



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

117/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dr. Marco Marangio Mauro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/01/2021

creata con Tribu Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

IRENEO GRECO

CF: GRCRNI75R03A794Y

con studio in TRANI (BA) via Caposele, 15, piano terra

telefono: 3467152010

email: ireneogreco@libero.it



tecnico incaricato: IRENEO GRECO

Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2020

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

A appartamento a CANOSA DI PUGLIA via Giovanni Falcone 25, della superficie commerciale di 115,02 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare situata in zona periferica del comune di Canosa di Puglia (zona PEEP "programmi di edilizia economica e popolare" del vigente P.R.G.) con accesso da via Giovanni Falcone al civico n.25.

L'immobile è disposto su un livello posto al quarto piano del fabbricato ed è adibito attualmente ad abitazione, è composto da un ingresso con annesso disimpegno, sala pranzo con angolo cottura, sala, due camere da letto un bagno, un ripostiglio e tre balconi esterni. Presenta una struttura portante intelaiata costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato con orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento e pareti esterne realizzate con elementi in laterizio, ha un'altezza degli ambienti interni di metri 2,70 circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 7, scala D, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 485 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Falcone n. 25, piano: 4, interno 7, scala D, intestato a [REDACTED] - [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2018 protocollo n. BA0265275 in atti dal 09/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASCITA D'UFFICIO (n. 82644.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

B box singolo a CANOSA DI PUGLIA via Giovanni Falcone 25, della superficie commerciale di 22,95 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Box auto al piano interrato, con rampa di accesso comune da via Largo Carabiniere Domenico di Gennaro, e confinante con corsia di scorrimento condominiale ed altre proprietà (altri box auto). Il box auto è dotato di soppalco realizzato mediante profilati quadri in metallo e tavolato in legno. L'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato ed ha un'altezza interna nella zona non soppalcata di metri 2,80 circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 485 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Falcone, piano: S1, intestato a DI [REDACTED] - [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,97 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.243,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.243,10
Data della valutazione:	07/01/2021

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:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/05/2003 a firma di PORZIOTTA PAOLO ai nn. 10138 di repertorio, iscritta il 14/05/2003 ai nn. 1547/10850, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., contro [REDACTED] - [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 145.600,00.

Importo capitale: 72.800,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca attiva, stipulata il 18/10/2017 ai nn. 4855/1417 di repertorio, iscritta il 18/10/2017 ai nn. 2715/21857, a favore di Agenzia delle Entrate - riscossione, contro [REDACTED] derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 87.039,28.

Importo capitale: 43.519,64

ipoteca attiva, stipulata il 05/04/2018 ai nn. 5122/1418 di repertorio, iscritta il 06/04/2018 ai nn. 946/7659, a favore di Agenzia delle Entrate - riscossione, contro [REDACTED] derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 78.113,44.



Importo capitale: 39.056,72

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/05/2020 a firma di UNEP TRANI ai nn. 1239 di repertorio, trascritta il 31/07/2020 ai nn. 11341/15195, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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

Ulteriori avvertenze:

Il proprietario sig. [REDACTED] dichiara che non è presente l'amministratore pro-tempore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/05/2003), con atto stipulato il 13/05/2003 a firma di notaio Porziotta Paolo ai nn. 10137/4689 di repertorio, registrato il 14/05/2003 ai nn. 8196/10849

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/05/2003), con atto stipulato il 13/05/2003 a firma di notaio Porziotta Paolo ai nn. 10137/4689 di repertorio, registrato il 14/05/2003 ai nn. 8196/10849

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di costituzione (dal 16/03/1991 fino al 21/01/1997), con atto stipulato il 16/03/1991, registrato il 28/03/1991 ai nn. 876.1/1991

Ceglia Giovanni per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 21/01/1997 fino al 06/02/1999), con atto stipulato il 21/01/1997 a firma di V. Pappa Monteforte ai nn. 10188 di repertorio, registrato il 03/02/1997 a Barletta ai nn. 544

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 06/02/1999 fino al 09/07/1999), con atto stipulato il 06/02/1999, registrato il 25/06/1999 a Barletta ai nn. 13040.1/1999

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 06/02/1999 fino al 09/07/1999), con atto stipulato il 06/02/1999, registrato il 25/06/1999 a Barletta ai nn. 13040.1/1999

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/07/1999 fino al 13/05/2003), con atto stipulato il 09/07/1999 a firma di notaio Porziotta Paolo ai nn. 4234 di repertorio, trascritto il 10/07/1999 ai nn. 13999/10043

