

Espropriazioni immobiliari N. 45/2022
promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

DEBITORE

GIUDICE:

Maria Azzurra Guerra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/07/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Corrado Cafagna

CF:CFGCRD73H10A285Z

con studio in ANDRIA (BA) Via XX settembre, 28

telefono: 0883896651

e-mail: ing.corradocafagna@gmail.com

PEC: corrado.cafagna@ingpec.eu

tecnico incaricato: Corrado Cafagna
Pagina 1 di 14

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2022

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

A appartamento a MOLFETTA Via Nino Bixio 104, della superficie commerciale di **65,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (F.lli ~~Antonio e Giovanni~~)
- 1/2 di piena proprietà (Chia ~~Giuseppina~~)

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un edificio residenziale di due piani fuori terra in una zona semicentrale di Molfetta (BA).

L'immobile risulta avere un livello di rifinitura, sia esterna che interna, nella media e risulta essere in buono stato di manutenzione.

Inoltre, è posto a piano terra e presenta affacci su due lati, e rientra nella zona di tipo B4 (zona di completamento urbano) individuata dallo strumento urbanistico vigente, ossia il PRGC.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 298 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.330,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.330,00
Data della valutazione:	03/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

~~Giuseppe F.lli Antonio e Giovanni (congiuntamente) e Chia Giuseppina (separatamente) in qualità di possessori dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'art. 2809 del Codice Civile, hanno dichiarato di non aver mai avuto conoscenza della presente procedura espropriatoria.~~

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 30/07/2009 a firma di notaio Francesco Stellacci ai nn. Rep. 38985/12627 di repertorio, iscritta il 04/08/2009 ai nn. Reg. Part. 2847, Reg. Gen. 15397, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., ~~con ipoteca di garanzia derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario~~

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI TRANI ai nn. Repert. 259/2022 di repertorio, trascritta il 16/03/2022 ai nn. Reg. Part. 4874, Reg. Gen. 6220, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., ~~con ipoteca di garanzia derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario~~

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:	€ 1.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

~~Giuseppe Polito, nato il 08/07/1965, CF [REDACTED], residente a [REDACTED], in forza di atto di compravendita del 30/07/2009, rogante Francesco Stellacci in Molfetta, Rep. n. 38984, trascritto a Trani il 04/08/2009, e registrato a Bari il 04/08/2009 al n. 6789 (dal 30/07/2009)~~

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

~~Giuseppe Polito, nato il 08/07/1965, CF [REDACTED], residente a [REDACTED], in forza di atto di compravendita del 13/03/2000, rogante Teresa Castellaneta di Bari, registrato a Bari il 30/03/2000 al n. 3087 e trascritto a Trani il 17/03/2000 al n. 5388/4020 (dal 13/03/2000 fino al 30/07/2009)~~

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (articoli 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001) N. 266/09, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione interna concernente la demolizione e ricostruzione di tramezzature interne, sistemazione degli intonaci esterni, sostituzione degli impianti e formazione di soppalco, presentata il 13/08/2009 con il n. prot. 45033 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4 - zona di completamento urbano

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

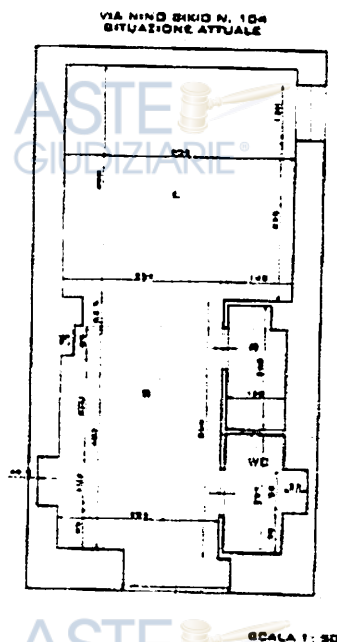
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna rispetto a quella denunciata nell'ultimo titolo abilitativo. -Aumento di superficie difforme dal titolo abilitativo di cui sopra; - Altezze minime non rispettate. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii; RET (Comune di Molfetta) adeguamento alla D.G.R. 11 Aprile 2017,n. 554)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: -Demolizione soppalco, in quanto non rispetta le altezze minime e la superficie massima

