

Espropriazioni immobiliari N. 215/2019
promossa da: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

215/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORE:
[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Marco MARANGIO Mauro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2020

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Arch. Francesco Storelli

CF: STRFNC73M29A883F

con studio in BISCEGLIE (BA) VIA Luigi D'Angiò, 3

telefono: 0802475432

email: francstor@libero.it

tecnico incaricato: Arch. Francesco Storelli

Pagina 1 di 52



Consulenza Tecnica d'Ufficio



Il sottoscritto Arch. Storelli Francesco avente studio in Bisceglie, in via Luigi D'Angiò n°3, iscritto all'albo del Tribunale di Trani al n°74, viene nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, nella causa in oggetto.

Si precisa che gli immobili sottoposti ad espropriazione immobiliare di cui all'oggetto sono stati suddivisi in **quattro lotti di stima avente n° 001 Deposito interrato, n° 002 Appartamento, n° 003 Appartamento, n° 001 Deposito interrato.**

- **In merito al quesito n°11**, se l'immobile è comodamente divisibile, *lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividere in quattro lotti gli immobili oggetto di pignoramento, in quanto tutti gli immobili si presentano come unità distinte.*



lotto 001 Deposito interrato;

- unità immobiliare in Trani via Di Terlizzi n°1, piano interrato, riportato in N.C.E.U. del Comune di Trani al Fg.14, P.lla 442, Sub. 42, Cat. C/2;



lotto 002 Appartamento piano primo;

- unità immobiliare in Trani via Di Terlizzi n°3, piano primo, riportato in N.C.E.U. del Comune di Trani al Fg.14, P.lla 442, Sub. 49, Cat. A/2;



lotto 003 Appartamento piano primo;

- unità immobiliare in Trani via Di Terlizzi n°3, piano primo, riportato in N.C.E.U. del Comune di Trani al Fg.14, P.lla 442, Sub. 50, Cat. A/2;



lotto 004 Deposito interrato;

- unità immobiliare in Trani via Di Terlizzi n°3, piano primo, riportato in N.C.E.U. del Comune di Trani al Fg.14, P.lla 442, Sub. 34, Cat. A/2;



Come da incarico accettato lo scrivente, verifica come prima operazione, l'eventuale esistenza di comproprietari o creditori ipotecari, non risultanti dalla documentazione notarile.



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Deposito interrato sito a TRANI via Di Terlizzi 1, della superficie commerciale di **237,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] fi [REDACTED] data a Trani in data 19/07/2012).

Il sig. [REDACTED] **erede della defunta madre con ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, scala non presente, ha un'altezza interna di 3,50 ml.

Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 442 sub. 42** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 237 mq, rendita 367,20 Euro, indirizzo catastale: Via Di Terlizzi n°1, piano: S1, intestato a [REDACTED] vante da Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 25/03/1996 protocollo n. 593207 Voltura in atti dal 27/12/2000, Repertorio n. 4816, Rogante: Tarantini sede Trani, Registrazione DIVISIONE n. 587984.2/2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	237,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.135,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 159.728,25
Data della valutazione:	07/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato in data 08/11/2019 è presente il sig. [REDACTED] quale **dichiara** (si veda verbale inizio operazioni peritali) **di non essere in possesso dei beni oggetto del suddetto pignoramento**, in quanto con i contratti preliminari di compravendita :

- n° Repertorio 91.066, Raccolta 10.622, del 24/11/2011 t [REDACTED]
- n° Repertorio 91.067, Raccolta 10.623, del 24/11/2011 t [REDACTED]
Francesco,

così come riportato all'art. Quinto **“ la promittente parte acquirente viene con oggi immessa nel**

possesso dei cespiti", quindi ne detengono il possesso.

Vengono consegnati allo scrivente copia dei contratti di compravendita, di locazione ed una copia di "Inventario di Eredità con Beneficio di Inventario" depositata in cancelleria del Tribunale di Trani in data 18/06/2013, dal quale a pag.16 si evince che il locale di piano interrato sito a Trani alla via Terlizzi n°3 è nel possesso giuridico e materiale della sig. [REDACTED]

Alla luce di quanto su esposto visto che:

- non è stato consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento;
- il sig. [REDACTED] ha accettato l'Eredità con Beneficio d'Inventario della sig. [REDACTED] il 02/2013 ;
- il sig. [REDACTED] come dichiarato non ha il possesso degli immobili;
- gli immobili sono occupati da terze persone di cui non conosco l'identità.

Lo scrivente richiede all'Ill.mo Giudice Istruttore come poter procedere per dar seguito alle operazioni peritali di sopralluogo all'interno degli immobili oggetto della suddetta procedura. **IL GIUDICE DISPONE DI PROSEGUIRE LE OPERAZIONI DI STIMA TENENDO CONTO DEGLI ATTUALI POSSESSORI DEGLI IMMOBILI, in merito ai contratti preliminari.**

In data 10/12/2019, vengono riprese le Operazioni Peritali, è presente il sig. [REDACTED] il quale riconferma di non essere in possesso dei beni oggetto della espropriazione immobiliare.

In data 12/12/2019, viene visionato il locale di piano interrato alla presenza del sig. [REDACTED] [REDACTED] procede ad eseguire rilievi metrici e fotografici.

Si precisa che l'immobile risulta libero, non è occupato da terzi, è libero da locazioni, affitti, canoni, servitù o altro (si veda verbale sopralluogo allegato).

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:

Uso.

A seguito di accertamenti eseguiti presso i competenti uffici, risulta che non esistono vincoli artistici, storici ed alberghieri. Inoltre, l'edificio in cui è allocato l'immobile, come pure quest'ultimo, non presentano finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Convenzione matrimoniale.

Relativamente all'accertamento dell'estratto dai registri dell'atto di matrimonio richiesto presso il Comune di Trani, in data 30 ottobre 2019, visto il registro degli atti di matrimonio dell'anno 1979, Atto n°89, Parte II, Serie A, certifica che: [REDACTED] hanno contratto matrimonio [REDACTED]

Gli sposi sono in comunione dei beni, (si veda allegato).

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Contratto Preliminare di Compravendita, stipulata il 24/11/2011 a firma di Notaio Bottaro Onofrio G.N. 91066/10622 di repertorio, intavolato il 25/11/2011 G.N. Registro Particolare 16570 Registro Generale 23096, a favore [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Contratto Preliminare di Compravendita.

Annotazione n. 1089 del 08/06/2012 (avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale).



Domanda Giudiziale - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE -, stipulata il 14/03/2012 a firma di Tribunale di Trani ai nn. 1922/2012 di repertorio, trascritta il 10/04/2012 ai nn. Registro Particolare 5051, Registro Generale 6412, a favore di [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] preceduta a Trani in data 19/07/2012), derivante da Domanda Giudiziale - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE -.

Si chiede la revoca del contratto preliminare di compravendita in data 24/11/2011, a rogito del Notaio dott. Onofrio Bottaro N. Rep. 91066, Raccolta 10622 trascritto a Trani in data 24/11/2011 al N. 16570 Reg. Part. E. N. 23096 Reg. Generale.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale attiva, stipulata il 08/04/2008 a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ai nn. 479/14 di repertorio, iscritta il 11/04/2008 ai nn. Registro Particolare 1276, Registro Generale 7278, a favore di Equitalia ETR S.p.a, contr. [REDACTED] preceduta a Trani in data 19/07/2012), derivante da Norma Art.77 Dpr 29/09/1973 Num. 602.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3018 del 18/12/2015 (restrizione di beni);
2. Annotazione n. 3056 del 22/12/2015 (restrizione di beni);
3. Annotazione n. 745 del 21/03/2018 (restrizione di beni);
4. Annotazione n. 869 del 05/04/2018 (restrizione di beni).

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 27/09/2011 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani ai nn. 1774/2011 di repertorio, iscritta il 04/02/2019 ai nn. Registro Particolare 254, Registro Generale 2230, a [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] preceduta a Trani in data 19/07/2012), derivante da Sentenza di Condanna. Importo capitale: 40.000,00.

Si iscrive Ipoteca sui beni di proprietà della sig. [REDACTED] in forza di sentenza del Tribunale ordinario di Canosa di Puglia n.2/2010 emessa nel giudizio n. 16368/00

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 25/01/2010 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale ai nn. 11/2010 di repertorio, iscritta il 04/02/2019 ai nn. Registro Particolare 255, registro Generale 2231, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] preceduta a Trani in data 19/07/2012), derivante da Sentenza di Condanna.

Si iscrive Ipoteca sui beni di proprietà della sig. [REDACTED] in forza di sentenza del Tribunale Ordinario di Canosa di Puglia n.2/2010 emessa nel giudizio n. 16368/00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 17/06/2019 a firma di Pubblico Ufficiale Giudiziario ai nn. 2355 di repertorio, trascritta il 11/07/2019 ai nn. Registro Particolare 11461, Registro Generale 15331, a favore di [REDACTED]

derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Si trasferisce atto di Pignoramento notificato al sig. [REDACTED] in forza di ordinanza 702 bis. RG. 3480/2017 del Tribunale di Trani e di atto di precetto notificato il 18/03/2019.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:





ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO, stipulata il 11/12/2012 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani ai nn. 1514 di repertorio, trascritta il 12/02/2013 ai nn. Registro Particolare 2174, registro generale 2833, **a favore** [REDACTED]

[REDACTED] ivante da
ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO.

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:

Per questa unità immobiliare, non ci sono spese condominiali in quanto trattasi di porzione di garage privato non servito dal condominio.