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/07/1999 fino al 13/05/2003), con atto stipulato il 09/07/1999 a firma di notaio Porziotta Paolo ai nn. 4234 di repertorio, trascritto il 10/07/1999 ai nn. 13999/10043

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. 49/88 - 61/89 - 3/91 - 12/91 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di nuova costruzione di un fabbricato per civili abitazioni per complessivi n. 32 alloggi a P.C., P.T., 1°, 2°, 3°, 4°, di edil. agev. e conv., presentata il 23/01/1991 con il n. 1342 di protocollo, rilasciata il 18/02/1991 con il n. 49/88 - 61/89 - 3/91 - 12/91 di protocollo, agibilità del 20/01/1994 con il n. 8 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della giunta Comunale n. 118 del 15 febbraio 2005, l'immobile ricade in zona PEEP (piani per l'edilizia economica e popolare). Norme tecniche di attuazione ed indici: Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) I piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge n. 167/62 ed alla L.R. n. 56/80 e successive loro modificazioni e integrazioni, sono redatti a cura della Amministrazione Comunale e adottati dal Consiglio Comunale, nell'ambito del P.R.G. in base alle leggi statali e regionali vigenti al momento dell'adozione e seguendo le indicazioni della Deliberazione G.R. del 13.11.1989 n°6320. Oltre a tutti gli elementi indicati per il P.P. di cui al precedente art.40, i P.E.E.P. dovranno prevedere: - le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune; - le aree da cedere in proprietà a cooperative edilizie e ad altri operatori aventi titolo; - lo schema della convenzione tipo per la concessione in diritto di superficie ed in proprietà dei lotti edificabili, che avrà il contenuto minimo indicato nell'art.35 della L.n 865/71; - tutti gli altri elementi prescritti dalle disposizioni in materia. Il fabbisogno complessivo di edilizia economica e popolare da soddisfare ai sensi dell'art.2 della legge 28.1.1977 n° 10, nonché la localizzazione degli interventi, nell'ambito delle zone residenziali, saranno determinate dall'Amministrazione Comunale in sede di formazione del P.P.A..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità è inerente la distribuzione interna dell'appartamento, risulta infatti una differenza tra la concessione edilizia e il reale stato dei luoghi dell'appartamento che consiste nell'abbattimento della muratura che divideva il cucinino dalla sala pranzo avvenuta senza la presenza di un titolo acquisito. Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione presso lo sportello unico del comune di Canosa di Puglia di: C.I.L.A. tardiva, che comporta la sanzione pecuniaria, per mancata presentazione, di € 1.000,00 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. tardiva, che comporta la sanzione pecuniaria, per mancata presentazione, di € 1.000,00

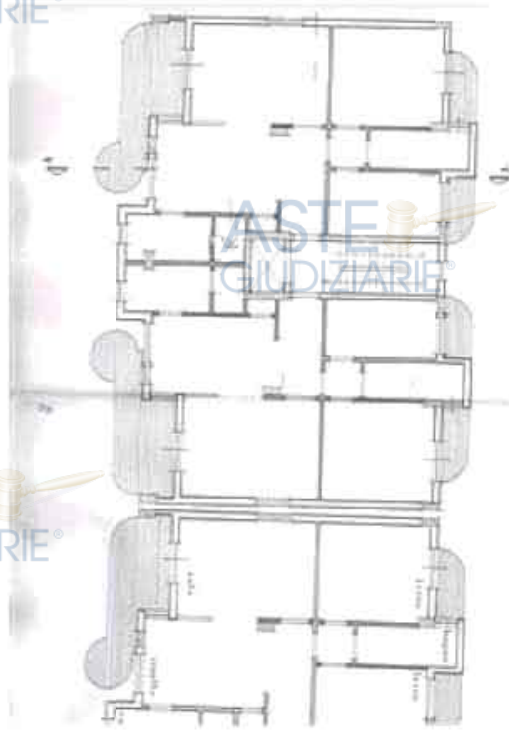
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria, per la mancata acquisizione del titolo e oneri tecnici: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

stato autorizzato



stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità è inerente la distribuzione interna dell'appartamento, risulta infatti una differenza tra la planimetria catastale e il reale stato dei luoghi dell'appartamento che consiste nell'abbattimento della muratura che divideva il cucinino dalla sala pranzo. Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione della nuova planimetria presso il catasto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova presentazione di planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di planimetria catastale: € 450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: IRENEO GRECO
Pagina 6 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

planimetria dello stato dei luoghi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CANOSA DI PUGLIA VIA GIOVANNI FALCONE 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANOSA DI PUGLIA via Giovanni Falcone 25, della superficie commerciale di 115,02 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare situata in zona periferica del comune di Canosa di Puglia (zona PEEP "programmi di edilizia economica e popolare" del vigente P.R.G.) con accesso da via Giovanni Falcone al civico n.25.

