



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

116/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.Ivan Barlafante

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch.Valentina Mongelli

CF:MNGVNT81P68L328L

con studio in CORATO (BA) Via Salvator Rosa, 19

telefono: 3400861910

email: valentina.mongelli@live.it

PEC: valentina.mongelli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A locale di deposito a BARLETTA Via Geremia di Scanno 33, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà (

Locale ad uso deposito, con accesso da Via Geremia di Scanno, composto da due vani e un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 417 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 52 mq, rendita 222,90 Euro, indirizzo catastale: Via Geremia di Scanno n.33bis, piano: S1-T, intestato a , derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 06/04/2005 (sostituisce il Fg.19, p.lla 2788, sub.9 per collegamento nct)
Coerenze: a nord mappale con altra ditta, a est mappale con altra ditta, a sud mappale con Via Geremia di Scanno, a ovest mappale con vano scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 32,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 5.040,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 4.284,00 |
| Data della valutazione: | 12/01/2018 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 27/02/2013 ai nn. 3793/402, a favore di Equitalia Sud S.P.A., contro
, derivante da Atto amministrativo.

Importo ipoteca: 48.196,20 euro.

Importo capitale: 24.098,10 euro.

La formalità è riferita solamente a sui diritti pari a 1/5 di piena proprietà

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 04/04/2015 ai nn. 1410 di repertorio, trascritta il 24/04/2015 ai nn. 8218/6506, a favore di
, contro
, derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a sui diritti pari a 1/5 di piena proprietà.

Rettificato con trascrizione del 19/11/2015 ai nn. 21151/15970 per mero errore commesso nei diritti di proprietà pignorati

pignoramento, stipulata il 02/05/2016 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Trani ai nn. 2024/2016 di repertorio, trascritta il 05/07/2016 ai nn. 14379/10973, a favore di
, contro
, derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a sui diritti pari a 1/5 di piena proprietà

pignoramento, stipulata il 27/06/2017 a firma di Tribunale di Trani ai nn. 2888/2017 di repertorio, trascritta il 07/08/2017 ai nn. 17597/13339, a favore di Romeo Spv S.R.L., contro
derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a sui diritti pari a 4/5 di piena proprietà

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 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(quota 1/5), (quota 4/5), in forza di Atto di donazione (dal 15/06/2006), con atto stipulato il 15/06/2006 a firma di Alfredo Polito ai nn. 278975 di repertorio, trascritto il 17/06/2006 a Trani ai nn. 15211/10334, in forza di Atto di donazione.

Il titolo è riferito solamente a Atto di donazione a favore di e riferito alla quota di proprietà pari a 1/5.

Donato da (con successivo consolidamento dell'usufrutto in morte di)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



(quota 1/5), (quota 1/5), (quota 1/5),
(quota 1/5), (quota 1/5), (usufrutto 1/1) , in
forza di Atto di compravendita (fino al 15/10/2002), con atto stipulato il 21/09/1966 a firma di Manno,
registrato il 08/08/1966 a Barletta ai nn. 1997, trascritto il 26/08/1966 a Trani ai nn. 33009, in forza di
Atto di compravendita

(quota 1/5), (quota 2/5), (quota 2/5),
(usufrutto 1/1) , in forza di Atto di compravendita (dal 15/10/2002 fino al 08/07/2003), con
atto stipulato il 15/10/2002 a firma di Giangrasso Sigismundo ai nn. 54225 di repertorio, in forza di
Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Atto di compravendita a favore di
e riferito alla quota di proprietà pari a 4/5

(quota 1/5), (quota 4/5) , in forza di Atto di compravendita (dal
08/07/2003 fino al 15/06/2006), con atto stipulato il 08/07/2003 a firma di Giovanni Aricò ai nn. 38855
di repertorio, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Atto di compravendita a favore di e riferito alla quota
di proprietà pari a 4/5

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **945/1953**, intestata a e , per lavori di Nuova
costruzione, agibilità del 22/12/1954

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.31 del Consiglio Comunale del
13/03/2000 (approvato con D.M. LL. PP. 30-9-1971 n. 4844, reso conforme alla legge Regione Puglia
n.56 del 31.05.1980), l'immobile ricade in zona B - sottozona B2: da ristrutturare o ricostruire. Norme
tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 2.20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione dei tramezzi interni con conseguente
presenza di due vani distinti e comunicanti e di un bagno avente h.interna pari a 2,00m (non
regolamentare secondo quanto previsto dall'art .3.3 del Regolamento Edilizio Comunale vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. tardiva