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

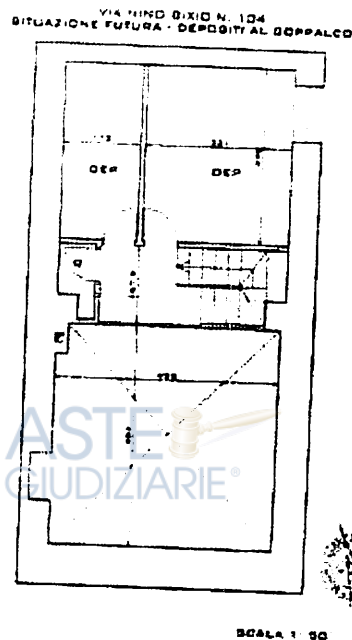
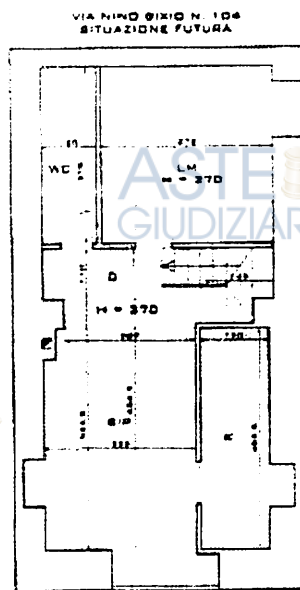
Costi di regolarizzazione:

- **Demolizione soppalco: €.10.000,00**

[illegible]

tecnico incaricato: Corrado Cafagna
Pagina 4 di 14

Espropriazioni immobiliari N. 45/2022
promossa da: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aumento di superficie; diverse altezze.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €.600,00

tecnico incaricato: Corrado Cafagna
Pagina 5 di 14

[illegible]

100-443886-1
 100-443886-2
 100-443886-3
 100-443886-4
 100-443886-5
 100-443886-6
 100-443886-7
 100-443886-8
 100-443886-9
 100-443886-10
 100-443886-11
 100-443886-12
 100-443886-13
 100-443886-14
 100-443886-15
 100-443886-16
 100-443886-17
 100-443886-18
 100-443886-19
 100-443886-20
 100-443886-21
 100-443886-22
 100-443886-23
 100-443886-24
 100-443886-25
 100-443886-26
 100-443886-27
 100-443886-28
 100-443886-29
 100-443886-30
 100-443886-31
 100-443886-32
 100-443886-33
 100-443886-34
 100-443886-35
 100-443886-36
 100-443886-37
 100-443886-38
 100-443886-39
 100-443886-40
 100-443886-41
 100-443886-42
 100-443886-43
 100-443886-44
 100-443886-45
 100-443886-46
 100-443886-47
 100-443886-48
 100-443886-49
 100-443886-50
 100-443886-51
 100-443886-52
 100-443886-53
 100-443886-54
 100-443886-55
 100-443886-56
 100-443886-57
 100-443886-58
 100-443886-59
 100-443886-60
 100-443886-61
 100-443886-62
 100-443886-63
 100-443886-64
 100-443886-65
 100-443886-66
 100-443886-67
 100-443886-68
 100-443886-69
 100-443886-70
 100-443886-71
 100-443886-72
 100-443886-73
 100-443886-74
 100-443886-75
 100-443886-76
 100-443886-77
 100-443886-78
 100-443886-79
 100-443886-80
 100-443886-81
 100-443886-82
 100-443886-83
 100-443886-84
 100-443886-85
 100-443886-86
 100-443886-87
 100-443886-88
 100-443886-89
 100-443886-90
 100-443886-91
 100-443886-92
 100-443886-93
 100-443886-94
 100-443886-95
 100-443886-96
 100-443886-97
 100-443886-98
 100-443886-99
 100-443886-100

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MOLFETTA VIA NINO BIXIO 104

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MOLFETTA Via Nino Bixio 104, della superficie commerciale di **65,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piano proprietà (E.N. A. di Molise)
- 1/2 di piano proprietà (E.N. A. di Molise)

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un edificio residenziale di due piani fuori terra in una zona semicentrale di Molfetta (BA).

L'immobile risulta avere un livello di rifinitura, sia esterna che interna, nella media e risulta essere in buono stato di manutenzione.

Inoltre, è posto a piano terra e presenta affacci su due lati, e rientra nella zona di tipo B4 (zona di completamento urbano) individuata dallo strumento urbanistico vigente, ossia il PRGC.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 298 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.