L'immobile è disposto su un livello posto al quarto piano del fabbricato ed è adibito attualmente ad abitazione, è composto da un ingresso con annesso disimpegno, sala pranzo con angolo cottura, sala, due camere da letto un bagno, un ripostiglio e tre balconi esterni. Presenta una struttura portante intelaiata costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato con orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento e pareti esterne realizzate con elementi in laterizio, ha un'altezza degli ambienti

ASTE
GIUDIZIARIE®

interni di metri 2,70 circa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 7, scala D, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 485 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Falcone n. 25, piano: 4, interno 7, scala D, intestato a [REDACTED] - [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2018 protocollo n. BA0265275 in atti dal 09/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 82644.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



estratto di mappa catastale



immagine zona con indicazione posizione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Castel del Monte). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte - Cattedrale.



Castel del Monte



Cattedrale di San Sabino

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
centro commerciale
cinema
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
parco giochi





palazzetto dello sport

polizia

scuola elementare



al di sopra della media

media

al di sotto della media

al di sopra della media

media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2400 metri

superstrada distante 2700 metri

autostrada distante 5200 metri



al di sotto della media

nella media

fuori media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



fuori media

fuori media

fuori media

fuori media

nella media

al di sopra della media

nella media

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di immobile attualmente destinato ad unità residenziale ubicato nel comune di Canosa di Puglia alla via Giovanni Falcone al civico n. 25 "scala B", nella periferia della zona est della città in una zona destinata nel vigente Piano Regolatore Generale a zona PEEP (programmi di edilizia economica e popolare). L'unità abitativa è situata al quarto piano (quinto livello) di una palazzina di cinque livelli fuori terra ed uno interrato, il corpo di fabbrica si presenta con una struttura portante intelaiata costituita da pilastri e travi in cemento armato con orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento. Le pareti esterne sono realizzate con elementi in laterizio, intonacate e ultimate in parte con pitturazione ed in parte con trattamento superficiale del tipo spatolato e/o graffiato (vedi relazione fotografica foto n. 1). L'edificio è servito da un vano scala, con ascensore al cui quarto piano è ubicato l'immobile oggetto di stima.

L'appartamento si affaccia esternamente su via Giovanni Falcone e su un atrio condominiale e confina con il vano scale ed un'altra unità immobiliare. L'unità immobiliare è composta da un ingresso con annesso disimpegno (vedi relazione fotografica foto n. 2), una sala pranzo con angolo cottura (vedi relazione fotografica foto n. 3-4), una sala (vedi relazione fotografica foto n. 6), due camere da letto (vedi relazione fotografica foto n. 7, 9), un bagno (vedi relazione fotografica foto n. 8), un piccolo ripostiglio e tre balconi (vedi relazione fotografica foto n. 5, 10, 11). L'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa metri 2,70.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica e/o gres porcellanato, i bagni e l'angolo cottura hanno rivestimenti in ceramica e/o gres porcellanato ed i sanitari sono in porcellana bianca, le restanti pareti dell'appartamento sono pitturate con finiture lisce e/o spatolate. All'ingresso dell'appartamento troviamo una porta blindata (vedi relazione fotografica foto n. 12), gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato ed alcuni hanno degli inserti in vetro, gli infissi esterni sono sempre in legno con vetrocamera e protetti esternamente con tapparelle in pvc (vedi relazione fotografica foto n. 16). L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a metano, terminali in metallo e termostato ambiente, nonché di impianto elettrico in linea con la tipologia costruttiva dell'epoca di realizzazione, impianto citofonico e dispone inoltre di impianto idrico-fognate allacciato alla rete cittadina funzionante. Le finiture dell'immobile sono del tipo economico

tecnico incaricato: IRENEO GRECO

Pagina 9 di 18



senza particolare pregio ma si presentano in un buono stato di conservazione in linea con la tipologia costruttiva dell'immobile e degli altri costruiti nella zona.

