



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

79/2018



PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Marangio Mauro



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net



TECNICO INCARICATO:

GIANLUCA DI CUGNO

CF:DCGGLC88H27L328I

con studio in TRANI (BA) Via Antonio Gramsci

telefono: 08831983125

email: gianlucadicugno@gmail.com

PEC: gianluca.dicugno@ingpec.eu





TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MOLFETTA Via Maggior Mazzara 31, della superficie commerciale di **60,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, situato al piano rialzato dell'edificio è composto da tre vani più accessori, in particolare da un ingresso da cui è possibile accedere ad un ripostiglio realizzato nel sottoscala condominiale, n.1 camera matrimoniale, n.1 sala da pranzo da cui è possibile accedere ad un cucinino dotato di un balcone, e da n.1 bagno completo di ogni dotazione. La camera da letto, il bagno e il cucinino sono gli unici ambienti finestrati. Quest'ultimo dispone di una porta finestra che permette di accedere ad un balcone che si affaccia sull'atrio condominiale. L'unità immobiliare ha un'altezza di interpiano uniforme di 3,05 ml. L'unità immobiliare è identificata con l'interno n.1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 1, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1056 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Maggior Mazzara n.31, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/02/2015 protocollo n. BA0060306 in atti dal 09/02/2016 Rogante: GIANLANTE Sede: MOLFETTA Registrazione: UU Sede: BARI Volume: 9990 n: 649 del 08/02/2016 DEN. SUCC. IN MORTE DI ROSA PAOLO (n. 3280.1/20

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,49 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.198,25
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.000,00
Data della valutazione:	18/10/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 30/10/2015, con scadenza il 31/10/2019, registrato il 19/11/2015 a Bari ai nn. 22449 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento)





4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il contratto di affitto è presente in allegato.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/03/2005 a firma di STELLACCI FRANCESCO ai nn. Rep. n. 31348 di repertorio, iscritta il 19/03/2005 ai nn. 6540/1281, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Muto fondiario.

Importo ipoteca: 460.000.

Importo capitale: 230.000.

Durata ipoteca: 180 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/02/2018 a firma di Tribunale di Trani ai nn. rep.n.792/2018 di repertorio, trascritta il 12/03/2018 a Trani ai nn. 5431/4145, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: **€. 1.246,75**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.712,66**

Millesimi condominiali: **16**

Ulteriori avvertenze:

Sono in corso lavori di manutenzione straordinaria al lastrico solare e facciata prospetto principale.

Come da piano di riparto alla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** dovrà versare per tali lavori € 1.860,82.

La prima rata per costituzione fondo speciale lavori pari ad € 614,07 richiesta il 28/05/2019 è scaduta ma non versata. Vi sono ulteriori spese inerenti la gestione ordinaria a carico della *** DATO OSCURATO *** (conduttrice dell'appartamento propria) *** DATO OSCURATO ***) non versate pari ad € 1.098,59.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:





6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denunzia passaggi per causa morte (dal 12/02/2015), con atto stipulato il 12/02/2015 ai nn. BA0060306 di repertorio.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/02/2015 protocollo n. BA0060306 in atti dal 09/02/2016 Rogante: GIAN SANTE Sede: MOLFETTA Registrazione: UU Sede: BARI Volume: 9990 n: 649 del 08/02/2016 DEN. SUCC. IN MORTE DI ROSA PAOLO (n. 3280.1/2016)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 05/12/1974).

- ditta costruttrice - Costruzione effettuata in proprio su suolo acquistato in data 17/10/1956 (primi 56/100) e in data 01/12/71 ai nn. 1533 e trascritto il 16/12/71 ai nn. 53616 (restanti 44/100)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 05/12/1974).

Fratelli - ditta costruttrice - Costruzione effettuata in proprio su suolo acquistato in data 17/10/1956 (primi 56/100) e in data 01/12/71 ai nn. 1533 e trascritto il 16/12/71 ai nn. 53616 (restanti 44/100)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di VENDITA (dal 05/12/1974 fino al 12/02/2015), con atto stipulato il 05/12/1974 a firma di COLELLA ai nn. 148125 di repertorio.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/12/1974 protocollo n. BA0050880 Voltura in atti dal 01/02/2016 Repertorio n.: 148125 Rogante: COLELLA Sede: MOLFETTA Registrazione: UR Sede: BARI n: 19846 del 19/12/1974 VENDITA (n. 35.1/1975)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Vendita (dal 05/12/1974 fino al 12/02/2015), con atto stipulato il 05/12/1974 a firma di COLELLA ai nn. 148125 di repertorio.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/12/1974 protocollo n. BA0050880 Voltura in atti dal 01/02/2016 Repertorio n.: 148125 Rogante: COLELLA Sede: MOLFETTA Registrazione: UR Sede: BARI n: 19846 del 19/12/1974 VENDITA (n. 35.1/1975)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- Licenza edilizia rilasciata in data 09/10/1971 N.1400 in forza della Delibera di Giunta Comunale n.1664 prot.n.26720 del 17/09/1971
- Variante a progetto n.1 prot.45 del 14/01/1972
- Variante a progetto n.2 prot.19765/25561 del 01/09/1972 (2107/3571)
- Certificato di Collaudo e licenza d'uso n.35329 del 29/11/1972
- Certificato di Agibilità n. 3842 del 17/04/1973