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €1.000,00
- Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C.: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione dei tramezzi interni con conseguente
presenza di due vani distinti e comunicanti e di un bagno avente h.interna pari a 2,00 m (non
regolamentare secondo quanto previsto dall'art .3.3 del Regolamento Edilizio Comunale vigente).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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



Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARLETTA VIA GEREMIA DI SCANNO 33

LOCALE DI DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

locale di deposito a BARLETTA Via Geremia di Scanno 33, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà ()

Locale ad uso deposito, con accesso da Via Geremia di Scanno, composto da due vani e un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 417 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 52 mq, rendita 222,90 Euro, indirizzo catastale: Via Geremia di Scanno n.33bis, piano: S1-T, intestato a , derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 06/04/2005 (sostituisce il Fg.19, p.la 2788, sub.9 per collegamento nct)
Coerenze: a nord mappale con altra ditta, a est mappale con altra ditta, a sud mappale con Via Geremia di Scanno, a ovest mappale con vano scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

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 Margherita di Savoia, Andria, Trani). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Eraclio Colosso, Castello, Palazzo della Marra, Cattedrale Santa Maria Maggiore, Parco dell'Alta Murgia..

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------------------------|--|
| scuola media inferiore | nella media | |
| farmacie | al di sopra della media | |
| municipio | nella media | |
| negozi al dettaglio | al di sopra della media | |
| teatro | al di sopra della media | |
| spazi verde | nella media | |

COLLEGAMENTI

| | | |
|------------------------------|-------------|--|
| autostrada distante 9,00 Km | nella media | |
| superstrada distante 2,50 Km | nella media | |
| ferrovia distante 1,50 Km | nella media | |
| porto distante 2,50 Km | nella media | |



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| livello di piano: | nella media | |
| esposizione: | nella media | |
| luminosità: | mediocre | |
| panoramicità: | scarso | |
| impianti tecnici: | nella media | |
| stato di manutenzione generale: | nella media | |
| servizi: | al di sotto della media | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale ad uso deposito, con accesso da Via Geremia di Scanno, composto da due vani distinti e comunicanti mediante un infisso vetrato, e da un bagno cieco. Il locale, inoltre, è provvisto di un cantinola interrata a cui si accede mediante una botola posta a pavimento.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|--|-------------------------|--|
| <i>infissi interni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio e vetro | buono | |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in pietra | nella media | |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres | buono | |
| <i>portone di ingresso:</i> doppia anta battente realizzato in ferro | buono | |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica | al di sopra della media | |

Degli Impianti:

| | | |
|--|-------------------------|--|
| <i>condizionamento:</i> con alimentazione a elettrico con diffusori in split | al di sotto della media | |
| <i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V | nella media | |
| <i>fognatura:</i> separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in rete pubblica comunale | nella media | |
| <i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in bagno, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene | nella media | |

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | = | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| vano 1 | 9,50 | x | 100 % | = | 9,50 |
| vano 2 | 16,50 | x | 100 % | = | 16,50 |
| bagno | 6,00 | x | 100 % | = | 6,00 |
| Totale: | 32,00 | | | | 32,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "Centrale/Tra Ferrovia Fs - Via Andria - Piazza F. Di Svevia - Piazza A. Moro - Piazza Conteduca" (anno 2017, I semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 1.100,00 e 1.350,00 euro/mq il valore di mercato dei magazzini con uno stato conservativo normale. All'esito delle valutazioni ed indagini effettuate, tenuto conto dello stato conservativo, del taglio di superficie, delle caratteristiche qualitative, impiantistiche e manutentive dell'immobile *de quo*, si è ritenuto congruo applicare un valore al mq intermedio tra il prezzo minimo e il prezzo massimo di quelli succitati.

valore di mercato unitario: 1.225,00 euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 1.225,00 = **39.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.840,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Barletta, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Barletta, agenzie: Tecnocasa, Rubino Immobiliare, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti internet

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 | locale di deposito | 32,00 | 0,00 | 39.200,00 | 7.840,00 |
| | | | | 39.200,00 € | 7.840,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il giudizio di convenienza in merito alla divisione è negativo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.040,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 756,00**