Detto ciò si segnala la presenza di fenomeni di condensa nelle camere matrimoniali e nel bagno, (vedi relazione fotografica foto n. 8, 14, 15), dovute ad una assente o non efficiente coibentazione dell'involucro edilizio, tale fenomeno più che una carenza dell'immobile in esame è una carenza strutturale del corpo di fabbrica in cui esso è allocato.

Va segnalata anche una difformità tra la planimetria catastale, la concessione edilizia e il reale stato dei luoghi dell'appartamento che consiste nell'abbattimento della muratura che divideva il cucinino dalla sala pranzo avvenuta senza la presenza di un titolo acquisito.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad una e due ante realizzati in legno e vetro

al di sopra della soglia: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro

interno: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite e realizzate in laterizi, il rivestimento è realizzato in pitturazione

al di sopra della soglia: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

interno: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc

nella media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

ascensore: conformità: conforme

nella media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

citofonico: conformità: conforme

al di sotto della media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: conformità: conforme

al di sotto della media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: la rete di smaltimento è realizzata in cittadina conformità: conforme

nella media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: con alimentazione a metano conformità: conforme

nella media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: conformità: conforme

al di sopra della soglia: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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 al lordo delle murature	109,27	x	100 %	=	109,27
balcone n. 1	13,56	x	30 %	=	4,07
balcone n. 2	3,17	x	30 %	=	0,95
balcone n. 3	2,45	x	30 %	=	0,74
Totale:	128,45				115,02

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

planimetria catastale



planimetria stato dei luoghi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (O.M.I.) (22/12/2020)
 Tempo di rivendita o di assorbimento: sei mesi
 Valore minimo: 580,00
 Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato utilizzato il procedimento di "stima sintetica" o "comparativa parametrica in base al prezzo medio", essenzialmente fondato sulla comparazione di parametri che accumulano le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi per tipologia ed allocazione, presenti nella medesima zona d'interesse (periferica) e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita. La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio - OMI - (Banca dati delle quotazioni Immobiliari), riferite al primo semestre dell'anno 2020, per unità immobiliari allocate nella fascia D1/Periferica/VIA G.FACONE-VIA P.BORSELLINO-VIA CORSICA-MONTECARAFFA-VIA XX SETTEMBRE, tipologia di destinazione residenziale, tipologia: abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, riferito alla superficie lorda dell'immobile, per il quale vengono indicati i valori di mercato che vanno da un minimo di € 580,00/mq ad un massimo di € 800,00/mq. Relativamente al sopra citata quotazione, considerando l'espansione ed i servizi della zona in cui è allocato l'immobile ed il discreto stato di manutenzione lo scrivente ritiene di assumere un valore dei valori medi unitari di mercato di immobili simili a quello in questione pari ad € 800,00/mq (euro ottocento,00 al metro quadro).

tecnico incaricato: IRENEO GRECO
 Pagina 11 di 18

Altro criterio di stima utilizzato è stato quello di analizzare il mercato con metodi comparativi prendendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare sulla base di informazioni provenienti da Agenzie Immobiliari della zona, selezionando annunci di vendita di beni immobili simili e comparabili con quello oggetto di stima. Tale indagine, a parere dello scrivente, ovviamente calzata su quelle che sono le reali contrattazioni di compravendita avvenuta, rappresenta la più realistica misura dell'andamento del mercato perché si basa sui criteri della domanda e dell'offerta, criteri che si appoggiano sulla base dei valori unitari correnti di vendita adattandoli sul reale andamento del mercato immobiliare della zona. Le indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto, per immobili situati nella stessa zona di quello di interesse con caratteristiche simili, inseriti in complessi confrontabili e di dimensioni comparabili ha portato alla determinazione del valore unitario richiesto, tale valore ottenuto è leggermente più alto di quello indicato nell'intervallo di valori ottenuto considerando l'analisi fatta analizzando la banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia del territorio - quotazioni OMI - ed è pari a € 1.000,00/mq (euro mille,00 al metro quadro). Lo scrivente ritiene che "calzando" i valori su riportati a quello dell'immobile oggetto di stima applicandogli un coefficiente globale di correzione che tenga conto della vetustà, delle finiture, dello stato di manutenzione, e di qualsiasi altro parametro comparativo per ogni singolo elemento che componga l'immobile oggetto di stima, che lo accomuni e lo discosti dagli immobili di riferimento **il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima sia pari a € 900,00/mq (euro novecento,00 al metro quadro).**