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 1400 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di fabbricato residenziale, rilasciata il 09/10/1971 con il n. 1400 di protocollo, agibilità del 17/04/1973 con il n. 384 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibere di C.C. n. 127 del 25/26 Settembre 1996 e n. 79 del 20/09/2000, delibera del Commissario Straordinario n.92 del 22/03/2001, l'immobile ricade in zona B/1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 33.1 del P.R.G.C.. Il PRGC si attua mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Gli interventi devono tendere alla conservazione, alla riqualificazione edilizia e alla riqualificazione del tessuto urbanistico mediante la

valorizzazione delle aree libere non edificate di proprietà pubblica e/o privata asservita funzionalmente agli edifici esistenti, mediante un insieme sistematico di interventi pubblici e/o privati per dotarla di eventuali servizi individuali e collettivi non presenti. In mancanza di piani di recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ex art. 31 della Legge 457/78), con il rispetto delle prescrizioni allegate (omissis)

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 MOLFETTA VIA MAGGIOR MAZZARA 31

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MOLFETTA Via Maggior Mazzara 31, della superficie commerciale di **60,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, situato al piano rialzato dell'edificio è composto da tre vani più accessori, in particolare da un ingresso da cui è possibile accedere ad un ripostiglio realizzato nel sottoscala condominiale, n.1 camera matrimoniale, n.1 sala da pranzo da cui è possibile accedere ad un cucinino dotato di un balcone, e da n.1 bagno completo di ogni dotazione. La camera da letto, il bagno e il cucinino sono gli unici ambienti finestrati. Quest'ultimo dispone di una porta finestra che permette di accedere ad un balcone che si affaccia sull'atrio condominiale. L'unità immobiliare ha un'altezza di interpiano uniforme di 3,05 ml. L'unità immobiliare è identificata con l'interno n.1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 1, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1056 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Maggior Mazzara n.31, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/02/2015 protocollo n. BA0060306 in atti dal 09/02/2016 Rogante: GIANLANTE Sede: MOLFETTA Registrazione: UU Sede: BARI Volume: 9990 n: 649 del 08/02/2016 DEN. SUCC. IN MORTE DI ROSA PAOLO (n. 3280.1/20

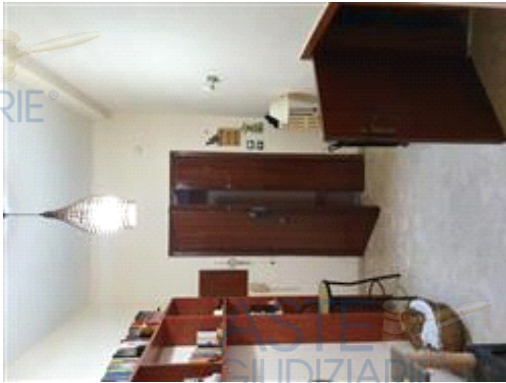
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

ASTE
GIUDIZIARIE®

portone di ingresso civico n.31

ASTE
GIUDIZIARIE®

porta di ingresso interno n.1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

balcone su atrio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Duomo Vecchio di San Corrado, 70056 Molfetta BA.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,9 km

ferrovia distante 1 km

porto distante 2,1 km

nella media



al di sopra della media



al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:®

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

molto scarso



molto scarso



molto scarso



pessimo



al di sotto della media



mediocre



al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: GIANLUCA DI CUGNO

Pagina 6 di 24



L'appartamento è situato in un edificio residenziale avente cinque piani di cui cinque fuori terra ed uno interrato. La proprietà è accessibile mediante il portone condominiale sito in Via Maggiore Mazzara n.31. L'unità immobiliare è situata al piano rialzato dell'edificio ed è composto da tre vani più accessori, in particolare da un ingresso da cui è possibile accedere ad un ripostiglio realizzato nel sottoscala condominiale, n.1 camera matrimoniale, n.1 sala da pranzo da cui è possibile accedere ad un cucinino dotato di un balcone e da n.1 bagno completo di ogni dotazione. La camera da letto, il bagno e il cucinino sono gli unici ambienti finestrati.

