ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

139/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[redacted]

DEBITORE:
[redacted]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/12/2020

[redacted]

TECNICO INCARICATO:
TERESA CAPOGROSSO
CF:CPGTRS82P61L328T
con studio in TRANI (BA) via Bachelet n. 37
telefono: 3402331900
email: teresa.capogrosso@hotmail.it
PEC: teresa.capogrosso@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Scansionato con CamScanner

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 139/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

[redacted]

Appartamento sito in MOLFETTA alla Via Goffredo Mameli 21, della superficie commerciale di **111,50** mq per la quota di 1/3 di nuda proprietà [redacted] a favore dell'usufruttuario [redacted]

Appartamento sito in Molfetta, posto al piano terra, con accessi da Via Goffredo Mameli n.21 e dall'androne condominiale affacciantesi su Via San Gioacchino n.29, composto da due vani, cucina ed accessori (disimpegno, bagno, ripostiglio), il vano soggiorno risulta soppalcato da una camera da letto, il ripostiglio e il bagno anch'essi soppalcati con un ulteriore ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,60 m (minima); 5,15 m (massima).Identificazione catastale.

- foglio 55 particella 2515 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 93 mq, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Via Gofferedo Mameli n.21, Via San Gioacchino n.29, piano: Terra, intestato a [redacted]

  Coerenze: Confinante con Via Gofferedo Mameli, androne del portone e proprietà [redacted]

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, zero piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**111,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 70.550,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 67.022,50**
Data della valutazione:	**28/12/2020**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] in qualità di usufruttuari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Scansionato con CamScanner

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:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 22/11/2006 a firma di Dott. Stellacci Francesco ai nn. 34993 di repertorio, registrata il 20/12/2006 ai nn. 30696/6117, iscritta il 20/12/2006 , a favore di [redacted], contro [redacted] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 180000,00.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 17/07/2020 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 1654 di repertorio, registrato il 05/08/2020 ai nn. 15675/11721, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

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:	€. 300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La sig.ra [redacted] vende e trasferisce in piena ed esclusiva proprietà ai coniugi [redacted] che accettano ed acquistano, in regime di comunione legale dei beni i diritti di usufrutto vitalizio, nonché ai germani [redacted] che accettano ed acquistano, in parti uguali tra loro i diritti di nuda proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Scansionato con CamScanner

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] in qualità di usufruttuari nonché i germani [redacted] in qualità di proprietari dei diritti di nuda proprietà, in parti uguali tra loro, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/2006), con atto stipulato il 22/11/2006 a firma di Notaio Dott. Francesco Stellacci ai nn. 34992/10181 di repertorio, trascritto il 20/12/2006 ai nn. 30694/20685

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] piena ed esclusiva proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/1973 fino al 22/11/2006), con atto stipulato il 23/01/1973 a firma di Notaio Domenico Colella, registrato il 12/02/1973 a Bari ai nn. 4302, trascritto il 12/02/1973 a Trani ai nn. 12474

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si specifica che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967, ed ha subito interventi inerenti la fusione catastale dell'unità immobiliare in oggetto, per la quale è stata presentata alla Comune di Molfetta in data 4 ottobre 2006 denuncia ai sensi del D.P.R. 6 gennaio 2001 n.380 artt. 22, 23.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

[redacted]

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo stato attuale si evidenziano: - un soppalco sui vani bagno e ripostiglio di circa mq. 8,00; - un soppalco sul vano soggiorno di circa mq. 20,00; - il bagno si affaccia direttamente nel vano cucina/pranzo (La legge in vigore in Italia prevede che le abitazioni ad uso residenziale siano provviste di un locale che funga da filtro fra il bagno e le altre stanze di casa. A stabilire che un bagno sia a norma è il Decreto ministeriale n. 190 del 1975 che introduce l'antibagno obbligatorio. Così come da integrazione richiesta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Molfetta e relativa risposta in data 11.12.2006).
Le difformità sono regolarizzabili mediante: una pratica in sanatoria. Inoltre il soppalco sul vano soggiorno di circa mq. 20,00, necessita di pratica al Genio Civile e relativo progetto tecnico in sanatoria.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**
Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico per pratiche in sanatoria, sanzione amministrativa e progetto al Genio Civile: €.7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Scansionato con CamScanner

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a livello planimetrico non risultano riportati i soppalchi esistenti
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale Docfa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico per variazione catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MOLFETTA VIA GOFFREDO MAMELI 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito in MOLFETTA alla Via Goffredo Mameli 21, della superficie commerciale di 111,50 mq per la quota di 1/3 di nuda proprietà [redacted] a favore dell'usufruttuario [redacted]

Appartamento sito in Molfetta, posto al piano terra, con accessi da Via Goffredo Mameli n.21 e dall'androne condominiale affacciantesi su Via San Gioacchino n.29, composto da due vani, cucina ed accessori (disimpegno, bagno, ripostiglio), il vano soggiorno risulta soppalcato da una camera da letto, il ripostiglio e il bagno anch'essi soppalcati con un ulteriore ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,60 m (minima); 5,15 m (massima).Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 2515 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 93 mq, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Via Gofferedo Mameli n.21, Via San Gioacchino n.29, piano: Terra, intestato a [redacted]
  Coerenze: Confinante con Via Gofferedo Mameli, androne del portone e proprietà [redacted]

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, zero piano interrato.

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: ★★★★★

esposizione: ★★★★★

luminosità: ★★★★★

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Scansionato con CamScanner

panoramicità: ★★★
impianti tecnici: ★★★
stato di manutenzione generale: ★★★
servizi: ★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito in Molfetta, posto al piano terra, con accessi da Via Goffredo Mameli n.21 e dall'androne condominiale affacciantesi su Via San Gioacchino n.29, composto da due vani, cucina ed accessori (disimpegno, bagno, ripostiglio), il vano 2 risulta soppalcato , il ripostiglio e il bagno anch'essi soppalcati con un ulteriore ripostiglio.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame ★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica ★★★

portone di ingresso: due ante realizzato in legno e ferro ★★★

Degli Impianti:

condizionamento: split con alimentazione a elettrica ★★★

elettrico: sottotraccia ★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale ★★★

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
Appartamento	91,00	x	100 %	=	91,00
Soppalchi	41,00	x	50 %	=	20,50
Totale:	**132,00**				**111,50**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Scansionato con CamScanner

Valore superficie principale:	111,50	x	1.400,00	=	156.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 156.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.050,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Molfetta, agenzie: Molfetta, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	appartamento	111,50	0,00	156.100,00	78.050,00
				156.100,00 €	78.050,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.550,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: **€. 3.527,50**

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: **€. 67.022,50**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Scansionato con CamScanner

data 28/12/2020

il tecnico incaricato
TERESA CAPOGROSSO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Scansionato con CamScanner