L'amministratore pro-tempore del condominio è il dott. Lombardi rappresentante dello studio [REDACTED]
[REDACTED] /Fax. 0883/888542 Via Cialdini, 4876017 - SanFerdinando di Puglia

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
In forza di **ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO**, con atto stipulato il 11/12/2012 a firma di Pubblico Ufficiale tribunale di Trani ai nn. 1514 di repertorio, trascritto il 12/02/2013 ai nn. Registro Particolare 2174, Registro Generale 2833.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 12 del 1969, intestata [REDACTED] **per lavori di REALIZZAZIONE EDIFICIO DI SEI PIANI FUORI TERRA, presentata il 09/10/1967, agibilità del 23/07/1974 con il n. 13 di protocollo.**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Generale vigente,

in forza di delibera legge regionale n.20/20 vigente, Delibera Consiglio Comunale 26.07.2006 n.29



Delibera Consiglio Comunale 21.12.2007 n.109 Delibera Giunta Regionale 01.08.2008 n.1480
"Conferenza di Servizi" del 17.09.2008 e succ.,

l'immobile ricade in zona Territori Costruiti **Zona Omogenea (B)**.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.6.03 - Zona residenziale di completamento "B"

6.03.1- Norme generali

6.03.1.1- Individuazione Sono state definite come zona omogenea di tipo "B" (DIM 1444/1968) quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale e attività connesse ed assimilate. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso e per il trasporto merci, e quelle attività industriali/artigianali che, ancorché non in contrasto con quanto sopra scritto, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della AUSL competente e dell'UTC, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

6.03.1.2- Interventi consentiti a- Il PUG prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio. b- Il PUG invece consente la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali non conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente i relativi interventi di rinnovo edilizio in modo diretto (permesso di costruire), e quelli di ristrutturazione urbanistica solo se subordinati ai piani urbanistici esecutivi. c-. Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato conterminante esistente. In particolare : c.1- E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che: c.1a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi; c.1b) gli impianti siano collegati a quelli urbani e diano garanzie di funzionamento continuo con gli scarichi dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria; c.1c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n.166/75 art.18,19). d- Collegamenti verticali E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che : d.a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene; d.b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n.166/75). e- Per ogni alloggio deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti ed a mq 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestre apribili. L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, la finestra deve essere posizionata e proporzionata con ampiezza tale da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. f- Negli interventi di recupero, e cioè di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente (ultimate dopo il 10.08.1971) non conformi alla normativa vigente all'epoca della loro costruzione. Negli interventi edilizi di ristrutturazione e di completamento, ogni nuova finestra di vano abitabile

(escluse quelle che si aprono su strade o spazi pubblici) deve avere, per tutta la sua dimensione, planimetrica ed altimetrica, uno spazio prospiciente libero e scoperto della profondità non inferiore a 10 metri. Nel caso di finestre di vani abitabili esistenti nell'edificio perimetrale all'edificio oggetto dell'intervento (escluso quello separato da una strada pubblica), se la profondità nello spazio libero scoperto ad esse prospiciente è inferiore a metri 10, tale spazio non va modificato né planimetricamente né altimetricamente, potendosi modificare la situazione pregressa soltanto oltre i 10 metri di distanza: ciò sempre per lo spazio libero scoperto corrispondente alla dimensione effettiva della finestra esistente senza computare eventuali sporti sulle finestre..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto è difforme dalla pianta catastale. Dalle indagini effettuate presso gli archivi del Settore Territorio del Comune di Trani, inerente l'immobile in oggetto è emerso che non è stata presentata alcuna comunicazione per le variazioni delle opere interne.

Si precisa che il locale interrato non è mai stato frazionato si presenta come un unico locale adibito a parcheggio / deposito (si veda pianta stato di fatto allegata).

Di conseguenza, alla vendita dell'immobile l'acquirente dovrà a proprie spese realizzare le tramezzature interne inerenti la separazione con il locale attiguo e corsia comune di scorrimento.

normativa di riferimento: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - C.I.L.A. (art. 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA. Demolizione parziale tramezzature, nuove tramezzature in laterizio, nuovo impianto elettrico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione opere interne, onorario tecnico.: €10.000,00.



Vista Edificio



Accesso carrabile piano interrato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: Redazione D.O.C.F.A. presso "Agenzia del Territorio" Catasto.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione D.O.C.F.A. presso "Agenzia del Territorio" Catasto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione D.O.C.F.A. e onorario tecnico: € 800,00



Vista interna rampa carrabile comune dipartente dal piano interrato



Vista interna locale interrato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TRANI VIA DI TERLIZZI 1

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

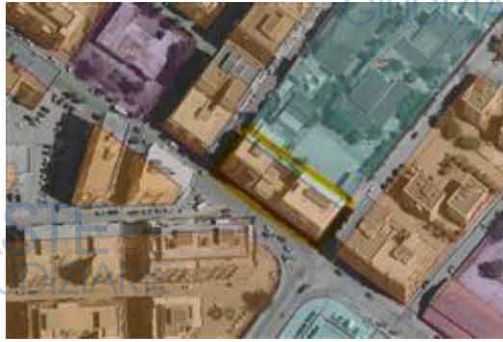
Deposito interrato sito a TRANI via Di Terlizzi 1, della superficie commerciale di **237,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della sig.ra [REDAZIONE] fis. [REDAZIONE] (nata a Trani in data 19/07/2012).

Il sig. [REDAZIONE] è erede della defunta madre con ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, scala non presente, ha un'altezza interna di 3,50 ml.

Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 442 sub. 42** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 237 mq, rendita 367,20 Euro, indirizzo catastale: Via Di Terlizzi n°1, piano: S1, intestato a [REDAZIONE] ivante da Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 25/03/1996 protocollo n. 593207 Voltura in atti dal 27/12/2000, Repertorio n. 4816, Rogante: Tarantini sede Trani, Registrazione DIVISIONE n. 587984.2/2000.



Aerofotogrammetrico Piano Urbanistico Generale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bisceglie, Barletta, Andria). 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: Centro Storico, Cattedrale, Porto Turistico.

SERVIZI

asilo nido

farmacie

negozi al dettaglio

scuola elementare

scuola per l'infanzia

spazi verde

scuola media inferiore

supermercato

buono

buono

buono

buono

buono

al di sopra della media

buono

buono

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m

autostrada distante 7,00 KM

ferrovia distante 1,50 KM

superstrada distante 1,00 KM

ottimo

buono

buono

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sopra della media

pessimo

mediocre

pessimo

molto scarso

nella media

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da un unico vano di piano interrato tutto adibito a locale deposito/parcheggio

tecnico incaricato: Arch. Francesco Storelli

Pagina 10 di 52



auto. L'accesso avviene da un portone in ferro a due ante, superato l'ingresso è presente una rampa carrabile dipartente da via Di Terlizzi n°1 che conduce al piano interrato, percorrendo la rampa è visibile il solaio del piano terra a gradoni, avente un'altezza utile di passaggio dalla rampa variabile da 2,10 ml a 2,30 ml.

Il piano interrato si presenta come un unico locale, accorpendo la rampa di scorrimento ed i due locali attigui, quindi non sono presenti le murature di separazione dei vari ambienti, pertanto non è mai stato frazionato e diviso (si veda pianta stato di fatto allegata). Di conseguenza alla vendita dell'immobile l'acquirente dovrà a proprie spese realizzare le tramezzature interne inerenti la separazione con il locale attiguo e corsia comune di scorrimento.

Si presenta in mediocre stato di conservazione, la pavimentazione è in battuto di cemento, le murature perimetrali ed il soffitto sono intonacate. All'interno del locale a soffitto sono presenti una serie di tubazioni idriche e fognarie dei piani superiori, l'impianto elettrico non è a norma, in prossimità del muro perimetrale di contenimento posto su via Renato Imbriani sono presenti delle griglie di aerazione/illuminazione.

L'edificio in cui è allocato il locale interrato è singolo avente due vani scala indipendenti, da un esame a vista non necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a due ante realizzato in ferro con apertura manuale

nella media

pareti esterne: costruite in Muro controterra in cemento armato con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in intonaco tradizionale

nella media

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento al di sotto della media

Degli Impianti:

elettrico: esterna, la tensione è di 220V conformità: non a norma

pessimo

fognatura: non presente

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera

nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

travi: costruite in cemento armato

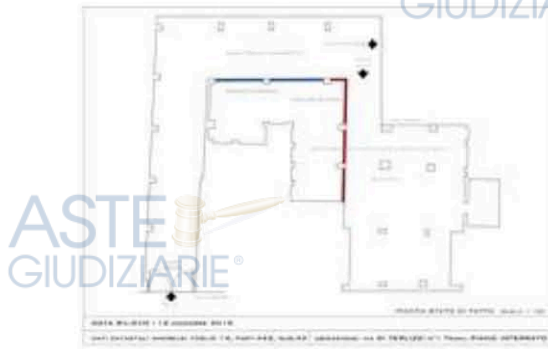
nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Locale Interrato cat. C/2	DEPOSITO 237,00	x 100 %	= 237,00
Totale:	237,00		237,00



Pianta Locale piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ottenuto con un procedimento di "*stima sintetica*" o "*comparativa parametrica*", essenzialmente fondato sulla comparazione e sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi per tipologia e allocazione, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, collegamento con il centro, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità al verde pubblico, prossimità ai servizi pubblici o commerciali.

Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensione locale deposito, stato di conservazione, dotazioni impianti, regolarità edilizia ed urbanistica.

La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati pubblicati dall'**Agenzia del Territorio - OMI - (Osservatorio Mercato Immobiliare)** e riferiti al primo semestre dell'anno 2019, Deposito in stato normale (categoria C/2), confrontati con indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto.

Inoltre, per quanto attiene il parametro di confronto si è utilizzato il parametro tecnico costituito dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadrato. Nella seguente stima si farà dunque riferimento alla "*superficie commerciale*", parametro comunque usato nelle compravendite.

La superficie commerciale corrisponde alla proprietà immobiliare è l'area compresa nel filo interno delle murature perimetrali (muro controterra), al lordo dei tramezzi interni, considerando per metà i muri di confine con locali vicini e con le parti condominiali.

Il valore di mercato del locale deposito interrato è stato ottenuto dalle indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto, hanno consentito di conoscere il prezzo di vendita realmente pattuito per immobili situati nella stessa zona di quello di interesse e concaratteristiche relative a stato di conservazione, di dimensioni comparabili ed edilizie analoghe, risulta essere congruo al valore medio rilevato dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il valore di mercato rilevato dall'Agenzia del Territorio-Quotazioni OMI, Deposito in stato normale (categoria C/2), VIA ANDRIA-PETRONELLI-VIA BARLETTA, della stessa natura di quello oggetto di stima, varia da **Euro/Mq 660,00** a **Euro/Mq 850,00**. Relativamente alla quotazione si è assunto il **valore medio unitario di mercato di beni simili a quello in questione, pari a Euro/Mq 755,00**, viste le caratteristiche intrinseche del locale commerciale.