L'unità immobiliare ha una struttura cemento armato con solai laterocemento, murature di tomagno in laterizio intonacato. Il condominio è dotato di un ascensore. La porta d'ingresso dell'unità immobiliare è blindata.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno noce chiaro fatta eccezione della porta finestra presente nel vano cucinino permette di accedere all'unico balcone dell'unità immobiliare che è in alluminio con vetri stampati per evitare problemi di introspezione. Il sistema di oscuramento è caratterizzato da tapparelle manuali.

La pavimentazione è in gres chiaro in tutta l'unità abitativa, fatta eccezione per il bagno e il cucinino, dove è posato un materiale diverso.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari: acqua calda sanitaria, gas, riscaldamento (radiatori in ghisa), impianto elettrico. L'impianto idrico fognante è allacciato alla rete cittadina. Le finiture dell'unità immobiliare sono in scarso/normale stato conservativo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: semplici singolo vetro realizzati in legno

mediocre



pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in intonaco

al di sotto della media



pavimentazione interna: realizzata in gres

nella media



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro

mediocre



rivestimento interno: posto in unità immobiliare realizzato in pittura

mediocre



Degli Impianti:

ascensore:

mediocre



Delle Strutture:

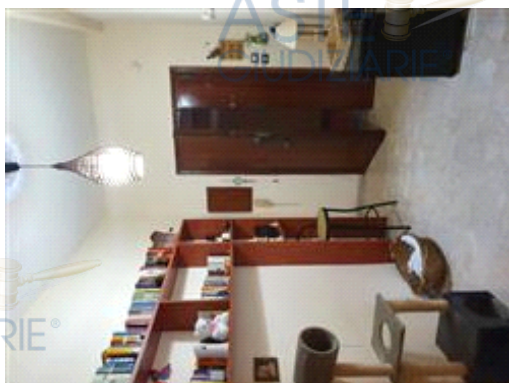
solai: c.a.

nella media



travi: costruite in c.a.

nella media



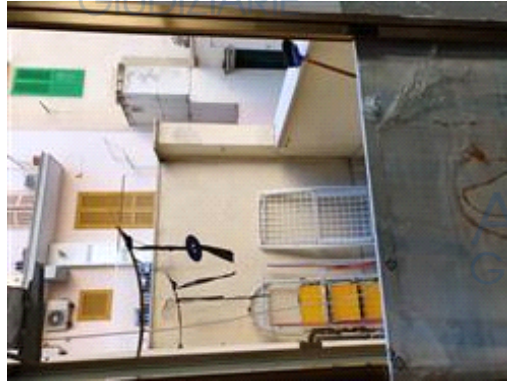
ingresso



sala da pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

atrio privato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ingresso/corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE®

camera da letto

CLASSE ENERGETICA:

F

[156,5 KWh/m²/anno]

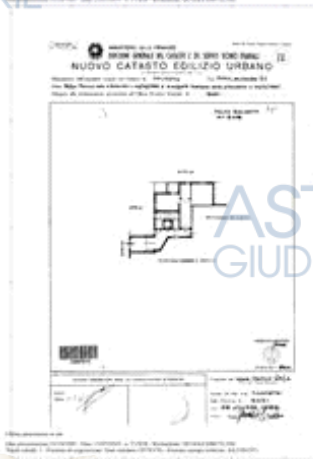
Certificazione APE N. RLM1 registrata in data 12/11/2015

CONSISTENZA:

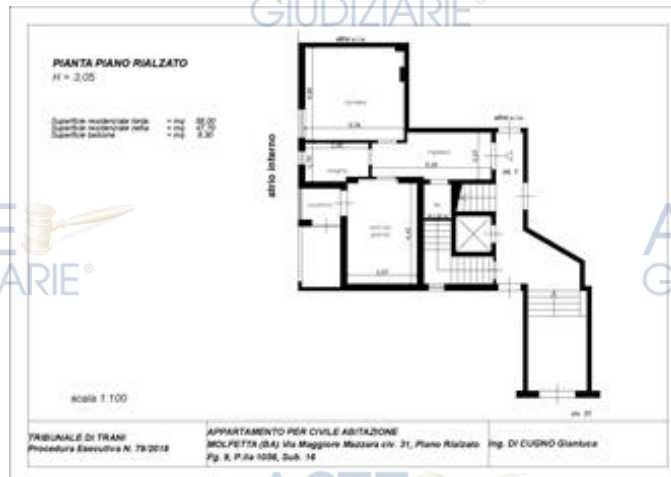
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie residenziale	58,00	x	100 %	=	58,00
superficie esterna balcone	8,30	x	30 %	=	2,49
Totale:	66,30				60,49

