



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI TRANI EX SD CANOSA DI PUGLIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

148/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UniCredit S.p.A.

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/12/2017
creata con Tribù Office 6
ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

RICCARDO FUSIELLO

CF:FSLRCR86D14L109S
con studio in ANDRIA (BA) VIA Ferrucci, 127
telefono: 0883557154
email: fusielloricardo@virgilio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: RICCARDO FUSIELLO
Pagina 1 di 7

TRIBUNALE DI TRANI EX SD CANOSA DI PUGLIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
148/2017

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CANOSA DI PUGLIA VIA MARTIRI DI BARLETTA 25/5, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1665 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DI BARLETTA, piano: 3, intestato a

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.150,00
Data della valutazione:	14/12/2017

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.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di UniCredit S.p.A., contro [REDACTED]

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:	€. 800,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2 (dal 20/07/2006)

[REDACTED] per la quota di 1/2 (dal 20/07/2006)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 01/06/1998 fino al 20/07/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **61/88** e successive varianti, per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, rilasciata il 31/05/1988

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: In tali zone sono consentiti gli interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia che non comportino modificazioni nei prospetti degli edifici di pregio segnalati dal PRG. Sono inoltre consentiti gli ampliamenti e le sopraelevazioni nei limiti di seguito riportati. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo se estesi all'intero isolato e dovranno garantire il restauro degli edifici di pregio segnalati dal P.R.G.. Gli interventi dovranno comunque prevedere la organica riqualificazione abitativa dell'intero edificato esistente nell'isolato attraverso: aggregazioni o divisioni di unità, ristrutturazioni, restauri, con eventuali integrazioni di volumi per servizi (collegamenti verticali, servizi igienici, volumi tecnici). Nella zona sono consentite le sostituzioni edilizie, eccetto che per gli edifici segnalati, mantenendo gli allineamenti plano-altimetrici ed il numero dei piani esistenti. Sono parimenti consentiti gli

interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici non segnalati e quelli di nuova costruzione su lotti liberi, che abbiano almeno uno dei lati su fronte strada. Si definiscono lotti liberi, i lotti di terreno non edificati, che non siano pertinenze di fabbricati esistenti, così come risultanti dagli atti catastali, non siano soggetti a vincoli di natura archeologica, e non risultino già utilizzati o asserviti con atto pubblico o qualsiasi altra forma ad un manufatto già realizzato per aver già espresso la volumetria consentita. In tali zone è altresì ammessa la sopraelevazione degli edifici esistenti al solo piano terra o piano rialzato (considerato tale sino ad una altezza max. 1,2 ml sul piano stradale) superando anche l'indice di fabbricabilità limitatamente alla sopraelevazione del solo primo piano garantendo il rispetto degli allineamenti stradali, le assialità e le partiture delle facciate, e la realizzazione degli elementi che caratterizzano la tipologia del piano terreno esistente, quali paraste, cornici, fasce marcapiano, cornicioni, ecc... E' consentita la realizzazione del vano "suppenna" fino ad un massimo di 15 mq. Lordi comprendendo in tale quantità le attività d'uso dei terrazzi. La realizzazione di balconi deve avvenire con ringhiere di ferro verniciato a semplici tondini o quadrelli verticali; la coloritura e la finitura delle facciate deve essere uguale a quella del piano terra. Per tutti questi tipi di intervento si applicano i seguenti indici e parametri: Iff = 3 mc/mq solo per lotti inferiori a 500 mq. Iff = 5 mc/mq H max = pari a 10 ml, e comunque non superiore all'altezza degli edifici contermini con le limitazioni imposte dalle vigenti norme sismiche. Rispetto del rapporto H/L (altezza dell'edificio/larghezza della strada) esistente non superiore a quello degli edifici antichi contermini. Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; minimo ml 5,00; nulla, nel caso di costruzione in aderenza a pareti esistenti senza aperture, con la precisazione che si intendono costruzioni in aderenza anche quelle separate dal solo giunto tecnico. Df - distanza dai fabbricati: pari alla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 nel caso di fabbricati di cui almeno uno finestrato $(H1+H2)/2$ con un minimo di ml 10,00; pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto nel caso di fabbricati in aderenza con la precisazione di cui al punto precedente. Ds - distanza dal ciglio stradale secondo gli allineamenti prevalenti. P - parcheggio: 1 mq ogni 10 mc.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CANOSA DI PUGLIA VIA MARTIRI DI BARLETTA 25/5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANOSA DI PUGLIA VIA MARTIRI DI BARLETTA 25/5, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1665 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DI BARLETTA, piano: 3, intestato a

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



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: realizzati in legno

infissi interni: realizzati in legno tamburato

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

portone di ingresso: realizzato in legno e vetro

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia



citofonico: video



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	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI

Indirizzo: VIA MARTIRI DI BARLETTA, 25

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 1.100,00 = **99.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	90,00	0,00	99.000,00	99.000,00
				99.000,00 €	99.000,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.000,00**

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: **€. 14.850,00**

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: **€. 84.150,00**

data 14/12/2017

ASTE GIUDIZIARIE.it
il tecnico incaricato
RICCARDO FUSIELLO





ELENCO ALLEGATI



- ALLEGATO 1: verbale di sopralluogo Lotto 1;
- ALLEGATO 2: planimetrie catastali e stato dei luoghi Lotto 1;
- ALLEGATO 3: documentazione fotografica Lotto 1.





VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno diciotto ottobre 2017 lo scrivente
 con ha provveduto ad effettuare sopralluogo
 presso l'immobile di proprietà della Sig.ra
 [REDACTED]. Nell'occasione sono state
 esibite bollette ENEL già pagate e l'Atto
 di acquisto dell'immobile. La Sig.ra dichiara
 che non in essere debiti di condominio per
 un importo di € 800,00.

LCS.