Le caratteristiche che sono state determinanti per la definizione del valore a Mq di mercato dell'immobile è stato calcolato sulla base: della superficie, del prezzo medio di mercato,



l'ubicazione, l'accessibilità e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale valore è stato determinato analizzando attentamente tutte le caratteristiche dell'immobile al momento della stima. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente al periodo in cui sono state riferite le relative indagini e in quanto "valore revisionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente esclusivamente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 237,00 x 755,00 = **178.935,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 178.935,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 178.935,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ottenuto con un procedimento di "*stima sintetica*" o "*comparativa parametrica*", essenzialmente fondato sulla comparazione e sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi per tipologia e allocazione, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, agenzie: che detengono il mercato immobiliare della città.



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	deposito commerciale	237,00	0,00	178.935,00	178.935,00
				178.935,00 €	178.935,00 €





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

€. 10.800,00

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

€. 168.135,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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:

€. 8.406,75

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:

€. 159.728,25



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 215/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TRANI via Di Terlizzi 3, della superficie commerciale di **109,25** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] d. fisc. [REDACTED]

Il sig. Giovanni Petrelli è erede della defunta madre con ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala interna, ha un'altezza interna di 3,00 ml.

Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 442 sub. 49** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: Via Di Terlizzi n°1, piano: Primo, intestato a [REDACTED] proprietà per 100/100, derivante da Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 25/03/1996 protocollo n. 593207 Voltura in atti dal 27/12/2000, Repertorio n. 4816, Rogante: Tarantini sede Trani, Registrazione DIVISIONE n. 587984.2/2000.

L'intero edificio sviluppa sei incluso di piano terra piani, cinque piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.545,00
Data della valutazione:	07/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato in data 08/11/2019 è presente il sig. [REDACTED] quale **dichiara** (si veda verbale inizio operazioni peritali) **di non essere in possesso dei beni oggetto del suddetto pignoramento**, in quanto con i contratti preliminari di compravendita :

n° Repertorio 91.066, Raccolta 10.622, del 24/11/2011 t [REDACTED]

n° Repertorio 91.067, Raccolta 10.623, del 24/11/2011 [REDACTED]

così come riportato all'art. Quinto **" la promittente parte acquirente viene con oggi immessa nel**



possesso dei cespiti”, quindi ne detengono il possesso.

Vengono consegnati allo scrivente copia dei contratti di compravendita, di locazione ed una copia di “Inventario di Eredità con Beneficio di Inventario” depositata in cancelleria del Tribunale di Trani in data 18/06/2013.

Alla luce di quanto su esposto visto che:

- non è stato consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento;
- il [REDACTED] ha accettato l'Eredità con Beneficio d'Inventario della sig. [REDACTED];
- [REDACTED] è dichiarato non ha il possesso degli immobili;
- gli immobili sono occupati da terze persone di cui non conosco l'identità.

Lo scrivente richiede all'Ill.mo Giudice Istruttore come poter procedere per dar seguito alle operazioni peritali di sopralluogo all'interno degli immobili oggetto della suddetta procedura. **IL GIUDICE DISPONE DI PROSEGUIRE LE OPERAZIONI DI STIMA TENENDO CONTO DEGLI ATTUALI POSSESSORI DEGLI IMMOBILI**, in merito ai contratti preliminari.

In data 10/12/2019, vengono riprese le Operazioni Peritali, è presente il sig. [REDACTED] quale riconferma di non essere in possesso dei beni oggetto della espropriazione immobiliare.

In data 12/12/2019, viene visionato l'appartamento di primo piano alla presenza del sig. Loprieno Nicola, si procede ad eseguire rilievi metrici e fotografici.

Si precisa che l'immobile risulta libero, non è occupato da terzi, è libero da locazioni, affitti, canoni, servitù o altro (si veda verbale sopralluogo allegato).

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:

Uso

A seguito di accertamenti eseguiti presso i competenti uffici, risulta che non esistono vincoli artistici, storici ed alberghieri. Inoltre, l'edificio in cui è allocato l'immobile, come pure quest'ultimo, non presentano finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

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.

Contratto Preliminare di Compravendita, stipulata il 24/11/2011 a firma di Notaio Bottaro Onofrio ai nn. 91067/10623 di repertorio, trascritta il 25/11/2011 ai nn. Registro Particolare 16571 Registro Generale 23097 a [REDACTED]

[REDACTED] (data a Trani in data 19/07/2012), derivante da Contratto Preliminare di Compravendita.

Annotazione n. 1090 del 08/06/2012 (avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale).

Domanda Giudiziale - **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** -, stipulata il 14/03/2012 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani ai nn. 1922/2012 di repertorio, trascritta il 10/04/2012 ai nn. Registro Particolare 5052, Registro Generale 6413, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in data 19/07/2012), derivante da Domanda Giudiziale - **REVOCA ATTI SOGGETTI A**



TRASCRIZIONE -

Si chiede la revoca del contratto preliminare di compravendita in data 24/11/2011, a rogito del Notaio dott. Onofrio Bottaro N. Rep. 91067, Raccolta 10623 Trascritto a Trani in data 25/11/2011 al N. 16571 Reg. Part. E. N. 23097 Reg. Generale.

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO, stipulata il 11/12/2012 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani ai nn. 1514 di repertorio, trascritta il 12/02/2013 ai nn. Registro Particolare 2174, registro generale 2833, a favore [REDACTED] derivante da ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca legale attiva, stipulata il 08/04/2008 a firma di Pubblico Ufficiale Equitaliaia ai nn. 479/14 di repertorio, iscritta il 11/04/2008 ai nn. Registro Particolare 1276, Registro Generale 7278, a favore di Equitalia ETR S.p.a., [REDACTED] proceduta a Trani in data 19/07/2012), derivante da Norma Art.77 Dpr 29/09/1973 Num. 602.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3018 del 18/12/2015 (restrizione di beni);
2. Annotazione n. 3056 del 22/12/2015 (restrizione di beni);
3. Annotazione n. 745 del 21/03/2018 (restrizione di beni);
4. Annotazione n. 869 del 05/04/2018 (restrizione di beni).

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 27/09/2011 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale ai nn. 1774/2011 di repertorio, iscritta il 04/02/2019 ai nn. Registro Particolare 254, registro Generale 2230, a favore [REDACTED] d. Fisc. [REDACTED] d. Fisc. [REDACTED] eduta a Trani in data 19/07/2012), derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo capitale: 40.000,00 €.

Si iscrive Ipoteca sui beni di proprietà della sig. [REDACTED] perza di sentenza del Tribunale Ordinario di Canosa di Puglia n.2/2010 emessa nel giudizio n. 16368/00

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 25/01/2010 a firma di ubblico Ufficiale Tribunale ai nn. 11/2010 di repertorio, iscritta il 04/02/2019 ai nn. Registro Particolare 255, registro Generale 2231, a favore di [REDACTED] d. Fisc. [REDACTED] eduta a Trani in data 19/07/2012), derivante da Sentenza di Condanna.

Si iscrive Ipoteca sui beni di proprietà della sig. [REDACTED] perza di sentenza del Tribunale Ordinario di Canosa di Puglia n.2/2010 emessa nel giudizio n. 16368/00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/11/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani ai nn. 1679 di repertorio, trascritta il 05/12/2011 ai nn. Registro Particolare 17024, Registro Generale 23693, a favore [REDACTED] d. Fisc. [REDACTED] eduta a Trani in data 19/07/2012).

pignoramento, stipulata il 04/01/2012 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani ai nn. 1849 di





repertorio, trascritta il 26/01/2012 ai nn. Registro Particolare 1378, Registro Generale 1685, a favore di [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] (ceduta a Trani in data 19/07/2012)..

1. Annotazione n. 3019 del 18/12/2015 (Restrizione dei Beni); 2. Annotazione n. 746 del 21/03/2018 (Restrizione dei Beni); 3. Annotazione n. 870 del 05/04/2018 (Restrizione dei Beni).

pignoramento, stipulata il 17/06/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2355 di repertorio, trascritta il 11/07/2019 ai nn. Registro Particolare 11461, Registro Generale 15331, a favore di [REDACTED] ivante [REDACTED] da Verbale di Pignoramento Immobili.

Si trasferisce atto di Pignoramento notificato al sig. Petrelli Giovanni il 17/06/2019 in forza di ordinanza 702 bis. RG. 3480/2017 del Tribunale di Trani e di atto di precetto notificato il 18/03/2019.



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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2017 = € 2.261,89 (quote proprietario), € 708,26 (quote inquilino).

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2018 = € 158,08 (quote proprietario), € 174,39 (quote inquilino).

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2019 = € 283,04 (quote proprietario), € 428,92 (quote inquilino).

Procedimenti giudiziari in corso tra condominio ed eredi [REDACTED] giusta nomina dell'Avv. Francesco Guidone.