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

planimetria dello stato di fatto rilevato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Osservatorio sul mercato immobiliare - O.M.I. - Servizio geoPOI (31/12/2018)

Domanda: normale

Offerta: tanta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6mesi

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2 Provincia: BARI Comune: MOLFETTA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO Codice zona: B2 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato di unità abitative residenziali situate a Molfetta (BA) nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche similari all'immobile oggetto di stima. In primo luogo, si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenienti dalle seguenti metodologie:

1. Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate e riferite al II Semestre 2018 riguardanti destinazioni residenziali (Abitazioni di tipo economico) nella zona Centrale/Centro codice di zona B2 Microzona 1. Il valore di riferimento al II Semestre 2018 per tali unità immobiliari è un valore che varia da un minimo di 1250 €/mq a un massimo di €/mq 1700,00 €/mq per immobili in uno stato di conservazione normale.
2. lo scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle Agenzie Immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che vengono venduti ad un prezzo variabile tra 900,00 €/mq e 1500,00 €/mq. Tale informazione risulta sottostimata rispetto a quanto riportato nelle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Come riportato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la

tecnico incaricato: GIANLUCA DI CUGNO

Pagina 9 di 24

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, la superficie commerciale è stata calcolata come somma della superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a 50 cm), e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo ornamento (balconi).

Una volta valutata la consistenza con il metodo appena descritto si è proceduto a fare valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle agenzie immobiliari della zona.

Il criterio di valutazione è quello di mercato inteso come giusto incrocio della domanda e offerta relativa alla compravendita di immobili simili, tenendo comunque presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto.

Il risultato dell'elaborazione precedentemente esplicitata conduce a stimare congruo un prezzo di mercato medio di 1500,00 €/mq. Tale prezzo risulterebbe inoltre cautelativo ed in linea con le quotazioni proposte dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e tiene in considerazione anche la vetusta dell'immobile in quanto sebbene l'unità risulti da subito godibile necessita di interventi di riparazione locale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,49	x	1.500,00	=	90.735,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 90.735,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 90.735,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dei valori degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo mono parametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerca consistenti nel:

1. ricerca online delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ricavato dal sito delle Agenzie delle Entrate e riferite al II Semestre 2018 riguardanti immobili nella stessa zona;
2. ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite preceduto da un'indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazione di compravendita riguardanti immobili simili al cespite da stimare ricavando un coefficiente globale di riduzione da applicare al prezzo base di mercato che riguardano la vetusta, la finitura e lo stato di manutenzione di ogni singolo elemento compositivo dell'unità immobiliare.

Oltre la valutazione del prezzo medio corretto dal coefficiente di riduzione, sono da farsi alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione e la particolare commerciabilità dell'area.

Il risultato dell'elaborazione è stato alla fine confrontato con le quotazioni OMI indicate nelle "Istruzioni allo stimatore" per verificarne la congruità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Molfetta, agenzie: Molfetta, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (O.M.I.), ed inoltre: Borsino

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	60,49	0,00	90.735,00	90.735,00
				90.735,00 €	90.735,00 €

Riduzione del 5 % per lo stato di occupazione: **€. 4.536,75**

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: **€. 86.198,25**

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: **€. 1.712,66**

Riduzione per arrotondamento: **€. 485,59**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MOLFETTA Via Fleming 4, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare destinata ad autorimessa si trova in un discreto stato conservativo ed è accessibile mediante una rampa al civico n.4 di Via A. Fleming. La corsia di scorrimento è molto agevole e permette una facile manovra dei veicoli. La porta di ingresso, di ferro ha un'apertura manuale verso l'alto. Il rivestimento è idoneo alla sua funzione tuttavia sono presenti fenomeni di condensa locali.