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: **€ 4.284,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BARLETTA Via Geremia di Scanno 31/A, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà
Appartamento composto da cucina/pranzo, camera da letto, bagno e da balcone con affaccio su Via Geremia di Scanno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 2, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 417 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Geremia di Scanno n.33, piano: 1, intestato a .., derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 06/04/2005 (sostituisce il Fg.19, p.lla 2788, sub.10 per collegamento nct)
Coerenze: a nord mappale con altra ditta, a est mappale con altra ditta, a sud mappale con Via Geremia di Scanno, a ovest mappale con vano scala condominiale e altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 35,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 5.480,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 4.658,00 |
| Data della valutazione: | 12/01/2018 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Zairi Salah con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 30/07/2010, con scadenza il 01/08/2014, registrato il 24/09/2010 a Barletta ai nn. 3922/3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2.640,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 27/02/2013 ai nn. 3793/402, a favore di Equitalia Sud S.P.A., contro
, derivante da Atto amministrativo.

Importo ipoteca: 48.196,20 euro.

Importo capitale: 24.098,10 euro.

La formalità è riferita solamente a sui diritti pari a 1/5 di piena proprietà

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/04/2015 ai nn. 1410 di repertorio, trascritta il 24/04/2015 ai nn. 8218/6506, a favore di
, contro
, derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a sui diritti pari a 1/5 di piena proprietà.

Rettificato con trascrizione del 19/11/2015 ai nn. 21151/15970 per mero errore commesso nei diritti di proprietà pignorati

pignoramento, stipulata il 02/05/2016 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Trani ai nn. 2024/2016 di repertorio, trascritta il 05/07/2016 ai nn. 14379/10973, a favore di
, contro
derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a sui diritti pari a 1/5 di piena proprietà

pignoramento, stipulata il 27/06/2017 a firma di Tribunale di Trani ai nn. 2888/2017 di repertorio, trascritta il 07/08/2017 ai nn. 17597/13339, a favore di Romeo Spv S.R.L., contro
derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a sui diritti pari a 4/5 di piena proprietà

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: | € 150,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(quota 1/5), (quota 4/5), in forza di Atto di donazione (dal 15/06/2006), con atto stipulato il 15/06/2006 a firma di Alfredo Polito ai nn. 278975 di repertorio, trascritto il 17/06/2006 a Trani ai nn. 15211/10334, in forza di Atto di donazione.

Il titolo è riferito solamente a Atto di donazione a favore di e riferito alla quota di proprietà pari a 1/5.

Donato da (con successivo consolidamento dell'usufrutto in morte di



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(quota 1/5), (quota 1/5), (quota 1/5),
(quota 1/5), (quota 1/5), (usufrutto 1/1) , in
forza di Atto di compravendita (fino al 15/10/2002), con atto stipulato il 21/09/1966 a firma di Manno,
registrato il 08/08/1966 a Barletta ai nn. 1997, trascritto il 26/08/1966 a Trani ai nn. 33009, in forza di
Atto di compravendita

(quota 1/5), (quota 2/5), quota 2/5),
(usufrutto 1/1) , in forza di Atto di compravendita (dal 15/10/2002 fino al 08/07/2003), con
atto stipulato il 15/10/2002 a firma di Giangrasso Sigismundo ai nn. 54225 di repertorio, in forza di
Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Atto di compravendita a favore di
e riferito alla quota di proprietà pari a 4/5

(quota 1/5), (quota 4/5) , in forza di Atto di compravendita (dal
08/07/2003 fino al 15/06/2006), con atto stipulato il 08/07/2003 a firma di Giovanni Aricò ai nn. 38855
di repertorio, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Atto di compravendita a favore di . e riferito alla quota
di proprietà pari a 4/5

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **945/1953**, intestata a , per lavori di Nuova
costruzione, agibilità del 22/12/1954