L'amministratore pro-tempore del condominio è il dott. Lombardi rappresentante dello studio [REDACTED] /Fax. 0883/888542 Via Cialdini, 4876017 - SanFerdinando di Puglia (BT).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Petrelli Giovanni,

in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO, con atto stipulato il 11/12/2012 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani ai nn. 1514 di repertorio, trascritto il 12/02/2013 ai nn. Registro Particolare 2174, Registro Generale 2833

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



[REDACTED]
per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 12 del 1969, intestata a **Bartolo Gaetano**, per lavori di **REALIZZAZIONE EDIFICIO DI SEI PIANI FUORI TERRA**, presentata il **09/10/1967**, **agibilità non ancora rilasciata**

FRAZIONAMENTO N. 23860 del 2004, intestata a [REDACTED] per lavori di Divisione di un appartamento di primo piano in due appartamenti, presentata il **15/06/2004** con il n. 23860 di protocollo, **agibilità non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Generale vigente,

in forza di delibera legge regionale n.20/20 vigente, Delibera Consiglio Comunale 26.07.2006 n.29 Delibera Consiglio Comunale 21.12.2007 n.109 Delibera Giunta Regionale 01.08.2008 n.1480 "Conferenza di Servizi" del 17.09.2008 e succ.,

l'immobile ricade in zona Territori Costruiti **Zona Omogenea (B)**.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.6.03 - Zona residenziale di completamento "B"

6.03.1- Norme generali

6.03.1.1- Individuazione Sono state definite come zona omogenea di tipo "B" (DIM 1444/1968) quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale e attività connesse ed assimilate. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso e per il trasporto merci, e quelle attività industriali/artigianali che, ancorché non in contrasto con quanto sopra scritto, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della AUSL competente e dell'UTC, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

6.03.1.2- Interventi consentiti a- Il PUG prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio. b- Il PUG invece consente la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali non conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente i relativi interventi di rinnovo edilizio in modo diretto (permesso di costruire), e quelli di ristrutturazione urbanistica solo se subordinati ai piani urbanistici esecutivi. c-. Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato contermina esistente. In particolare: c.1- E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che: c.1.a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi; c.1.b) gli impianti siano collegati a quelli urbani e diano garanzie di funzionamento continuo con gli scarichi dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria; c.1.c) in ciascuno dei

detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n.166/75 art.18,19). d- Collegamenti verticali E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che : d.a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene; d.b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n.166/75). e- Per ogni alloggio deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti ed a mq 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestre apribili. L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, la finestra deve essere posizionata e proporzionata con ampiezza tale da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. f- Negli interventi di recupero, e cioè di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente (ultimata dopo il 10.08.1971) non conformi alla normativa vigente all'epoca della loro costruzione. Negli interventi edilizi di ristrutturazione e di completamento, ogni nuova finestra di vano abitabile (escluse quelle che si aprono su strade o spazi pubblici) deve avere, per tutta la sua dimensione, planimetrica ed altimetrica, uno spazio prospiciente libero e scoperto della profondità non inferiore a 10 metri. Nel caso di finestre di vani abitabili esistenti nell'edificio perimetrale all'edificio oggetto dell'intervento (escluso quello separato da una strada pubblica), se la profondità nello spazio libero scoperto ad esse prospiciente è inferiore a metri 10, tale spazio non va modificato né planimetricamente né altimetricamente, potendosi modificare la situazione pregressa soltanto oltre i 10 metri di distanza: ciò sempre per lo spazio libero scoperto corrispondente alla dimensione effettiva della finestra esistente senza computare eventuali sporti sulle finestre.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Aerofotogrammetrico P.U.G.



Vista accesso androne condominiale da via Di Terlizzi n°3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Androne Condominiale



Vista interna appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TRANI VIA DI TERLIZZI 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TRANI via Di Terlizzi 3, della superficie commerciale di **109,25** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della s [REDACTED] fisc.

[REDACTED] a Trani in data 19/07/2012).

Il s [REDACTED] **defunta madre con ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala interna, ha un'altezza interna di 3,00 ml.

Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 442 sub. 49** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: Via Di Terlizzi n°1, piano: Primo, intestato a [REDACTED] per 100/100, derivante da Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 25/03/1996 protocollo n. 593207 Voltura in atti dal 27/12/2000, Repertorio n. 4816, Rogante: Tarantini sede Trani, Registrazione DIVISIONE n. 587984.2/2000.

L'intero edificio sviluppa sei incluso di piano terra piani, cinque piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1969.



Foto interna appartamento

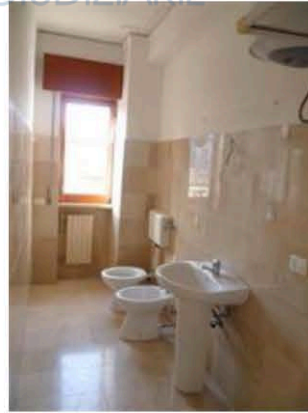


Foto interna Bagno

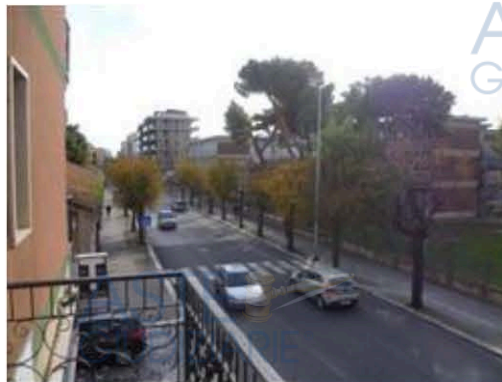


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bisceglie, Barletta, Andria). 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: Centro Storico, Cattedrale, Porto Turistico.



Vista Interna Cucina



Vista Balcone su via Imbriani



SERVIZI

- asilo nido
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 500 ml

tecnico incaricato: Arch. Francesco Storelli
Pagina 22 di 52





autostrada distante 7,00 KM
ferrovia distante 1,50 KM
superstrada distante 1,00 KM



buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

superata la porta d'ingresso si accede ad un disimpegno ove sulla sinistra è presente un ripostiglio. Il disimpegno d'ingresso è collegato direttamente con un ampio ambiente giorno posto ad angolo tra via Imbriani e via Maiorano, composto da un cucinino, zona pranzo e soggiorno, aereo illuminato da due porte finestre a due ante entrambe aprentesi su balconi prospicienti via Maiorano.

Il bagno ha accesso diretto dall'ambiente giorno ed è privo di antibagno, attrezzato con vaso, lavabo, bidet e doccia aereo illuminato da una finestra aprentesi su via Imbriani.

Di fronte l'ingresso è presente una stanza da letto aereo illuminata da una porta finestra a due ante aprentesi su balconi prospicienti via Imbriani.

Di fianco il cucinino è presente una stanza da letto matrimoniale aereo illuminata da una porta finestra a due ante aprentesi su balconi prospicienti via Maiorano.

All'interno dell'appartamento non ci sono corridoi, le finiture interne quali gli infissi in legno con unico vetro senza camera d'aria, il pavimento in marmo, le porte in legno e vetro satinato sono in mediocre stato di conservazione. I serramenti esterni risultano essere protetti da tapparelle in PVC.

L'immobile è provvisto di impianti, quali quello idrico-fognante, riscaldamento centralizzato (durante il sopralluogo non si è potuto verificare lo stato manutentivo della caldaia condominiale), gas di città, elettrico.

Dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto è conforme alla pianta catastale. Dalle indagini effettuate presso gli archivi del Settore Territorio del Comune di Trani, inerente l'immobile in oggetto è emerso che è stata presentata in data 15/06/2004 istanza di frazionamento. La pianta dello stato di fatto è conforme al frazionamento (si veda allegato).

L'edificio in cui è allocato l'appartamento è ad uso residenziale con negozi al piano terra facente parte di un complesso residenziale, da un esame a vista, l'edificio composto da cinque piani fuori terra oltre a locali al piano terra e locali nell'interrato, non necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

All'immobile si accede da un vano scala condominiale chiuso al cui interno è collocato un ascensore, ha una superficie lorda di mq 103,00 e quattro balconi per una superficie complessiva di mq 12,50.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno al di sotto della media ★★★★★★★★

infissi interni: ad anta realizzati in legno e vetro al di sotto della media ★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento con finitura spatolato al quarzo... nella media ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in marmo al di sopra della media ★★★★★★★★

portone di ingresso: ad anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: non presenti. ad anta realizzato in legno, gli accessori presenti sono: non presenti al di sotto della media ★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC nella media ★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in marmo al di sopra della media ★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in cucinino realizzato nella media ★★★★★★★★



in marmo

scale: interna con rivestimento in travertino

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea

citofonico: audio

ascensore: a fune

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in in collettore o rete comunale

gas: sottotraccia all'interno dell'appartamento con alimentazione a gas metano di città

idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave, la rete di distribuzione è realizzata in pvc

termico: sottotraccia con alimentazione in impianto centralizzato i diffusori sono in radiatori in ghisa. si precisa che durante il sopralluogo non si è potuta verificare la caldaia condominiale se funzionante.

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

copertura: piana costruita in solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera costruita in cemento armato.

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato; il servoscala è non presente

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	103,00	x	100 %	=	103,00
Balconi	12,50	x	50 %	=	6,25
Totale:	115,50				109,25



nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

scarso

nella media

nella media

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media





Pianta Catastale conforme allo stato di fatto

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ottenuto con un procedimento di "*stima sintetica*" o "*comparativa parametrica*", essenzialmente fondato sulla comparazione e sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi per tipologia e allocazione, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, collegamento con il centro, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità al verde pubblico, prossimità ai servizi pubblici o commerciali.

Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensioni appartamento, caratteristiche architettoniche, stato di conservazione, dotazioni impianti, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva, dimensioni dei vani e numero dei servizi, altezza di piano, serramenti, regolarità edilizia ed urbanistica.

La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati pubblicati dall'**Agenzia del Territorio - OMI - (Osservatorio Mercato Immobiliare)** e riferiti al primo semestre dell'anno 2019, Abitazioni di tipo civile in stato normale (categoria A/2) VIA ANDRIA-PETRONELLI-VIA BARLETTA, confrontati con indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto.



Inoltre, per quanto attiene il parametro di confronto si è utilizzato il parametro tecnico costituito dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadrato. Nella seguente stima si farà dunque riferimento alla "*superficie commerciale*", parametro comunque usato nelle compravendite.

La superficie commerciale corrisponde alla proprietà immobiliare è l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, considerando per metà i muri di



confine con l'appartamento vicino e con le parti condominiali.

Inoltre è stata sommata la superficie delle relative pertinenze (nello specifico dei balconi) corretta mediante l'applicazione di un idoneo coefficiente stabilito in virtù del tipo di superficie rilevata, consentendo di stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Il valore di mercato dell'appartamento è stato ottenuto dalle indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto, hanno consentito di conoscere il prezzo di vendita realmente pattuito per immobili situati nella stessa zona di quello di interesse e con caratteristiche relative a stato di conservazione, di dimensioni comparabili ed edilizie analoghe, risulta essere congruo al valore minimo rilevato dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il valore di mercato rilevato dall'Agenzia del Territorio-Quotazioni OMI, Abitazioni di tipo civile in stato normale (categoria A/2), VIA ANDRIA-PETRONELLI-VIA BARLETTA, della stessa natura di quello oggetto di stima, varia da **Euro/Mq 1.050,00** a **Euro/Mq 1.350,00**. Relativamente alla quotazione si è assunto il valore medio unitario di mercato di beni simili a quello in questione, pari a **Euro/Mq 1.200,00**, viste le caratteristiche intrinseche dell'appartamento.