Per quanto concerne il parametro di confronto si è utilizzato il parametro tecnico costituito dalla misurabilità e pertanto espresso dal metro quadro, e nello specifico si considererà la **superficie commerciale**, parametro comunemente usato nelle compravendite e che per poter essere confrontato anche con i dati pubblicati dall'Agenzia del territorio - quotazioni OMI - la si considererà corrispondente alla **superficie esterna lorda (SEL)** (secondo il codice delle valutazioni immobiliari). In definitiva quindi la **superficie commerciale presa in considerazione è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, al lordo dei tramezzi interni, considerando per intero lo spessore dei muri perimetrali liberi e per mezzo (1/2) lo spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.**

Si precisa che le considerazioni che hanno portato al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sono state determinate analizzando attentamente tutte le caratteristiche dell'immobile al momento della stima. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente al periodo in cui sono riferite le relative indagini e in quanto "valore revisionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente anche da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:	115,02	x	900,00	=	103.521,60
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 103.521,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 103.521,60

BENI IN CANOSA DI PUGLIA VIA GIOVANNI FALCONE 25

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CANOSA DI PUGLIA via Giovanni Falcone 25, della superficie commerciale di 22,95 mq per la quota di:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Box auto al piano interrato, con rampa di accesso comune da via Largo Carabiniere Domenico di Gennaro, e confinante con corsia di scorrimento condominiale ed altre proprietà (altri box auto). Il box auto è dotato di soppalco realizzato mediante profilati quadri in metallo e tavolato in legno. L'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato ed ha un'altezza interna nella zona non soppalcata di metri 2,80 circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 485 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Falcone, piano: S1, intestato a DI [REDACTED] - [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



estratto di mappa catastale



zona in cui si trova l'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Castel del Monte). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte - Cattedrale.



Castel del Monte



Cattedrale di San Sabino

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
centro commerciale
cinema
farmacie

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

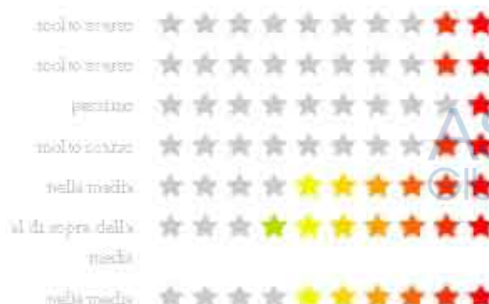
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE All'inizio di
tavola
rimuove

to avviene tramite un camino
il quale si percorre una rampa
una scala condominiale p

cato nel comune di Canosa
ona est della città in una

è presente un'area soppal
cui realizzazione non è st

GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:**cancello:* a due ante realizzato in metallo con apertura manuale

Degli Impianti:

elettrico: conformità: conforme

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele*travi:* costruite in cemento armatoASTE
GIUDIZIARIE®

nella media

al di sopra della media

nella media

al di sopra della media

al di sopra della media

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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
box auto singolo	22,95	x	100 %	=	22,95
Totale:	22,95				22,95

ASTE
GIUDIZIARIE®

planimetrica catastale



planimetria dello stato dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*ASTE
GIUDIZIARIE®tecnico incaricato: IRENEO GRECO
Pagina 15 di 18ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (O.M.I.) (22/12/2020)

Tempo di rivendita o di assorbimento: sei mesi

Valore minimo: 580,00

Valore massimo: 770,00

SVILUPPO VALUTAZIONE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato utilizzato il procedimento di "stima sintetica" o "comparativa parametrica in base al prezzo medio", essenzialmente fondato sulla comparazione di parametri che accumulano le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi per tipologia ed allocazione, presenti nella medesima zona d'interesse (periferica) e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita. La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio - OMI - (Banca dati delle quotazioni Immobiliari), riferite al primo semestre dell'anno 2020, per unità immobiliari allocate nella fascia D1/Periferica/VIA G.FACONE-VIA P.BORSELLINO-VIA CORSICA-MONTECARAFFA-VIA XX SETTEMBRE, tipologia di destinazione residenziale, tipologia: box in stato conservativo normale, riferito alla superficie lorda dell'immobile, per il quale vengono indicati i valori di mercato che vanno da un minimo di € 580,00/mq ad un massimo di € 800,00/mq. Relativamente al sopra citata quotazione, considerando l'espansione ed i servizi della zona in cui è allocato l'immobile ed il discreto stato di manutenzione lo scrivente ritiene di assumere un valore dei valori medi unitari di mercato di immobili simili a quello in questione pari ad € 770,00/mq (euro settecentosettanta,00 al metro quadro).