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

- foglio 17 particella 347 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 61,15 Euro, indirizzo catastale: VIA ALEXANDER FLEMING, 4, piano: S1 - interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B cantina a MOLFETTA Via Fleming 4, della superficie commerciale di **7,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è raggiungibile mediante una rampa al civ.4 di Via Alexander Fleming. La destinazione d'uso è di deposito. La corsia di scorrimento che permette di raggiungere l'u.i.u. è molto agevole e permette una facile manovra dei veicoli per eventuale carico/scarico. La porta di ingresso è di ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2,05ml. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 347 sub. 71 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 7,49 Euro, indirizzo catastale: VIA ALEXANDER FLEMING n. 4, piano: S1 - interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/02/2015 protocollo n. BA0060306 in atti dal 09/02/2016 Rogante: GIANLANTE Sede: MOLFETTA Registrazione: UU Sede: BARI Volume: 9990 n: 649 del 08/02/2016 DEN. SUCC. IN MORTE DI ROSA PAOLO (n. 3280.1/20

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.049,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.500,00
Data della valutazione:	18/10/2019

tecnico incaricato: GIANLUCA DI CUGNO

Pagina 12 di 24



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/03/2005 a firma di STELLACCI FRANCESCO ai nn. rep.n. 31348 di repertorio, iscritta il 19/03/2005 ai nn. 6540/1281, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.
 Importo ipoteca: 460.000.
 Importo capitale: 230.000.
 Durata ipoteca: 180 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/02/2018 a firma di Tribunale di Trani ai nn. 5431/4145 di repertorio, trascritta il 12/03/2018 a Trani ai nn. Rep.n.792/2018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Non è stato possibile mettersi in contatto con l'amministratore condominiale dello stabile (di cui si terrà conto in formulazione di stima del lotto). La proprietaria esecutata ha tuttavia fornito il nome dell'amministratore pro tempore che è lo *** DATO OSCURATO ***



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Passaggio causa morte (dal 12/02/2015), trascritto il 08/02/2016.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/02/2015 protocollo n. BA0060306 in atti dal 09/02/2016 Rogante: GIANSAnte Sede: MOLFETTA Registrazione: UU Sede: BARI Volume: 9990 n: 649 del 08/02/2016 DEN. SUCC. IN MORTE DI ROSA PAOLO (n. 3280.1/2016)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 27/11/2001)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 27/11/2001 fino al 12/02/2015), con atto stipulato il 27/11/2001 a firma di STELLACCI FRANCESCO, trascritto il 03/12/2001 a MOLFETTA ai nn. 23309.

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 12/02/2015

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 27/11/2001 fino al 12/02/2015), con atto stipulato il 27/11/2001 a firma di STELLACCI FRANCESCO, trascritto il 03/12/2001 a MOLFETTA ai nn. 23309. fino al 12/02/2015

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Costituzione di subalterni a destinazione deposito (C/2 e C/6) in piano interrato di proprietà del Sig.

*** DATO OSCURATO ***

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 5689 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di n.9 box per autorimessa, presentata il 22/01/1998 con il n. 2237 di protocollo, rilasciata il 30/06/1998 con il n. 5689 di protocollo, agibilità del 04/10/1999 con il n. 4382 di protocollo

Concessione edilizia per variante in corso d'opera N. 6202 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di n.7 cantinole della larghezza variabile da ml. 1,20 a ml. 1,50, presentata il 18/01/1999 con il n. 1299/1 di protocollo, rilasciata il 18/05/1999 con il n. 6202 di protocollo, agibilità del 04/10/1999 con il n. 4382 di protocollo.
N. Pratica 211/96

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n.127 del 25/26 Settembre 1996 e n.79 del 20/09/2000 - Delibera del Commissario Straordinario n.92 del 22/03/2001, l'immobile ricade in zona B4. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33.4 delle N.T.A. . Costituita dalle aree dell'espansione recente, realizzati per la maggior parte sulla base di strumenti attuativi di iniziativa pubblica (piani di edilizia pubblica ex lege 167) o di iniziativa privata (lotto 2, area edificata del lotto 10, maglia mercato ortofrutticolo). Il P.R.G.C. si attua mediante piani particolareggiati o di lottizzazione in vigore o da realizzarsi, tesi al completamento dell'edilizia e dei piani esistenti o in attuazione e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. (omissis)

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 MOLFETTA VIA FLEMING 4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MOLFETTA Via Fleming 4, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare destinata ad autorimessa si trova in un discreto stato conservativo ed è accessibile mediante una rampa al civico n.4 di Via A. Fleming. La corsia di scorrimento è molto agevole e permette una facile manovra dei veicoli. La porta di ingresso, di ferro ha un'apertura manuale verso l'alto. Il rivestimento è idoneo alla sua funzione tuttavia sono presenti fenomeni di condensa locali.