Le caratteristiche che sono state determinanti per la definizione del valore a Mq di mercato dell'immobile è stato calcolato sulla base: della superficie, del prezzo medio di mercato, l'ubicazione, l'accessibilità e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale valore è stato determinato analizzando attentamente tutte le caratteristiche dell'immobile al momento della stima.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente al periodo in cui sono state riferite le relative indagini e in quanto "valore revisionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente esclusivamente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,25 x 1.200,00 = **131.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 131.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 131.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ottenuto con un procedimento di "*stima sintetica*" o "*comparativa parametrica*", essenzialmente fondato sulla comparazione e sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi per tipologia e allocazione, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, agenzie: che detengono il mercato immobiliare della città.

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	109,25	0,00	131.100,00	131.100,00
				131.100,00 €	131.100,00 €

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: **€. 131.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 6.555,00**

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: **€. 124.545,00**



LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TRANI via Di Terlizzi 3 per la quota di 100/100 di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] (ceduta a Trani in data 19/07/2012).

Il sig. Giovanni Petrelli, è erede della defunta madre con ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO.

- **foglio 14 particella 442 sub. 50** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: Via Di Terlizzi n°3, piano: primo, intestato a [REDACTED] Proprietà per 100/100, derivante da Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 25/03/1996 protocollo n. 593207 Voltura in atti dal 27/12/2000, Repertorio n. 4816, Rogante: Tarantini sede Trani, Registrazione DIVISIONE n. 587984.2/2000.

L'intero edificio sviluppa sei incluso di piano terra piani, cinque piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.760,00
Data della valutazione:	07/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato in data 08/11/2019 è **presente il sig. [REDACTED] quale dichiara** (si veda verbale inizio operazioni peritali) **di non essere in possesso dei beni oggetto del suddetto pignoramento**, in quanto con i contratti preliminari di compravendita :

n° Repertorio 91.066, Raccolta 10.622, del 24/11/2011 tra [REDACTED]

n° Repertorio 91.067, Raccolta 10.623, del 24/11/2011 tra [REDACTED]

così come riportato all'art. Quinto "**la promittente parte acquirente viene con oggi immessa nel possesso dei cespiti**", quindi ne detengono il possesso.

Vengono consegnati allo scrivente copia dei contratti di compravendita, di

locazione ed una copia di "Inventario di Eredità con Beneficio di Inventario" depositata in cancelleria del Tribunale di Trani in data 18/06/2013.

Alla luce di quanto su esposto visto che:

non è stato consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento;

- il sig. [REDACTED] ha accettato l'Eredità con Beneficio d'Inventario della sig. [REDACTED] Maria, in data 12/02/2013 ;
- il sig. [REDACTED] me dichiarato non ha il possesso degli immobili;
- gli immobili sono occupati da terze persone di cui non conosco l'identità.

Lo scrivente richiede all'Ill.mo Giudice Istruttore come poter procedere per dar seguito alle operazioni peritali di sopralluogo all'interno degli immobili oggetto della suddetta procedura. IL GIUDICE DISPONE DI PROSEGUIRE LE OPERAZIONI DI STIMA TENENDO CONTO DEGLI ATTUALI POSSESSORI DEGLI IMMOBILI, in merito ai contratti preliminari.

In data 10/12/2019, vengo riprese le Operazioni Peritali, è presente il sig. [REDACTED] il quale riconferma di non essere in possesso dei beni oggetto della espropriazione immobiliare.

In data 12/12/2019, viene visionato l'appartamento di primo piano alla presenza della sig.ra [REDACTED] ale dichiara di avere regolare contratto di affitto con il sig. [REDACTED] procede ad eseguire rilievi metrici e fotografici, (si vedano contratto e verbale sopralluogo allegato).

L'immobile risulta occupato da [REDACTED] contratto di affitto tipo 4+4 tacito rinnovo, stipurato il 16/07/2013, con scadenza il 31/07/2017, registrato il 16/07/2013, trascritto il 16/07/2013 a Agenzia delle Entrate di Trani ai nn. 3635, serie 3. (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.800,00 annui.

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:

Uso.

A seguito di accertamenti eseguiti presso i competenti uffici, risulta che non esistono vincoli artistici, storici ed alberghieri. Inoltre, l'edificio in cui è allocato l'immobile, come pure quest'ultimo, non presentano finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

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:

Contratto Preliminare di Compravendita, stipulata il 24/11/2011 a firma di Notaio Bottaro Onofrio ai nn. 91067/10623 di repertorio, trascritta il 25/11/2011 ai nn. Registro Particolare 16571 Registro Generale 23097, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (tuta a Trani in data 19/07/2012), derivante da Contratto Preliminare di Compravendita.

Annotazione n. 1090 del 08/06/2012 (avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale).

Domanda Giudiziale - **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** -, stipulata il 14/03/2012 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani ai nn. 1922/2012 di repertorio, trascritta il 10/04/2012 ai nn. Registro Particolare 5052, Registro Generale 6413, a favore di [REDACTED] d. Fisc.



[REDACTED] (ceduta a Trani in data 19/07/2012)., derivante da Domanda Giudiziale - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE -.

Si chiede la revoca del contratto preliminare di compravendita in data 24/11/2011, a rogito del Notaio dott. Onofrio Bottaro N. Rep. 91067, Raccolta 10623 Trascritto a Trani in data 25/11/2011 al N. 16571 Reg. Part. E. N. 23097 Reg. Generale.

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO, stipulata il 11/12/2012 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani ai nn. 1514 di repertorio, trascritta il 12/02/2013 ai nn. Registro Particolare 2174, registro generale 2833, a favore di [REDACTED] Cod. [REDACTED] derivante da ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale attiva, stipulata il 08/04/2008 a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ai nn. 479/14 di repertorio, iscritta il 11/04/2008 ai nn. Registro Particolare 1276, Registro Generale 7278, a favore di [REDACTED] (ceduta a Trani in data 19/07/2012)., derivante da Norma Art.77 Dpr 29/09/1973 Num. 602.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3018 del 18/12/2015 (restrizione di beni);
2. Annotazione n. 3056 del 22/12/2015 (restrizione di beni);
3. Annotazione n. 745 del 21/03/2018 (restrizione di beni);
4. Annotazione n. 869 del 05/04/2018 (restrizione di beni).

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 27/09/2011 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale ai nn. 1774/2011 di repertorio, iscritta il 04/02/2019 ai nn. Registro Particolare 254, registro Generale 2230, a favore di [REDACTED]

(ceduta a Trani in data 19/07/2012)., derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo capitale: 40.000,00 €.

Si iscrive Ipoteca sui beni di proprietà della sig.ra [REDACTED] forza di sentenza del Tribunale Ordinario di Canosa di Puglia n.2/2010 emessa nel giudizio n. 16368/00.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 25/01/2010 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale ai nn. 11/2010 di repertorio, iscritta il 04/02/2019 ai nn. Registro Particolare 255, registro Generale 2231, a favore di [REDACTED]

(ceduta a Trani in data 19/07/2012)., derivante da Sentenza di Condanna.

Si iscrive Ipoteca sui beni di proprietà della sig.ra [REDACTED] forza di sentenza del Tribunale Ordinario di Canosa di Puglia n.2/2010 emessa nel giudizio n. 16368/00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 21/11/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani ai nn. 1679 di repertorio, trascritta il 05/12/2011 ai nn. Registro Particolare 17024, Registro Generale 23693, a favore di [REDACTED]

(ceduta a Trani in data 19/07/2012).





Pignoramento, stipulata il 04/01/2012 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani ai nn. 1849 di repertorio, trascritta il 26/01/2012 ai nn. Registro Particolare 1378, Registro Generale 1685, a favore di Tucci Nicola, Cod. Fisc. [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] (reduta a Trani in data 19/07/2012).

1. Annotazione n. 3019 del 18/12/2015 (Restrizione dei Beni);
2. Annotazione n. 746 del 21/03/2018 (Restrizione dei Beni);
3. Annotazione n. 870 del 05/04/2018 (Restrizione dei Beni).



Pignoramento, stipulata il 17/06/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2355 di repertorio, trascritta il 11/07/2019 ai nn. Registro Particolare 11461, Registro Generale 15331, a favore di [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] [REDACTED] ante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Si trasferisce atto di Pignoramento notificato al sig. [REDACTED] 17/06/2019 in forza di ordinanza 702 bis. RG. 3480/2017 del Tribunale di Trani e di atto di precetto notificato il 18/03/2019.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2017 = € 1.814,08 (quote proprietario), € 2.216,89 (quote inquilino).

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2018 = € 133,63 (quote proprietario), € 654,19 (quote inquilino).

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2019 = € 220,89 (quote proprietario), € 469,50 (quote inquilino).

Procedimenti giudiziari in corso tra condominio ed eredi sig. r. [REDACTED] a nomina dell'Avv. Francesco Guidone.

