

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

228/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Maria Azzurra Guerra

CUSTODE:

Dott. Di Nunzio Vincenzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Teresa Capogrosso

CF:CPGTRSS2P61L328T

con studio in TRANI (BA) via Bachelet n. 37

telefono: 3402331900

email: teresa.capogrosso@hotmail.it

PEC: teresa.capogrosso@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Teresa Capogrosso

Pagina 1 di 8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 228/2023

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

Appartamento sito in CORATO alla Via Rosolino Pilo, c.n. 3, della superficie commerciale di **135,82** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà [REDACTED]
- 50/100 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al terzo piano in abitato di Corato, facente parte di un fabbricato avente accesso dal portone di via Rosolino Pilo n. 3, distinto con il numero interno 7, della consistenza di quattro vani, cucina, bagno e corridoio di disimpegno; confinante con detta via, vano scala, strada privata, pozzo luce, salvo altri. Sul terrazzo comune di copertura in quarto piano insiste un vano lavatoio di proprietà esclusiva, confinante con terrazza, muro perimetrale e proprietà debitrice.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno 7, ha un'altezza interna di 2,80 mt..Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 563 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 520,30 Euro, indirizzo catastale: Via Rosolino Pilo, c.n. 3, piano: terzo, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

A.1

VANO LAVATOIO, composto da 1 vano.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 563 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: Via Rosolino Pilo, 3, piano: Lastrico solare, intestato [REDACTED]

[REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/01/2016 Pratica n. BA0002122 in atti dal 02/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2096.1/2016)

Il vano lavatoio ubicato sul terrazzo è accatastato con l'appartamento quindi ha lo stesso identificativo catastale di quest'ultimo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,45 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.097,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.937,00
Data della valutazione:	05/06/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori con il loro nucleo familiare.

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**, stipulata il 04/11/2016 a firma di Notaio La Serra ai nn. 60312/26083 di repertorio, iscritta il 11/11/2016 ai nn. R.G. n.23030 e R.P. n. 2718, a favore di Unicredit, Società per Azioni, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo capitale: 115.000,00.

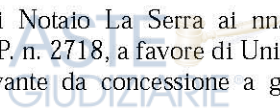
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 11/10/2023 a firma di UNEP C/O Tribunale di Trani ai nn. 3080 di repertorio, trascritta il 15/11/2023 ai nn. R.G. n.24358 e R.P. n. 19556, a favore di Olimpya Spy S.r.l., 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:	€. 480,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00





Millesimi condominiali:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

83,708

€. 160,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 04/11/2016), con atto stipulato il 04/11/2016 a firma di Dott. La Serra Claudio ai nn. Rep. 60311/26082 di repertorio, trascritto il 11/11/2016 a Trani ai nn. 17501

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 100/100, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 28/09/2001 fino al 17/06/2015), con atto stipulato il 28/09/2001 a firma di Ufficio del Registro di Trani ai nn. 74/378 di repertorio, trascritto il 15/09/2004 a Trani ai nn. 14313

██████████ per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 17/06/2015 fino al 04/11/2016), con atto stipulato il 17/06/2015 a firma di Notaio Fabbrocini Giulia ai nn. 58665/13513 di repertorio, trascritto il 08/07/2015 a Trani ai nn. 10093

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

-**Licenza Edilizia (08/11/1965)** e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di costruzione di nuovo fabbricato per civili abitazioni, agibilità del 26/07/1966 con il n. prot. n. 12816 del 1/08/1966 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

E' stato realizzato un ampliamento abusivo di 2,60 mq. (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio del vigente Piano)

E' necessario sanare l'abuso con l'attuazione del Decreto "Salva Casa" Legge n. 69/2024.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e Oneri : €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente all'appartamento.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Confrontando lo stato attuale e lo stato di progetto approvato con la planimetria catastale si evincono alcune difformità. E' dunque necessario presentare al Catasto una nuova planimetria catastale conforme allo stato attuale dei luoghi. (normativa di riferimento: N.C.E.U.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova planimetria catastale.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e Diritti per presentazione nuova planimetria: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente all'appartamento.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato realizzato un ampliamento abusivo di 2,60 mq. (normativa di riferimento: N.T.A. del vigente Piano)