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.31 del Consiglio Comunale del
13/03/2000 (approvato con D.M. LL. PP. 30-9-1971 n. 4844, reso conforme alla legge Regione Puglia
n.56 del 31.05.1980), l'immobile ricade in zona B - sottozona B2: da ristrutturare o ricostruire. Norme
tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 2.20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio
Comunale vigente, non sono rispettati i requisiti minimi relativi alle caratteristiche di aerazione ed
illuminazione dei locali. Trattandosi di edifici esistenti a ridosso del nucleo antico, potrebbero essere
valide le deroghe previste in materia igienico/sanitaria, pur essendo necessari comunque interventi
di adeguamento alla normativa vigente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C.: €1.000,00
- Variazione catastale: €800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARLETTA VIA GEREMIA DI SCANNO 31/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARLETTA Via Geremia di Scanno 31/A, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà (Appartamento composto da cucina/pranzo, camera da letto, bagno e da balcone con affaccio su Via Geremia di Scanno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 2, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 417 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Geremia di Scanno n.33, piano: 1, intestato a .., derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 06/04/2005 (sostituisce il Fg.19, p.lla 2788, sub.10 per collegamento nct)
Coerenze: a nord mappale con altra ditta, a est mappale con altra ditta, a sud mappale con Via Geremia di Scanno, a ovest mappale con vano scala condominiale e altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

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 Margherita di Savoia, Andria, Trani). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Eraclio Colosso, Castello, Palazzo della Marra, Cattedrale Santa Maria Maggiore, Parco dell'Alta Murgia..

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------------------------|--|
| scuola media inferiore | nella media | |
| farmacie | al di sopra della media | |
| municipio | nella media | |
| negozi al dettaglio | al di sopra della media | |
| teatro | al di sopra della media | |
| spazi verde | nella media | |

COLLEGAMENTI

| | | |
|------------------------------|-------------|--|
| autostrada distante 9,00 Km | nella media | |
| superstrada distante 2,50 Km | nella media | |
| ferrovia distante 1,50 Km | nella media | |
| porto distante 2,50 Km | nella media | |



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------|---------------------|
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | pessimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | pessimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | pessimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento composto da cucina/pranzo, da cui si accede al balcone con affaccio su Via Geremia di Scanno, da una camera da letto cieca e da un bagno (suddiviso da un tramezzo in due vani distinti) dotato di una piccola finestra prospiciente la predetta via.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|--|--------------|---------------------|
| <i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno e vetro | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni</i> : a battente/soffietto realizzati in legno/pvc | pessimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmette di cemento | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzate in legno | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in ceramica | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>scale</i> : esterna con rivestimento in pietra | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:

| | | |
|--|--------|---------------------|
| <i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>fognatura</i> : separata con recapito in rete pubblica comunale | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in bagno e cucina | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Delle Strutture:

| | | |
|--|-------------|---------------------|
| <i>balconi</i> : costruiti in soletta in cemento | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>strutture verticali</i> : costruite in muratura | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| cucina/soggiorno | 13,12 | x | 100 % | = | 13,12 |
| letto | 17,12 | x | 100 % | = | 17,12 |
| bagno | 4,10 | x | 100 % | = | 4,10 |
| balcone | 2,20 | x | 30 % | = | 0,66 |
| Totale: | 36,54 | | | | 35,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "Centrale/Tra Ferrovia Fs - Via Andria - Piazza F. Di Svevia - Piazza A. Moro - Piazza Conteduca" (anno 2017, I semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Si è proceduto al calcolo del "valore normale unitario" riferito agli immobili residenziali secondo quanto previsto dall'allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate n.2007/120811 del 27 luglio 2007 in merito alle disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'Art.1, comma 307 della legge 27/12/2006 n.296. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 1.200,00 e 1.600,00 euro/mq il valore di mercato di abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo normale.

Applicando la formula: **Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K**

con K = (K1+3 x K2) / 4

(media ponderata dei coefficienti K1 e K2 che tengono conto rispettivamente del taglio superficie e livello di piano dell'immobile), e applicando il coefficiente correttivo pari a 1,05 per convertire la tipologia edilizia OMI censita (abitazioni di tipo economico) alla categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare) dell'immobile oggetto di stima, e il coefficiente correttivo pari a 1,30 per convertire lo stato conservativo da normale a scadente,

il valore normale unitario è pari a 1.040,00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,00 x 1.040,00 = **36.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 36.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.280,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare



dell' Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Barletta, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Barletta, agenzie: Tecnocasa, Rubino Immobiliare, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti internet

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 | 35,00 | 0,00 | 36.400,00 | 7.280,00 |
| | | | | 36.400,00 € | 7.280,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
il giudizio di convenienza in merito alla divisione è negativo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.800,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.480,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 822,00**

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: **€ 4.658,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2015