L'amministratore pro-tempore del condominio è il dott. Lombardi rappresentante dello studio [REDACTED] [REDACTED] k. 0883/888542 Via Cialdini, 4876017 - San Ferdinando di Puglia (BT).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Petrelli Giovanni

, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO, con atto stipulato il 11/12/2012 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani ai nn. 1514 di repertorio, trascritto il 12/02/2013 ai nn. Registro Particolare 2174, Registro Generale 2833





6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
, in forza di Atto di Compravendita



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



LICENZA DI COSTRUZIONE N. 12 del 1969, intestata a [REDACTED] per lavori di REALIZZAZIONE EDIFICIO DI SEI PIANI FUORI TERRA, presentata il 09/10/1967, **agibilità non ancora rilasciata**



FRAZIONAMENTO N. 23860 del 2004, intestata [REDACTED] per lavori di Divisione di un appartamento di primo piano in due appartamenti, presentata il 15/06/2004 con il n. 23860 di protocollo, **agibilità non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Generale vigente,

in forza di delibera legge regionale n.20/20 vigente, Delibera Consiglio Comunale 26.07.2006 n.29 Delibera Consiglio Comunale 21.12.2007 n.109 Delibera Giunta Regionale 01.08.2008 n.1480 "Conferenza di Servizi" del 17.09.2008 e succ.,

l'immobile ricade in zona Territori Costruiti **Zona Omogenea (B)**.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.6.03 - Zona residenziale di completamento "B"



6.03.1- Norme generali 6.03.1.1- Individuazione Sono state definite come zona omogenea di tipo "B" (DIM 1444/1968) quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale e attività connesse ed assimilate. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso e per il trasporto merci, e quelle attività industriali/artigianali che, ancorché non in contrasto con quanto sopra scritto, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della AUSL competente e dell'UTC, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

6.03.1.2- Interventi consentiti a- Il PUG prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio. b- Il PUG invece consente la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali non conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente i relativi interventi di rinnovo edilizio in modo diretto (permesso di costruire), e quelli di ristrutturazione urbanistica solo se subordinati ai piani urbanistici esecutivi. c-. Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato contermina esistente. In particolare : c.1- E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che: c.1a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi; c.1b) gli impianti siano collegati a quelli urbani e diano garanzie di funzionamento continuo



con gli scarichi dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria; c.1c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n.166/75 art.18,19). d- Collegamenti verticali E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che : d.a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene; d.b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n.166/75). e- Per ogni alloggio deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti ed a mq 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestre apribili. L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, la finestra deve essere posizionata e proporzionata con ampiezza tale da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. f- Negli interventi di recupero, e cioè di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente (ultimate dopo il 10.08.1971) non conformi alla normativa vigente all'epoca della loro costruzione. Negli interventi edilizi di ristrutturazione e di completamento, ogni nuova finestra di vano abitabile (escluse quelle che si aprono su strade o spazi pubblici) deve avere, per tutta la sua dimensione, planimetrica ed altimetrica, uno spazio prospiciente libero e scoperto della profondità non inferiore a 10 metri. Nel caso di finestre di vani abitabili esistenti nell'edificio perimetrale all'edificio oggetto dell'intervento (escluso quello separato da una strada pubblica), se la profondità nello spazio libero scoperto ad esse prospiciente è inferiore a metri 10, tale spazio non va modificato né planimetricamente né altimetricamente, potendosi modificare la situazione pregressa soltanto oltre i 10 metri di distanza: ciò sempre per lo spazio libero scoperto corrispondente alla dimensione effettiva della finestra esistente senza computare eventuali sporti sulle finestre.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto è difforme dalla pianta catastale. Dalle indagini effettuate presso gli archivi del Settore Territoriale del Comune di Trani, inerente l'immobile in oggetto è emerso che non è stata presentata alcuna comunicazione per le variazioni delle opere interne. Le opere consistono nell'aver ampliato il bagno inglobando parte del disimpegno, apertura e chiusura di porte interne e realizzazione di un disimpegno stanza da letto matrimoniale, (si veda pianta stato di fatto). (normativa di riferimento: Legge n. 164/2014, - art. 17 "Semplificazione ed altre misure in materia edilizia")

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

Costi di regolarizzazione:

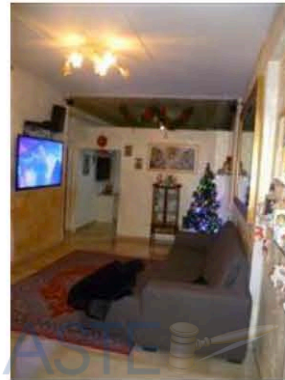
- sanzione pecuniaria (art. 6, comma 7) la sanzione pecuniaria per la mancata presentazione della CIL o della comunicazione asseverata: €1.000,00 - Onorario Tecnico : €500,00; €1.500,00.

Si precisa che nella stanza soggiorno, alla sua estremità è stata ricavata una stanza da letto

disimpegnata con un setto avente altezza 2,55 ml, tale stanza non potrà essere adibita a stanza da letto in quanto priva di finestra, di conseguenza non sono rispettati i requisiti di aerazione e illuminazione (D.M. 5 luglio 1975 G.U. 18/07/1975 n°19).



Vista interna Ingresso Appartamento



Vista interna Soggiorno

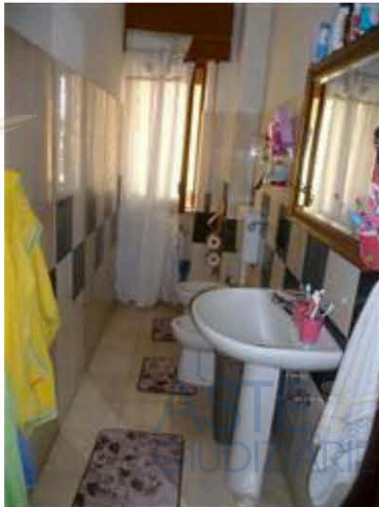
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta catastale attualmente in atti, datata 13/07/2004 non è rispondente all'attuale stato dei luoghi in virtù dell'ampliamento del bagno di servizio. (normativa di riferimento: Redazione del D.O.C.F.A.)

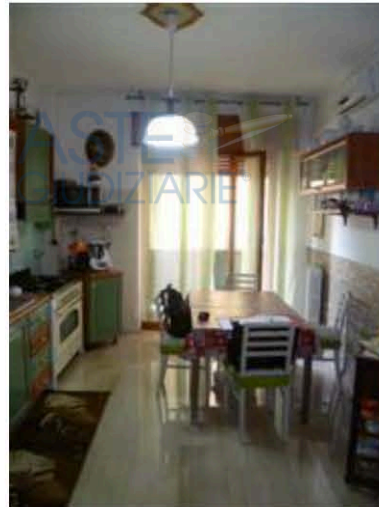
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione D.O.C.F.A. e onorario tecnico: : €.800,00



Vista interna Bagno



Vista interna Cucina

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TRANI VIA DI TERLIZZI 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TRANI via Di Terlizzi 3 per la quota di 100/100 di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] (preceduta a Trani in data 19/07/2012).

[REDACTED] **della defunta madre con ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO.**

- **foglio 14 particella 442 sub. 50** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: Via Di Terlizzi n°3, piano: primo, intestato a [REDACTED] proprietà per 100/100, derivante da Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 25/03/1996 protocollo n. 593207 Voltura in atti dal 27/12/2000, Repertorio n. 4816, Rogante: Tarantini sede Trani, Registrazione DIVISIONE n. 587984.2/2000.

L'intero edificio sviluppa sei incluso di piano terra piani, cinque piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1969.



Vista interna Stanza da Letto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bisceglie, Barletta, Andria). 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: Centro Storico, Cattedrale, Porto Turistico.



SERVIZI

- asilo nido
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- supermercato



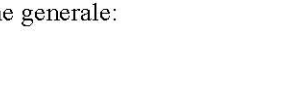
COLLEGAMENTI

- autobus distante 500 ml
- autostrada distante 7,00 KM
- ferrovia distante 1,50 KM
- superstrada distante 1,00 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

superata la porta d'ingresso si accede ad un disimpegno ove frontalmente è presente un ripostiglio avente accesso posto lateralmente al cui interno è presente una lavatrice ed un'asciugatrice.

Il disimpegno d'ingresso è collegato direttamente con un ampio ambiente giorno avente affaccio su via Imbriani composto da soggiorno e cucina, aereo illuminato da una porta finestra a due ante aprentesi su balcone prospicienti via Imbriani. Di fronte l'ingresso all'estremità della stanza soggiorno è presente una stanza da letto disimpegnata con un setto avente altezza 2,55 ml, tale ambiente non potrà essere adibito a stanza da letto in quanto priva di finestra, di conseguenza non sono rispettati i requisiti di aerazione e illuminazione (D.M. 5 luglio 1975 G.U. 18/07/1975 n°19).

Al bagno si accede dal soggiorno attraverso un piccolo disimpegno, attrezzato con vaso, lavabo, bidet e doccia aereo illuminato da una finestra aprentesi su via Imbriani.

Di fronte il bagno è presente una stanza da letto matrimoniale aereo illuminata da una porta finestra a due ante aprentesi su balcone prospicienti via Imbriani.

Le finiture interne quali gli infissi in legno con unico vetro senza camera d'aria, il pavimento in marmo, le porte in legno e vetro satinato sono in mediocre stato di conservazione. I serramenti esterni risultano essere protetti da tapparelle in PVC.

L'immobile è provvisto di impianti, quali quello idrico-fognante, gas di città, elettrico e riscaldamento





centralizzato, durante il sopralluogo non si è potuto verificare lo stato manutentivo della caldaia condominiale.

Dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto è difforme alla pianta catastale. Dalle indagini effettuate presso gli archivi del Settore Territorio del Comune di Trani, inerente l'immobile in oggetto è emerso che è stata presentata in data 15/06/2004 istanza di frazionamento. La pianta dello stato di fatto è difforme dal frazionamento (si veda allegato).

L'edificio in cui è allocato l'appartamento è ad uso residenziale con negozi al piano terra facente parte di un complesso residenziale, da un esame a vista, l'edificio composto da cinque piani fuori terra oltre a locali al piano terra e locali nell'interrato, non necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

All'immobile si accede da un vano scala condominiale chiuso al cui interno è collocato un ascensore, ha una superficie lorda di mq 89,00 e quattro balconi per una superficie complessiva di mq 10,00.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

infissi interni: a doppia anta realizzati in legno e al di sotto della media vetro

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento con finitura spatolato al quarzo.

pavimentazione interna: realizzata in marmo

portone di ingresso: ad anta realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: non presente

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in al di sotto della media pvc

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in marmo

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in gresporcellanato

scale: interna con rivestimento in travertino

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea

citofonico: audio

ascensore: a fune

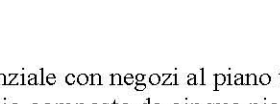
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in in collettore o rete comunale

gas: sottotraccia con alimentazione a gas metano di città

idrico: sottotraccia con alimentazione in autoclave condominiale , la rete di distribuzione è realizzata in realizzata in pvc

termico: sottotraccia con alimentazione in impianto centralizzato i diffusori sono in radiatori in ghisa. si precisa che durante il sopralluogo non si è potuta verificare la caldaia condominiale se





funzionante.

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media

copertura: piana costruita in solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera costruita in cemento armato

nella media

scale interne: doppia rampa parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è non presente

al di sopra della media

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera

al di sopra della media

strutture verticali: costruite in cemento armato

al di sopra della media

travi: costruite in cemento armato

al di sopra della media



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	89,00	x	100 %	=	89,00
Balcone	10,00	x	50 %	=	5,00
Totale:	99,00				94,00



Pianta Appartamento Primo Piano Foglio 14, part. 442, sub. 50



tecnico incaricato: Arch. Francesco Storelli
Pagina 38 di 52



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ottenuto con un procedimento di "*stima sintetica*" o "*comparativa parametrica*", essenzialmente fondato sulla comparazione e sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi per tipologia e allocazione, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, collegamento con il centro, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità al verde pubblico, prossimità ai servizi pubblici o commerciali.

Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensioni appartamento, caratteristiche architettoniche, stato di conservazione, dotazioni impianti, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva, dimensioni dei vani e numero dei servizi, altezza di piano, serramenti, regolarità edilizia ed urbanistica, stanza priva di finestra, di conseguenza non sono rispettati i requisiti di aerazione e illuminazione (D.M. 5 luglio 1975 G.U. 18/07/1975 n°19).

La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati pubblicati dall'**Agenzia del Territorio - OMI - (Osservatorio Mercato Immobiliare)** e riferiti al primo semestre dell'anno 2019, Abitazioni di tipo civile in stato normale (categoria A/2) VIA ANDRIA-PETRONELLI-VIA BARLETTA, confrontati con indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto.

Inoltre, per quanto attiene il parametro di confronto si è utilizzato il parametro tecnico costituito dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadrato. Nella seguente stima si farà dunque riferimento alla "*superficie commerciale*", parametro comunque usato nelle compravendite.

La superficie commerciale corrisponde alla proprietà immobiliare è l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, considerando per metà i muri di confine con l'appartamento vicino e con le parti condominiali.

Inoltre è stata sommata la superficie delle relative pertinenze (nello specifico del balcone) corretta mediante l'applicazione di un idoneo coefficiente stabilito in virtù del tipo di superficie rilevata, consentendo di stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Il valore di mercato dell'appartamento è stato ottenuto dalle indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto, hanno consentito di conoscere il prezzo di vendita realmente pattuito per immobili situati nella stessa zona di quello di interesse e con caratteristiche relative a stato di conservazione, di dimensioni comparabili ed edilizie analoghe, risulta essere congruo al valore minimo rilevato dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il valore di mercato rilevato dall'Agenzia del Territorio-Quotazioni OMI, Abitazioni di tipo civile in stato normale (categoria A/2), VIA ANDRIA-PETRONELLI-VIA BARLETTA, della stessa natura di quello oggetto di stima, varia da **Euro/Mq 1.050,00 a Euro/Mq 1.350,00**. Relativamente alla quotazione si è assunto il valore minimo unitario di mercato di beni simili a quello in questione, pari a **Euro/Mq 1.0500,00**, viste le caratteristiche intrinseche dell'appartamento (stanza priva di finestra).

Le caratteristiche che sono state determinanti per la definizione del valore a Mq di mercato dell'immobile è stato calcolato sulla base: della superficie, del prezzo medio di mercato, l'ubicazione, l'accessibilità e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale valore è stato determinato analizzando attentamente tutte le caratteristiche dell'immobile al momento della stima.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente al periodo in cui sono state riferite le relative



indagini e in quanto "valore revisionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente esclusivamente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,00 x 1.050,00 = **98.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 98.700,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 98.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ottenuto con un procedimento di "stima sintetica" o "comparativa parametrica", essenzialmente fondato sulla comparazione e sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi per tipologia e allocazione, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, agenzie: che detengono il mercato immobiliare della città.

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	94,00	0,00	98.700,00	98.700,00
				98.700,00 €	98.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.300,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del **10%** 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:

€. **9.640,00**

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:

€. **86.760,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 215/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

deposito artigianale a TRANI via Di Terlizzi n°3, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] data 19/07/2012).

Il sig. Giovanni Petrelli, è erede della defunta madre con ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, scala Vano Condominiale interno edificio, ha un'altezza interna di 3,50 ml. Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 442 sub. 34** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 52 mq, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Corso Matteo Renato Imbriani n°3, piano: Interrato, intestato a [REDACTED] l. fisc. [REDACTED] proprietà per 100/100, derivante da Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 25/03/1996 protocollo n. 593207 Voltura in atti dal 27/12/2000, Repertorio n. 4816, Rogante: Tarantini sede Trani, Registrazione DIVISIONE n. 587984.2/2000.

L'intero edificio sviluppa sei incluso di piano terra piani, cinque piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.320,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.604,00
Data della valutazione:	07/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato in data 08/11/2019 è presente il sig. [REDACTED] il quale dichiara (si veda verbale inizio operazioni peritali) **di non essere in possesso dei beni oggetto del suddetto pignoramento**, in quanto con i contratti preliminari di compravendita :

n° Repertorio 91.066, Raccolta 10.622, del 24/11/2011 tr [REDACTED]

n° Repertorio 91.067, Raccolta 10.623, del 24/11/2011 tr [REDACTED]

così come riportato all'art. Quinto " la promittente parte acquirente viene con oggi immessa nel possesso dei cespiti", quindi ne detengono il possesso.



Vengono consegnati allo scrivente copia dei contratti di compravendita, di locazione ed una copia di "Inventario di Eredità con Beneficio di Inventario" depositata in cancelleria del Tribunale di Trani in data 18/06/2013.

Alla luce di quanto su esposto visto che:

- non è stato consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento;
- il sig. [REDACTED] ha accettato l'Eredità con Beneficio d'Inventario della sig. [REDACTED] in data 12/02/2013;
- il sig. [REDACTED] ha dichiarato non ha il possesso degli immobili;
- gli immobili sono occupati da terze persone di cui non conosco l'identità.

Lo scrivente richiede all'Ill.mo Giudice Istruttore come poter procedere per dar seguito alle operazioni peritali di sopralluogo all'interno degli immobili oggetto della suddetta procedura. IL GIUDICE DISPONE DI PROSEGUIRE LE OPERAZIONI DI STIMA TENENDO CONTO DEGLI ATTUALI POSSESSORI DEGLI IMMOBILI, in merito ai contratti preliminari.

In data 10/12/2019, vengono riprese le Operazioni Peritali, è presente il sig. Petrelli Giovanni, il quale riconferma di non essere in possesso dei beni oggetto della espropriazione immobiliare.

In data 12/12/2019, viene visionato il locale di piano interrato alla presenza del sig. Loprieno Nicola, il quale provvede a chiamare un fabbro per l'apertura della porta in ferro che risulta bloccata, si procede ad eseguire una serie di rilievi metrici e fotografici.

Si precisa che all'interno dell'immobile sono presenti una serie di mobili e suppellettili di antiquariato (si veda verbale sopralluogo allegato).

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:

uso.

A seguito di accertamenti eseguiti presso i competenti uffici, risulta che non esistono vincoli artistici, storici ed alberghieri. Inoltre, l'edificio in cui è allocato l'immobile, come pure quest'ultimo, non presentano finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Convenzione matrimoniale,

Relativamente all'accertamento dell'estratto dai registri dell'atto di matrimonio richiesto presso il Comune di Trani, in data 30 ottobre 2019, visto il registro degli atti di matrimonio dell'anno 1979, Atto n°89, Parte II, Serie A, certifica che: hanno contratto matrimonio Petrelli Giovanni e Amoruso Leonarda il 25 giugno 1979. Gli sposi sono in comunione dei beni, (si veda allegato).

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Contratto Preliminare di Compravendita, stipulata il 24/11/2011 a firma di Notaio Bottaro Onofrio G.N. 91066/10622 di repertorio, intavolata il 25/11/2011 G.N. Registro Particolare 16570 Registro Generale 23096, a favore [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Contratto Preliminare di Compravendita.

Annotazione n. 1089 del 08/06/2012 (avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale).



Domanda Giudiziale - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE -, stipulata il 14/03/2012 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani G.N. 1922/2012 di repertorio, intavolato il 10/04/2012 G.N. Registro Particolare 5051, Registro Generale 6412, a favore di [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] ceduta a Trani in data 19/07/2012), derivante da Domanda Giudiziale - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE -.

Si chiede la revoca del contratto preliminare di compravendita in data 24/11/2011, a rogito del Notaio dott. Onofrio Bottaro N. Rep. 91066, Raccolta 10622 trascritto a Trani in data 24/11/2011 al N. 16570 Reg. Part. E. N. 23096 Reg. Generale.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca legale attiva, stipulata il 08/04/2008 a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ai nn. 479/14 di repertorio, iscritta il 11/04/2008 ai nn. Registro Particolare 1276, Registro Generale 7278, a favore di Equitalia ETR S.p.a, con [REDACTED] ceduta a Trani in data 19/07/2012), derivante da Norma Art.77 Dpr 29/09/1973 Num. 602.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3018 del 18/12/2015 (restrizione di beni); 2. Annotazione n. 3056 del 22/12/2015 (restrizione di beni); 3. Annotazione n. 745 del 21/03/2018 (restrizione di beni); 4. Annotazione n. 869 del 05/04/2018 (restrizione di beni).

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 27/09/2011 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani ai nn. 1774/2011 di repertorio, iscritta il 04/02/2019 ai nn. Registro Particolare 254, Registro Generale 2230, a [REDACTED] ceduta a Trani in data 19/07/2012), derivante da Sentenza di Condanna.

Importo capitale: 40.000,00.

Si iscrive Ipoteca sui beni di proprietà della sig.ra [REDACTED] in forza di sentenza del Tribunale ordinario di Canosa di Puglia n.2/2010 emessa nel giudizio n. 16368/00.

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 25/01/2010 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale ai nn. 11/2010 di repertorio, iscritta il 04/02/2019 ai nn. Registro Particolare 255, registro Generale 2231, a favore di [REDACTED] ceduta a Trani in data 19/07/2012), derivante da Sentenza di Condanna.

Si iscrive Ipoteca sui beni di proprietà della sig.ra [REDACTED] in forza di sentenza del Tribunale Ordinario di Canosa di Puglia n.2/2010 emessa nel giudizio n. 16368/00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/06/2019 a firma di Pubblico Ufficiale Giudiziario ai nn. 2355 di repertorio, trascritta il 11/07/2019 ai nn. Registro Particolare 11461, Registro Generale 15331, a [REDACTED] derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Si trasferisce atto di Pignoramento notificato al sig. Petrelli Giovanni il 17/06/2019 in forza di ordinanza 702 bis. RG. 3480/2017 del Tribunale di Trani e di atto di precetto notificato il 18/03/2019.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO, stipulata il 11/12/2012 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani ai nn. 1514 di repertorio, trascritta il 12/02/2013 ai nn. Registro Particolare 2174, registro generale 2833, a favore di [REDACTED]



[REDACTED] te da ACCETTAZIONE DI
EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2017 = € 791,08;

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2018 = € 138,78;

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2019 = € 85,71

Procedimenti giudiziari in corso tra condominio ed eredi sig.ra [REDACTED] giusta nomina dell'Avv. Francesco Guidone.