Espropriazioni immobiliari N. 45/2022
promossa da: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 Trani (BT), Bisceglie (BT), Bari (BA)). 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, chiese, lungomare.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

supermercato

negozi al dettaglio

scuola media superiore

negozi al dettaglio

scuola per l'infanzia

campo da calcio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 600 m

autostrada distante 4300 m

aeroporto distante 20000 m

superstrada distante 1500 m

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

tecnico incaricato: Corrado Cafagna
Pagina 8 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano terra di un corpo di fabbrica con accesso da via Nino Bixio, n. 104, a Molfetta (BA).

L'appartamento si affaccia su due lati, uno interno e uno sulla via pubblica, via Nino Bixio.

L'unità immobiliare legittimata è costituita da: soggiorno, cucina, bagno, un vano letto e disimpegno, a piano terra.

Tramite D.I.A. n. 266/09 prot. 45033 del 13/08/2009, è stato realizzato un soppalco che copre circa il 55% della superficie totale costituita da 3 vani di cui due ripostigli e un bagno.

La realizzazione del suddetto soppalco compromette l'abitabilità del piano terra in quanto presenta un'altezza utile interna di m. 2,60. Inoltre, a tale difformità si aggiunge un aumento di superficie soppalcata a coprire l'intera superficie.

Alla luce di quanto sopra esposto, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e in virtù dell'art. 3.1.2 del R.E.T., l'intero soppalco o la frazione di esso dichiarata in D.I.A. non è sanabile per mancata doppia conformità delle altezze minime. **Pertanto, la superficie oggetto di stima è solo quella relativa al piano terra. Inoltre, al valore effettivo del piano terra sarà decurtato il costo eventuale di demolizione del soppalco.**

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

La pavimentazione è costituita da gres porcellanato, gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in PVC.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in acciaio disposti in tutti i vani, tranne quelli a uso deposito.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq 65,30 considerando solo il piano terra.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> scorrevoli realizzati in legno	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> a battente realizzati in PVC	al di sopra della media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno e vetro	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>idrico:</i> conformità: conforme	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> conformità: conforme	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> conformità: conforme	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

gas: conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★

Delle Strutture:

scale interne:

nella media ★★★★★★★★



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
Soggiorno	19,00	x	100 %	=	19,00
Cucina	12,40	x	100 %	=	12,40
Bagno 1	7,70	x	100 %	=	7,70
Letto 1	16,70	x	100 %	=	16,70
Disimpegno 1	9,50	x	100 %	=	9,50
Totale:	65,30				65,30

Espropriazioni immobiliari N. 45/2022
promossa da: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima per capitalizzazione dei redditi si prende in considerazione l'ubicazione dell'immobile, in una zona semicentrale della città, da cui si può facilmente raggiungere il centro cittadino e la stazione ferroviaria. Si considera la posizione di buona accessibilità dai paesi limitrofi, si tiene conto dello stato di conservazione dell'immobile, della superficie, dei comodi e della possibilità di affittarlo. In considerazione del mercato dei fitti di simili beni in tale zona della città, a seguito di ricerche effettuate presso agenzie immobiliari, si ritiene di poter valutare, con sufficiente

tecnico incaricato: Corrado Cafagna
Pagina 11 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ragionevolezza, per l'unità abitativa in questione:

un fitto mensile di € 320,00 per l'appartamento che produrrebbe una rendita lorda annua (R.L.) di $(320 \times 12) = € 3.840,00$

Detraendo la percentuale forfettaria del 20% relativa a spese fisse, ottenute da esperite indagini economiche, per la categoria di immobile in oggetto, possono riassumersi le seguenti aliquote:

- Per quota di manutenzione e assicurazione 5,00% sulla R.L.
- Per spese servizi e amministrazione 1,50% sulla R.L.
- Per quota affitto e mancato pagam. del canone 1,50% sulla R.L.
- Imposte (T.A.R.I., etc..) 12,00% sulla R.L.

Totale percentuale 20,00% sulla R.L.