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



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

BENI IN CORATO VIA ROSOLINO PILO, 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



Appartamento sito in CORATO alla Via Rosolino Pilo, c.n. 3, della superficie commerciale di **135,82** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà
- 50/100 di piena proprietà

Appartamento al terzo piano in abitato di Corato, facente parte di un fabbricato avente accesso dal portone di via Rosolino Pilo n. 3, distinto con il numero interno 7, della consistenza di quattro vani, cucina, bagno e corridoio di disimpegno; confinante con detta via, vano scala, strada privata, pozzo luce, salvo altri. Sul terrazzo comune di copertura in quarto piano insiste un vano lavatoio di proprietà esclusiva, confinante con terrazza, muro perimetrale e proprietà debitrice.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno 7, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 563 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 520,30 Euro, indirizzo catastale: Via Rosolino Pilo, c.n. 3, piano: terzo, intestato a



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale. 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:

Appartamento al terzo piano di 130,00 mq. in abitato di Corato, avente accesso dal portone comune di via Rosolino Pilo n. 3, distinto con il numero interno 7, della consistenza di quattro vani, cucina, bagno e corridoio di disimpegno. L'appartamento affaccia su tre balconi di 11,64 mq complessivi. Sul lastrico solare comune di copertura in quarto piano vi è un vano lavatoio di 5,70 mq. di proprietà esclusiva dell'appartamento di cui sopra, confinante con terrazza, muro perimetrale e proprietà debitrice.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta d'ingresso realizzati in legno
infissi interni: porte a battente e scorrevoli realizzati in legno tamburato
pavimentazione interna: realizzata in mattoni di ceramica
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica



Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: conforme
ascensore: assente
condizionamento: con alimentazione a elettrica con diffusori in split conformità: conforme
termico: caldaia con alimentazione in a gas i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: conforme in parte
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: conforme



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	130,00	x	100 %	=	130,00
Balconi	11,64	x	50 %	=	5,82



Totale:	141,64	135,82
---------	--------	--------

ACCESSORI:

VANO LAVATOIO, composto da 1 vano.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 563 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: Via Rosolino Pilo, 3, piano: Lastrico solare, intestato

derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/01/2016 Pratica n. BA0002122 in atti dal 02/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2096.1/2016)

Il vano lavatoio ubicato sul terrazzo è accatastato con l'appartamento quindi ha lo stesso identificativo catastale di quest'ultimo.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano lavatoio	4,90	x	50 %	=	2,45
Totale:	4,90				2,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	135,82	x	1.100,00	=	149.402,00
Valore superficie accessori:	2,45	x	1.100,00	=	2.695,00
					152.097,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 152.097,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 152.097,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo, che si articola nella comparazione del bene da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si abbia certezza della loro quotazione sul mercato immobiliare locale.

Un approfondito studio sui dati di fatto e su informazioni assunte, mette lo scrivente nella possibilità di compilare con sicurezza una scala di prezzi unitari, riferiti al mq, a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo conto anche dello stato e delle condizioni in cui si trovano data anche il particolare periodo economico che si attraversa in cui è raro trovare una rispondenza logica e normale tra beneficio fondiario e valore capitale corrispondente.

N.B.: nella valutazione si è tenuto conto dell'incidenza delle parti scoperte (lastrico solare).



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, ufficio tecnico di Corato, agenzie: Corato



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	135,82	2,45	152.097,00	152.097,00
				152.097,00 €	152.097,00 €



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

€. 7.000,00

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

€. 145.097,00

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 160,00

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

€. 144.937,00



data 05/06/2024

il tecnico incaricato
Teresa Capogrosso