L'amministratore pro-tempore del condominio è il dott. Lombardi rappresentante dello studio [REDACTED]
[REDACTED] x. 0883/888542 Via Cialdini, 4876017 - SanFerdinando di Puglia (BT).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO, con atto stipulato il 11/12/2012 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani ai nn. 1514 di repertorio, trascritto il 12/02/2013 ai nn. Registro Particolare 2174, Registro Generale 2833

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 12 del 1969, intestata a [REDACTED] per lavori di REALIZZAZIONE EDIFICIO DI SEI PIANI FUORI TERRA, presentata il 09/10/1967, agibilità del 23/07/1974 con il n. 13 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Generale vigente,

in forza di delibera legge regionale n.20/20 vigente, Delibera Consiglio Comunale 26.07.2006 n.29
Delibera Consiglio Comunale 21.12.2007 n.109 Delibera Giunta Regionale 01.08.2008 n.1480

“Conferenza di Servizi” del 17.09.2008 e succ.,

L'immobile ricade in zona **Territori Costruiti Zona Omogenea (B)**.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.6.03 - Zona residenziale di completamento “B”

6.03.1- Norme generali

6.03.1.1- Individuazione Sono state definite come zona omogenea di tipo “B” (DIM 1444/1968) quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale e attività connesse ed assimilate . Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso e per il trasporto merci, e quelle attività industriali/artigianali che, ancorché non in contrasto con quanto sopra scritto, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della AUSL competente e dell'UTC, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

6.03.1.2- Interventi consentiti a- Il PUG prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio. b- Il PUG invece consente la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali non conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente i relativi interventi di rinnovo edilizio in modo diretto (permesso di costruire), e quelli di ristrutturazione urbanistica solo se subordinati ai piani urbanistici esecutivi. c.- Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato contermina esistente. In particolare : c.1- E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che: c.1.a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi; c.1.b) gli impianti siano collegati a quelli urbani e diano garanzie di funzionamento continuo con gli scarichi dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria; c.1.c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n.166/75 art.18,19). d- Collegamenti verticali E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che : d.a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene; d.b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n.166/75). e- Per ogni alloggio deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti ed a mq 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestre apribili. L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, la finestra deve essere posizionata e proporzionata con ampiezza tale da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. f- Negli interventi di recupero, e cioè di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente (ultimate dopo il 10.08.1971) non conformi alla normativa vigente all'epoca della loro costruzione. Negli interventi edilizi di ristrutturazione e di completamento, ogni nuova finestra di vano abitabile (escluse quelle che si aprono su strade o spazi pubblici) deve avere, per tutta la sua dimensione,

ASTE
GIUDIZIARIE®

planimetrica ed altimetrica, uno spazio prospiciente libero e scoperto della profondità non inferiore a 10 metri. Nel caso di finestre di vani abitabili esistenti nell'edificio perimetrale all'edificio oggetto dell'intervento (escluso quello separato da una strada pubblica), se la profondità nello spazio libero scoperto ad esse prospiciente è inferiore a metri 10, tale spazio non va modificato né planimetricamente né altimetricamente, potendosi modificare la situazione pregressa soltanto oltre i 10 metri di distanza: ciò sempre per lo spazio libero scoperto corrispondente alla dimensione effettiva della finestra esistente senza computare eventuali sporti sulle finestre.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile risulta **conforme**.



Vano scala Accesso Locale piano Interrato



Vano scala Accesso Locale piano Interrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Portoncino in ferro Accesso Locale Interrato



Vista interna Accesso Locale Interrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TRANI VIA DI TERLIZZI
DEPOSITO ARTIGIANALE
DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a TRANI via Di Terlizzi, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED] data a Trani in data 19/07/2012).

Il sig. [REDACTED] **erede della defunta madre con ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, scala Vano Condominiale interno edificio, ha un'altezza interna di 3,50 ml. Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 442 sub. 34** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 52 mq, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Corso Matteo Renato Imbriani n°3, piano: Interrato, intestato a [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED] proprietà per 100/100, derivante da Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 25/03/1996 protocollo n. 593207 Voltura in atti dal 27/12/2000, Repertorio n. 4816, Rogante: Tarantini sede Trani, Registrazione DIVISIONE n. 587984.2/2000.

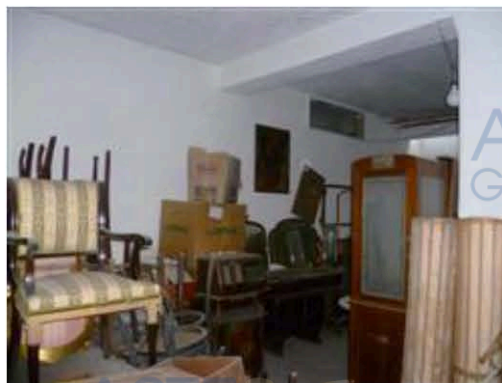
L'intero edificio sviluppa sei incluso di piano terra piani, cinque piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bisceglie, Barletta, Andria). 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: Centro Storico, Cattedrale, Porto Turistico.



Vista Interna Locale Deposito piano interrato



Vista Interna Locale Deposito piano interrato

SERVIZI
asilo nido

buono ★★☆☆☆☆



farmacie
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
spazi verde
scuola media inferiore
supermercato



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



COLLEGAMENTI

autobus distante 500 ml
autostrada distante 7,00 KM
ferrovia distante 1,50 KM
superstrada distante 1,00 KM



ottimo ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



al di sotto della media ★★☆☆☆☆
pessimo ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
pessimo ★★☆☆☆☆
molto scarso ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da un unico vano di piano interrato tutto adibito a locale deposito. L'accesso avviene dall'androne condominiale attraverso il vano scala, l'ingresso è composto da una porta in ferro a due ante, superato l'ingresso è presente un unico locale al cui interno sono presenti una serie di mobili e suppellettili di antiquariato.

Si presenta in mediocre stato di conservazione, la pavimentazione è piastrelle di piccolo formato, le murature perimetrali ed il soffitto sono intonacate. All'interno del locale a soffitto sono presenti una serie di tubazioni idriche e fognarie dei piani superiori, l'impianto elettrico non è presente, in prossimità del muro perimetrale di contenimento posto su via Di Terlizzi sono presenti delle griglie di aerazione/illuminazione.

L'edificio in cui è allocato il locale interrato è singolo avente due vani scala indipendenti, da un esame a vista non necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: ad anta realizzato in ferro con apertura manuale

pavimentazione esterna: realizzata in Muro controterra in cemento armato

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle

Degli Impianti:

elettrico: non presente

fognatura: non presente

Delle Strutture:



molto scarso ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
pessimo ★★☆☆☆☆
pessimo ★★☆☆☆☆





solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera
strutture verticali: costruite in cemento armato
travi: costruite in cemento armato



nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale Interrato	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	52,00				52,00



Picina Catastale Locale Deposito Interrato FG.14; Part.lla 442; Sub. 34

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ottenuto con un procedimento di "*stima sintetica*" o "*comparativa parametrica*", essenzialmente fondato sulla comparazione e sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi per tipologia e allocazione, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, collegamento con il centro, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità al verde pubblico, prossimità ai servizi pubblici o commerciali.

Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensione locale deposito, stato di conservazione, dotazioni impianti, regolarità edilizia ed urbanistica.

La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati pubblicati dall'**Agenzia del Territorio - OMI - (Osservatorio Mercato Immobiliare)** e riferiti al primo semestre dell'anno 2019, Deposito in stato normale (categoria C/2), confrontati con indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto.

Inoltre, per quanto attiene il parametro di confronto si è utilizzato il parametro tecnico costituito dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadrato. Nella seguente stima si farà dunque riferimento alla "**superficie commerciale**", parametro comunque usato nelle compravendite.

La superficie commerciale corrisponde alla proprietà immobiliare è l'area compresa nel filo interno delle murature perimetrali (muro controterra).

Il valore di mercato del locale deposito interrato è stato ottenuto dalle indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto, hanno consentito di conoscere il prezzo di vendita realmente pattuito per immobili situati nella stessa zona di quello di interesse e con caratteristiche relative a stato di conservazione, di dimensioni comparabili ed edilizie analoghe, risulta essere congruo al valore medio rilevato dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il valore di mercato rilevato dall'Agenzia del Territorio-Quotazioni OMI, Deposito in stato normale (categoria C/2), VIA ANDRIA-PETRONELLI-VIA BARLETTA, della stessa natura di quello oggetto di stima, varia da **Euro/Mq 660,00** a **Euro/Mq 850,00**. Relativamente alla quotazione si è assunto il valore minimo unitario di mercato di beni simili a quello in questione, pari a **Euro/Mq 660,00**, viste le caratteristiche intrinseche del locale, considerando l'accessibilità che avviene attraverso l'androne e vano scala condominiale.

Le caratteristiche che sono state determinanti per la definizione del valore a Mq di mercato dell'immobile è stato calcolato sulla base: della superficie, del prezzo medio di mercato, l'ubicazione, l'accessibilità e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale valore è stato determinato analizzando attentamente tutte le caratteristiche dell'immobile al momento della stima. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente al periodo in cui sono state riferite le relative indagini e in quanto "valore revisionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente esclusivamente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,00 x 660,00 = **34.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.320,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ottenuto con un procedimento di "**stima sintetica**" o "**comparativa parametrica**", essenzialmente fondato sulla comparazione e sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi per tipologia e allocazione, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, agenzie: che detengono il mercato immobiliare

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	deposito artigianale	52,00	0,00	34.320,00	34.320,00
				34.320,00 €	34.320,00 €

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: **€. 34.320,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 1.716,00**

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: **€. 32.604,00**

data 07/02/2020

il tecnico incaricato
Arch. Francesco Storelli