Appartamento:

Le spese annue da detrarre sono pari a: $(€ 3.840,00 \times 20) / 100 = € 768,00$

Per il computo degli interessi da calcolare su dette spese si usa il coefficiente del 4,5% per cui si ha per ogni singola categoria: $(€ 768,00 \times 4,5) / 100 = € 34,56$ che sommate danno:

$768,00 + 34,56 =$ Totale spese € 802,56

La rendita netta (RN) viene quindi ad essere stabilita in:

$RN = RL - S = € 3.840,00 - € 802,56 = € 3.037,44$

Tasso di capitalizzazione. I tassi operati nella zona per investimenti di capitali in acquisto di entità economiche urbane, nell'attuale momento dell'imprenditoria pubblica e privata a livello costruttivo, permettono pronostici certi per altrettante rendite sicure rispetto al realizzo, e stabili in relazione ai piani di ammortamento. Pertanto, la sottoscritta ritiene di dover applicare, per il calcolo della rendita dell'immobile urbano, un tasso pari ad $r = 4,5\%$;

Capitalizzando le rendite nette si ottiene il valore:

$V = (RN \times 100) / r = (€ 3.037,44 \times 100) / 4,5 = € 67.498,67$

Totale € 67.498,67

STIMA COMPARATIVA PARAMETRICA

La stima sintetica - comparativa prende in esame e mette a confronto prezzi commerciali di compravendita di beni immobiliari simili. Questo procedimento richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni simili a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Presi come riferimento i prezzi unitari di mercato corrente nella stessa zona e relativi ad immobili analoghi a quello oggetto di stima già venduti in regime di libera contrattazione. A tal fine lo scrivente ha svolto indagini ed informazioni presso operatori economici sul mercato immobiliare della zona circa le compravendite di appartamenti effettuate di recente. Tenendo presente nella stima i valori accertati, nonché tutti i concetti sui criteri estimativi innanzi esposti, i risultati delle indagini sul più equo valore di libera contrattazione degli appartamenti nella zona, con riferimento ai prezzi di mercato immobiliare correnti, tenendo conto della zona e della vicinanza al centro abitato ed ai servizi, della vicinanza alle strade principali di collegamento del centro abitato, dell'altezza del piano, della tipologia costruttiva, della vetustà, dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità, il valore commerciale al metro quadrato più presumibile da assegnare all'appartamento in argomento, può ritenersi pari a: 1200,00 €/mq. Tale costo fa riferimento al prezzo medio di vendita, di appartamenti di simile tipologia, in buone condizioni, ubicati nella zona, che si aggira intorno a 1150-1500 €/mq di superficie lorda.

Le Pubblicazioni OMI secondo semestre 2022, nella zona C1, per abitazioni civili, riportano valori da 950 a 1.350 €/mq per gli appartamenti di tipo "abitazioni civili di tipo economico".

Moltiplicando i valori scelti per la superficie totale equivalente (applicando dei coefficienti correttivi ai diversi ambienti), avremo:

$1200,00 \times 65,30 \text{ mq} = € 78.360,00$ (dove mq 65,3 corrisponde alla superficie totale equivalente ricavata dalla descrizione delle singole superfici dell'immobile, considerato solo il piano terra)

COMPARAZIONE DEI VALORI OTTENUTI CON I DUE METODI DI STIMA
(€ 67.498,67 + € 78.360,00)/2 = € 72.930,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 72.930,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 72.930,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 72.930,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERIO UTILIZZATO PER LA STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene in esame (appartamento), è stato cercato il valore venale più comune in commercio, cioè il più probabile valore venale attribuibile a tale bene da ordinari compratori in un mercato di normalità, che stabilisca, in piena libertà di azione, un prezzo corrispondente al valore dei beni. La dottrina estimativa insegna che si può giungere alla determinazione del valore di mercato di un bene immobiliare, attraverso due distinti procedimenti: quello a capital di reddito e quello sintetico - comparativo. Entrambi i criteri saranno adoperati per poi giungere ad una media aritmetica dei rispettivi valori risultanti. Il valore finale così ottenuto sarà il valore di stima più probabile.

La stima per Capitalizzazione dei Redditi ci darà il valore in base alla capitalizzazione della rendita netta, ricavata detraendo dal probabile reddito lordo, una percentuale del 20% circa per spese di ordinaria manutenzione, tasse ed altro assumendo un saggio medio di investimento per gli immobili destinati ad abitazione, in regime normale di fitti, compreso tra (4 - 6 %). Il tutto valutato in base alla media dei comodi presenti e rilevabili nella unità immobiliare oggetto di stima.

Per la Stima Comparativa si prenderà come base la media dei prezzi praticati nel comune mercato della zona nella vendita di simili beni.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,30	0,00	72.930,00	72.930,00
				72.930,00 €	72.930,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 10.600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 62.330,00

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 € 0,00

Espropriazioni immobiliari N. 45/2022
promossa da: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: € 62.330,00

data 03/08/2023

il tecnico incaricato
Corrado Cafagna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Corrado Cafagna
Pagina 14 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