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BARLETTA Via Geremia di Scanno 31/A, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà ()
Appartamento composto da cucina/pranzo,camera da letto, bagno e da balcone con affaccio su Via Geremia di Scanno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 4, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 417 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Geremia di Scanno n.33, piano: 2, intestato a , derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 06/04/2005 (sostituisce il Fg.19, p.lla 2788, sub.12 per collegamento nct)
Coerenze: a nord mappale con altra ditta, a est mappale con altra ditta, a sud mappale con Via Geremia di Scanno, a ovest mappale con vano scala condominiale e altra ditta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 35,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 4.620,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 3.927,00 |
| Data della valutazione: | 12/01/2018 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 10/07/2015, con scadenza il 30/06/2019, registrato il 17/07/2015 a Barletta ai nn. 2785/3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.600,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 27/02/2013 ai nn. 3793/402, a favore di Equitalia Sud S.P.A., contro
, derivante da Atto amministrativo.

Importo ipoteca: 48.196,20 euro.

Importo capitale: 24.098,10 euro.

La formalità è riferita solamente a sui diritti pari a 1/5 di piena proprietà

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/04/2015 ai nn. 1410 di repertorio, trascritta il 24/04/2015 ai nn. 8218/6506, a favore di contro derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a sui diritti pari a 1/5 di piena proprietà.

Rettificato con trascrizione del 19/11/2015 ai nn. 21151/15970 per mero errore commesso nei diritti di proprietà pignorati

pignoramento, stipulata il 02/05/2016 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Trani ai nn. 2024/2016 di repertorio, trascritta il 05/07/2016 ai nn. 14379/10973, a favore di contro

, derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a sui diritti pari a 1/5 di piena proprietà

pignoramento, stipulata il 27/06/2017 a firma di Tribunale di Trani ai nn. 2888/2017 di repertorio, trascritta il 07/08/2017 ai nn. 17597/13339, a favore di Romeo Spv S.R.L., contro

derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a sui diritti pari a 4/5 di piena proprietà

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: **€ 150,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(quota 1/5), (quota 4/5), in forza di Atto di donazione (dal 15/06/2006), con atto stipulato il 15/06/2006 a firma di Alfredo Polito ai nn. 278975 di repertorio, trascritto il 17/06/2006 a Trani ai nn. 15211/10334, in forza di Atto di donazione.

Il titolo è riferito solamente a Atto di donazione a favore di e riferito alla quota di proprietà pari a 1/5.

Donato da (con successivo consolidamento dell'usufrutto in morte di



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(quota 1/5), (quota 1/5), (quota 1/5),
(quota 1/5), (quota 1/5), (usufrutto 1/1) , in
forza di Atto di compravendita (fino al 15/10/2002), con atto stipulato il 21/09/1966 a firma di Manno,
registrato il 08/08/1966 a Barletta ai nn. 1997, trascritto il 26/08/1966 a Trani ai nn. 33009, in forza di
Atto di compravendita

(quota 1/5), (quota 2/5), (quota 2/5),
(usufrutto 1/1) , in forza di Atto di compravendita (dal 15/10/2002 fino al 08/07/2003), con
atto stipulato il 15/10/2002 a firma di Giangrasso Sigismundo ai nn. 54225 di repertorio, in forza di
Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Atto di compravendita a favore di
e riferito alla quota di proprietà pari a 4/5

(quota 1/5), (quota 4/5) , in forza di Atto di compravendita (dal
08/07/2003 fino al 15/06/2006), con atto stipulato il 08/07/2003 a firma di Giovanni Aricò ai nn. 38855
di repertorio, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Atto di compravendita a favore di . e riferito alla quota
di proprietà pari a 4/5

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **945/1953**, intestata a per lavori di Nuova
costruzione, agibilità del 22/12/1954

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.31 del Consiglio Comunale del
13/03/2000 (approvato con D.M. LL. PP. 30-9-1971 n. 4844, reso conforme alla legge Regione Puglia
n.56 del 31.05.1980), l'immobile ricade in zona B - sottozona B2: da ristrutturare o ricostruire. Norme
tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 2.20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione dei tramezzi interni con conseguente
presenza di un piccolo ingresso e di un bagno costituito da un unico vano (manca il tramezzo
divisorio interno). Secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale vigente, non sono
rispettati i requisiti minimi relativi alle caratteristiche di aerazione ed illuminazione dei locali.
Trattandosi di edifici esistenti a ridosso del nucleo antico, potrebbero essere valide le deroghe
previste in materia igienico/sanitaria, pur essendo necessari comunque interventi di adeguamento
alla normativa vigente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. tardiva