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

- foglio 17 particella 347 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 61,15 Euro, indirizzo catastale: VIA ALEXANDER FLEMING, 4, piano: S1 - interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.



ingresso del box



corsia di scorrimento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Zona A.S.I.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Duomo Vecchio di San Corrado, 70056 Molfetta BA.

SERVIZI

ospedale

buono ★★☆☆☆☆

tecnico incaricato: GIANLUCA DI CUGNO

Pagina 15 di 24



centro commerciale
municipio
scuola elementare

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,7 km
ferrovia distante 1 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

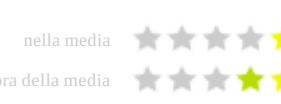
impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

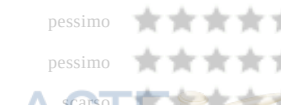
servizi:



buono
al di sopra della media
al di sopra della media



nella media
al di sopra della media



pessimo
pessimo
scarso
pessimo
al di sotto della media



nella media
al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare destinata ad autorimessa è accessibile dal civico n.4 di via Fleming ed è situata in fondo alla corsia di scorrimento dell'interrato. L'interrato è dotato di alcune finestre che si aprono verso un cortile interno. Lo stato di conservazione dell'immobile è scarso a causa di problemi di condensa di risalita locale. Tale problematica non pregiudica tuttavia l'utilizzabilità del bene oggetto di stima.

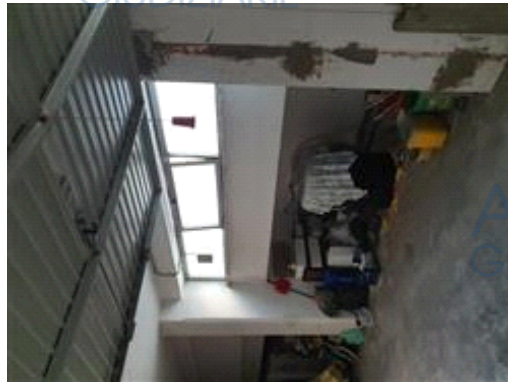
Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in cemento armato con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura. presenza di fenomeni di condensa

molto scarso



problemi di condensa dell'u.i.u.



aperture verso l'esterno



ASTE
GIUDIZIARIE®

distacco di finitura sul solaio di copertura

ASTE
GIUDIZIARIE®

finiture delle pareti verticali

ASTE
GIUDIZIARIE®

corsia di scorrimento

ASTE
GIUDIZIARIE®

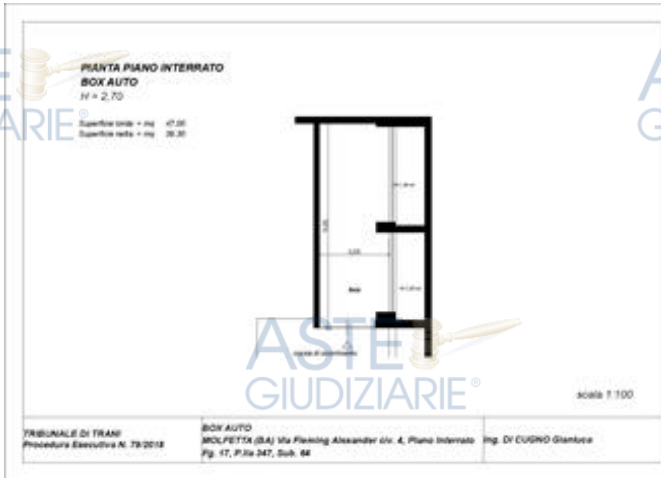
particolare della porta di ingresso

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
superficie box	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale:	47,00				47,00

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



planimetria catastale



planimetria stato dei luoghi rilevato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Osservatorio sul mercato immobiliare - O.M.I. - Servizio geoPOI (31/12/2018)

Domanda: normale

Offerta: normale

Tempo di rivendita o di assorbimento: 3mesi

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 980,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore dell'immobile ed il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato di unità adibite a box situati a Molfetta (BA) nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche similari all'immobile oggetto di stima. In primo luogo, si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenienti dalle seguenti metodologie:

1. Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate e riferite al II Semestre 2018 riguardanti box nella zona Semicentrale/VIA RUVO-RIONE PARADISO-POGGIOFIORITO codice di zona C3. Il valore di riferimento al II Semestre 2018 per tali unità immobiliari è un valore che varia da un minimo di 730,00 €/mq a un massimo di €/mq 980,00 €/mq per immobili in uno stato di conservazione normale.
2. lo scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle Agenzie Immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che vengono venduti ad un prezzo variabile tra 650,00 €/mq e 900,00 €/mq. Tale valore è in linea con le quotazioni dell'Osservatorio sul Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Come riportato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, la superficie commerciale è stata calcolata come somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a 50 cm), e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo ornamento.

