



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Stima sintetica a vista dell'immobile;

Stima sintetica comparativa monoparametrica;

Metodo del confronto di mercato rispondente agli Standard di Valutazione Immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Terlizzi, agenzie della zona in esame, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio, ed inoltre recenti compravendite di immobili simili nella medesima zona.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	36,00	0,00	28.800,00	14.400,00
				28.800,00 €	14.400,00 €

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile:

€ 1.440,00



*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene è comodamente divisibile in due parti di uguale metratura, essendo dotato di due ingressi indipendenti. Per poter effettuare la suddetta alienazione (previa verifica in loco di eventuali problematiche) è necessario realizzare un tramezzo di divisione e lavori relativi agli impianti elettrico e idrico- fognario.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

(vedi planimetria divisibilità in Allegati)

Le spese da sostenere per l'esecuzione della divisibilità potrebbero essere presumibilmente le seguenti:

pratica catastale	€ 500,00
pratica edilizia ed onorario tecnico	€ 500,00
lavori edili (opere elettriche, idrico-fognarie, di muratura, di pittura)	€ 1.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 70,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 12.890,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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: €. 1.933,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 10.956,50

data 28/11/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE®

il tecnico incaricato  
arch. A. Consiglio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®