Altro criterio di stima utilizzato è stato quello di analizzare il mercato con metodi comparativi prendendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare sulla base di informazioni provenienti da Agenzie Immobiliari della zona, selezionando annunci di vendita di beni immobili simili e comparabili con quello oggetto di stima. Tale indagine, a parere dello scrivente, ovviamente calzata su quelle che sono le reali contrattazioni di compravendita avvenuta, rappresenta la più realistica misura dell'andamento del mercato perché si basa sui criteri della domanda e dell'offerta, criteri che si appoggiano sulla base dei valori unitari correnti di vendita adattandoli sul reale andamento del mercato immobiliare della zona. Le indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto, per immobili situati nella stessa zona di quello di interesse con caratteristiche simili, inseriti in complessi confrontabili e di dimensioni comparabili ha portato alla determinazione del valore unitario richiesto, tale valore ottenuto è in linea con l'intervallo di valori ottenuto considerando l'analisi fatta analizzando la banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia del territorio - quotazioni OMI - ed è pari a € 770,00/mq (euro settecentosettanta,00 al metro quadro). Lo scrivente ritiene che "calzando" i valori su riportati a quello dell'immobile oggetto di stima applicandogli un coefficiente globale di correzione che tenga conto della vetustà, delle finiture, dello stato di manutenzione, e di qualsiasi altro parametro comparativo per ogni singolo elemento che componga l'immobile oggetto di stima, che lo accomuni e/o lo discosti dagli immobili di riferimento **il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima sia pari a € 770,00/mq (euro settecentosettanta,00 al metro quadro).**

Per quanto concerne il parametro di confronto si è utilizzato il parametro tecnico costituito dalla misurabilità e pertanto espresso dal metro quadrato, e nello specifico si considererà la superficie commerciale, parametro comunemente usato nelle compravendite e che per poter essere confrontato anche con i dati pubblicati dall'Agenzia del territorio - quotazioni OMI - la si considererà corrispondente alla **superficie esterna lorda (SEL)** (secondo il codice delle valutazioni immobiliari). In definitiva quindi **la superficie commerciale presa in considerazione è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, al lordo dei tramezzi interni, considerando per intero lo spessore dei muri perimetrali liberi e per mezzo (1/2) lo spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.**

Si fa notare che la superficie sviluppata dal soppalco presente all'interno del box auto non è stata considerata perché il suddetto soppalco è stato realizzato senza la presenza di un titolo abilitativo è

per tanto va rimosso.

Si precisa che le considerazioni che hanno portato al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sono state determinate analizzando attentamente tutte le caratteristiche dell'immobile al momento della stima. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente al periodo in cui sono riferite le relative indagini e in quanto "valore revisionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente anche da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 22,95 x 770,00 = 17.671,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.671,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.671,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili ed il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il più probabile valore di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni scaturite da varie metodologie di ricerca e indagini svolte presso diverse fonti di informazioni.

Tramite lo studio e la comparazione di immobili simili per tipologia, caratteristiche costruttive e di posizione, ricadenti nella stessa zona del cespite si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è applicato in reali contrattazioni di compravendita. A tale prezzo verrà applicato poi un coefficiente globale di correzione che tenga conto della vetustà, delle finiture, dello stato di manutenzione, e di qualsiasi altro parametro comparativo per ogni singolo elemento che componga l'immobile oggetto di stima, che lo accomuni e/o lo discosti dagli immobili di riferimento.

Oltre alle valutazioni inerenti l'immobile in se vengono considerati anche parametri che tengano conto della posizione e dell'appetibilità commerciale dell'area. Il risultato così ottenuto verranno poi confrontati con le quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia del territorio per verificarne la congruità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Canosa di Puglia, agenzie: Canosa di Puglia, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio - OMI, ed inoltre: imprese di costruzioni

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	115,02	0,00	103.521,60	103.521,60
B	box singolo	22,95	0,00	17.671,50	17.671,50
				121.193,10 €	121.193,10 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il principio di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 del cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate, proporzionalmente, al valore dell'intero, tenuto conto della usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. A parere dello scrivente il lotto non è comodamente divisibile in quanto il numero delle quote che rappresentano i diritti dei comproprietari futuri (due) sarebbero non congruenti e sbilanciate, e non consentirebbero di mantenere, in entrambe, un godimento paragonabile a quello derivante dall'attuale destinazione ed utilizzazione.

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

€ 1.950,00

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

€ 119.243,10

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** 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:

€ 0,00

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:

€ 119.243,10

data 07/01/2021



il tecnico incaricato
IRENEO GRECO