Una volta valutata la consistenza con il metodo appena descritto si è proceduto a fare valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle agenzie immobiliari della zona.

Il criterio di valutazione è quello di mercato inteso come giusto incrocio della domanda e offerta relativa alla compravendita di immobili similari, tenendo comunque presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto.

Il risultato dell'elaborazione precedentemente esplicitata conduce a stimare congruo un prezzo di mercato medio di 730,00 €/mq. Tale prezzo risulterebbe inoltre cautelativo ed in linea con le quotazioni proposte dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.). Viene scelto il prezzo inferiore del range proposto in quanto in questa zona vi è molta disponibilità di beni simili all'unità immobiliare oggetto di stima ed inoltre, parte della superficie utile risulterebbe non facilmente fruibile a causa dell'altezza utile (sotto-finestre perimetrali)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore superficie principale:

47,00

x

730,00

=

34.310,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 34.310,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 34.310,00**

BENI IN MOLFETTA VIA FLEMING 4

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a MOLFETTA Via Fleming 4, della superficie commerciale di **7,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è raggiungibile mediante una rampa al civ.4 di Via Alexander Fleming. La destinazione d'uso è di deposito. La corsia di scorrimento che permette di raggiungere l'u.i.u. è molto agevole e permette una facile manovra dei veicoli per eventuale carico/scarico. La porta di ingresso è di ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2,05ml. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 347 sub. 71 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 7,49 Euro, indirizzo catastale: VIA ALEXANDER FLEMING n. 4, piano: S1 - interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/02/2015 protocollo n. BA0060306 in atti dal 09/02/2016 Rogante: GIANSAnte Sede: MOLFETTA Registrazione: UU Sede: BARI Volume: 9990 n: 649 del 08/02/2016 DEN. SUCC. IN MORTE DI ROSA PAOLO (n. 3280.1/20

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



corsia di scorrimento dell'interrato e porta di ingresso al deposito



interno del locale deposito

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Zona A.S.I.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Duomo Vecchio di San Corrado, 70056 Molfetta BA.

SERVIZI



ospedale
centro commerciale
municipio
scuola elementare

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,7 km
ferrovia distante 1 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★



nella media ★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★



molto scarso ★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★
molto scarso ★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★
molto scarso ★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare a destinazione deposito (cat. catastale C/2), raggiungibile mediante rampa al civ.4 di Via Alexander Fleming, è caratterizzata da un unico vano avente una superficie utile di soli 5mq. L'unità immobiliare si presenta in uno scarso stato conservativo a seguito di infiltrazione e condensa causata dal muro perimetrale. La porta metallica presenta un principio di stato di corrosione causato, appunto, dall'alto tasso di umidità interna.

Delle Componenti Edilizie:

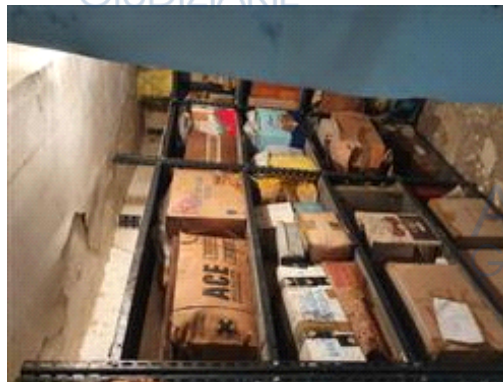
pareti esterne: costruite in cemento con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in intonaco e pittura. problemi di infiltrazione



pessimo ★★★★★★★★



particolare del sottotrave



vista interna



ASTE
GIUDIZIARIE®

particolare del distacco di intonaco

ASTE
GIUDIZIARIE®

vista interna

ASTE
GIUDIZIARIE®

porta metallica di ingresso

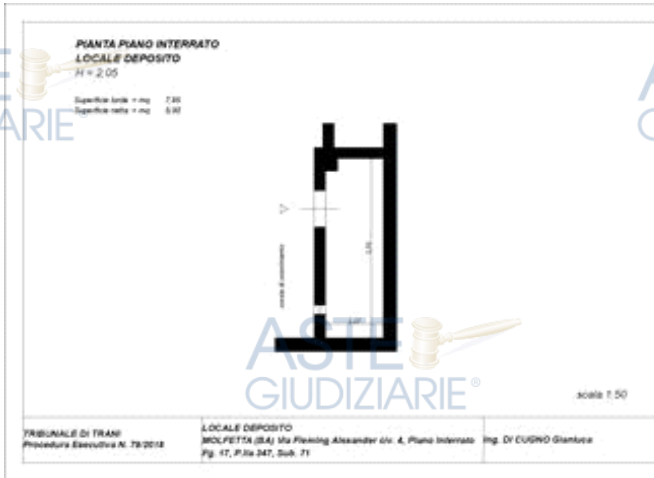
ASTE
GIUDIZIARIE®

vista interna

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie ripostiglio	7,95	x	100 %	=	7,95
Totale:	7,95				7,95

tecnico incaricato: GIANLUCA DI CUGNO
Pagina 21 di 24



planimetria catastale



planimetria dello stato dei luoghi rilevato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Osservatorio sul mercato immobiliare - O.M.I. - Servizio geoPOI (31/12/2018)

Domanda: normale

Offerta: normale

Tempo di rivendita o di assorbimento: 3mesi

Valore minimo: 610,00

Valore massimo: 840,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore dell'immobile ed il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato di unità adibite a ripostigli, magazzini, depositi situati a Molfetta (BA) nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche similari all'immobile oggetto di stima. In primo luogo, si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenienti dalle seguenti metodologie:

1. Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate e riferite al II Semestre 2018 riguardanti box nella zona Semicentrale/VIA RUVO-RIONE PARADISO-POGGIOFIORITO codice di zona C3. Il valore di riferimento al II Semestre 2018 per tali unità immobiliari è un valore che varia da un minimo di 610,00 €/mq a un massimo di €/mq 840,00 €/mq per immobili in uno stato di conservazione normale.
2. lo scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle Agenzie Immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che vengono venduti ad un prezzo variabile tra 580,00 €/mq e 900,00 €/mq. Tale valore è in linea con le quotazioni dell'Osservatorio sul Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Come riportato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, la superficie commerciale è stata calcolata come somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a 50 cm), e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo ornamento.

Una volta valutata la consistenza con il metodo appena descritto si è proceduto a fare valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle agenzie immobiliari della zona.

Il criterio di valutazione è quello di mercato inteso come giusto incrocio della domanda e offerta relativa alla compravendita di immobili similari, tenendo comunque presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto.

Il risultato dell'elaborazione precedentemente esplicita conduce a stimare congruo un prezzo di mercato medio di 610,00 €/mq. Tale prezzo risulterebbe inoltre cautelativo ed in linea con le quotazioni proposte dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.). Viene scelto il prezzo inferiore del range proposto in quanto in questa zona vi è molta disponibilità di beni simili all'unità immobiliare oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale:

7,95

x

610,00

=

4.849,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
problemi di infiltrazione	-727,43
decurtazione per la non totale fruibilità derivata dall'altezza di interpiano di 2,05 ml	-484,95

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 3.637,13****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 3.637,13****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima dei valori degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo mono parametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerca consistenti nel:

1. ricerca online delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ricavato dal sito delle Agenzie delle Entrate e riferite al II Semestre 2018 riguardanti immobili (box auto e ripostigli/cantine) nella stessa zona;
2. ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite preceduto da un'indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazione di compravendita riguardanti immobili simili al cespite da stimare ricavando un coefficiente globale di riduzione da applicare al prezzo base di mercato che riguardano la vetusta, la finitura e lo stato di manutenzione di ogni singolo elemento compositivo dell'unità immobiliare.

Oltre la valutazione del prezzo medio corretto dal coefficiente di riduzione, sono da farsi alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione e la particolare commerciabilità dell'area.

Il risultato dell'elaborazione è stato alla fine confrontato con le quotazioni OMI indicate nelle "Istruzioni allo stimatore" per verificarne la congruità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Servizi online Sister, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Molfetta, agenzie: Molfetta, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (O.M.I.)

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

tecnico incaricato: GIANLUCA DI CUGNO

Pagina 23 di 24



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	47,00	0,00	34.310,00	34.310,00
B	cantina	7,95	0,00	3.637,13	3.637,13
				37.947,13 €	37.947,13 €

Riduzione del 5 % per lo stato di occupazione:

€. 1.897,36

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:**€. 36.049,77****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:

€. 5.407,47

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 142,30**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 30.500,00**

data 18/10/2019

il tecnico incaricato
GIANLUCA DI CUGNO