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €1.000,00
- Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C.: €1.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione dei tramezzi interni con conseguente presenza di un piccolo ingresso e di un bagno costituito da un unico vano (manca il tramezzo divisorio interno)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARLETTA VIA GEREMIA DI SCANNO 31/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARLETTA Via Geremia di Scanno 31/A, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà (

Appartamento composto da cucina/pranzo,camera da letto, bagno e da balcone con affaccio su Via Geremia di Scanno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 4, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 417 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Geremia di Scanno n.33, piano: 2, intestato a .., derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 06/04/2005 (sostituisce il Fg.19, p.lla 2788, sub.12 per collegamento nct)
Coerenze: a nord mappale con altra ditta, a est mappale con altra ditta, a sud mappale con Via Geremia di Scanno, a ovest mappale con vano scala condominiale e altra ditta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

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 Margherita di Savoia, Andria, Trani). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Eraclio Colosso, Castello, Palazzo della Marra, Cattedrale Santa Maria Maggiore, Parco dell'Alta Murgia..

SERVIZI

scuola media inferiore

nella media



farmacie

al di sopra della media



municipio

nella media



negozi al dettaglio

al di sopra della media



teatro

al di sopra della media



spazi verde

nella media



COLLEGAMENTI

| | | |
|------------------------------|-------------|---------------------|
| autostrada distante 9,00 Km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 2,50 Km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 1,50 Km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| porto distante 2,50 Km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento composto da cucina/pranzo, da cui si accede al balcone con affaccio su Via Geremia di Scanno, da una camera da letto cieca e da un bagno dotato di una piccola finestra prospiciente la predetta via.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|--|-------------|---------------------|
| <i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno e vetro | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> a doppia anta battente realizzate in legno | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina realizzato in ceramica | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>scale:</i> esterna con rivestimento in pietra | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:

| | | |
|---|--------|---------------------|
| <i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>fognatura:</i> separata con recapito in rete pubblica comunale | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in bagno e cucina | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Delle Strutture:

| | | |
|---|-------------|---------------------|
| <i>balconi:</i> costruiti in soletta in cemento | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



strutture verticali: costruite in muratura

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| cucina/pranzo | 13,12 | x | 100 % | = | 13,12 |
| letto | 17,12 | x | 100 % | = | 17,12 |
| bagno | 4,10 | x | 100 % | = | 4,10 |
| balcone | 2,20 | x | 30 % | = | 0,66 |
| Totale: | 36,54 | | | | 35,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "Centrale/Tra Ferrovia Fs - Via Andria - Piazza F. Di Svevia - Piazza A. Moro - Piazza Conteduca" (anno 2017, I semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Si è proceduto al calcolo del "valore normale unitario" riferito agli immobili residenziali secondo quanto previsto dall'allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate n.2007/120811 del 27 luglio 2007 in merito alle disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'Art.1, comma 307 della legge 27/12/2006 n.296. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 1.200,00 e 1.600,00 euro/mq il valore di mercato di abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo normale.

Applicando la formula: **Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K con K = (K1+3 x K2) / 4**

(media ponderata dei coefficienti K1 e K2 che tengono conto rispettivamente del taglio superficie e livello di piano dell'immobile), e applicando il coefficiente correttivo pari a 1,05 per convertire la tipologia edilizia OMI censita (abitazioni di tipo economico) alla categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare) dell'immobile oggetto di stima, e il coefficiente correttivo pari a 1,30 per convertire lo stato conservativo da normale a scadente,

il valore normale unitario è pari a 1.060,00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,00 x 1.060,00 = **37.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 37.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.420,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Barletta, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Barletta, agenzie: Tecnocasa, Rubino Immobiliare, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti internet

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 | 35,00 | 0,00 | 37.100,00 | 7.420,00 |
| | | | | 37.100,00 € | 7.420,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il giudizio di convenienza in merito alla divisione è negativo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.620,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 693,00**

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:

€ 3.927,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2015

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BARLETTA Via Geremia di Scanno 31/A, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà ()
Appartamento composto da cucina/pranzo,camera da letto, bagno e da balcone con affaccio su Via Geremia di Scanno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 5, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 417 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Geremia di Scanno n.33, piano: 3, intestato a , derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 06/04/2005 (sostituisce il Fg.19, p.lla 2788, sub.14 per collegamento nct)
Coerenze: a nord mappale con altra ditta, a est mappale con altra ditta, a sud mappale con Via Geremia di Scanno, a ovest mappale con vano scala condominiale e altra ditta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

A.1 **altro fabbricato**, composto da un vano adibito a ripostiglio/lavanderia, posto sul solaio di copertura, con accesso dal vano scala condominiale, sviluppa una superficie commerciale di **1,18** Mq. Si precisa che la proprietà di tale pertinenza ("locale adibito a lavanderia") viene trasferita nell'atto di provenienza dell'immobile (atto di donazione), e che oltre ad essa viene trasferita anche la proprietà esclusiva del solaio di copertura. Tale pertinenza esclusiva accessoria, a servizio dell'unità immobiliare e non comunicante con i i vani principali della stessa, non risulta accatastata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 35,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 1,18 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 5.575,55 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 4.739,22 |
| Data della valutazione: | 12/01/2018 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 24/02/2015 00:00:00stabilita attraverso indagini presso Ufficio Anagrafe di Barletta.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio dell'Agenzia dell'Entrate di Barletta non risultano contratti registrati in essere relativamente all'immobile *de quo*. Tuttavia si evidenzia che le bollette relative all'utenza elettrica sono intestate al Sig.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 27/02/2013 ai nn. 3793/402, a favore di Equitalia Sud S.P.A., contro
, derivante da Atto amministrativo.

Importo ipoteca: 48.196,20 euro.

Importo capitale: 24.098,10 euro.

La formalità è riferita solamente a sui diritti pari a 1/5 di piena proprietà

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/04/2015 ai nn. 1410 di repertorio, trascritta il 24/04/2015 ai nn. 8218/6506, a favore di
, contro
, derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a sui diritti pari a 1/5 di piena proprietà.

Rettificato con trascrizione del 19/11/2015 ai nn. 21151/15970 per mero errore commesso nei diritti di proprietà pignorati

pignoramento, stipulata il 02/05/2016 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Trani ai nn. 2024/2016 di repertorio, trascritta il 05/07/2016 ai nn. 14379/10973, a favore di
, contro
, derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a sui diritti pari a 1/5 di piena proprietà

pignoramento, stipulata il 27/06/2017 a firma di Tribunale di Trani ai nn. 2888/2017 di repertorio, trascritta il 07/08/2017 ai nn. 17597/13339, a favore di Romeo Spv S.R.L., contro
derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a sui diritti pari a 4/5 di piena proprietà

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: | € 150,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: | € 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(quota 1/5), (quota 4/5), in forza di Atto di donazione (dal 15/06/2006), con atto stipulato il 15/06/2006 a firma di Alfredo Polito ai nn. 278975 di repertorio, trascritto il 17/06/2006 a Trani ai nn. 15211/10334, in forza di Atto di donazione.
Il titolo è riferito solamente a Atto di donazione a favore di e riferito alla quota di proprietà pari a 1/5.
Donato da (con successivo consolidamento dell'usufrutto in morte di

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(quota 1/5), (quota 1/5), (quota 1/5),
(quota 1/5), (quota 1/5), (usufrutto 1/1), in
forza di Atto di compravendita (fino al 15/10/2002), con atto stipulato il 21/09/1966 a firma di Manno, registrato il 08/08/1966 a Barletta ai nn. 1997, trascritto il 26/08/1966 a Trani ai nn. 33009, in forza di Atto di compravendita

(quota 1/5), (quota 2/5), quota 2/5),
(usufrutto 1/1), in forza di Atto di compravendita (dal 15/10/2002 fino al 08/07/2003), con atto stipulato il 15/10/2002 a firma di Giangrasso Sigismundo ai nn. 54225 di repertorio, in forza di Atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Atto di compravendita a favore di e riferito alla quota di proprietà pari a 4/5

(quota 1/5), (quota 4/5), in forza di Atto di compravendita (dal 08/07/2003 fino al 15/06/2006), con atto stipulato il 08/07/2003 a firma di Giovanni Aricò ai nn. 38855 di repertorio, in forza di Atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Atto di compravendita a favore di e riferito alla quota di proprietà pari a 4/5

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **945/1953**, intestata a , per lavori di Nuova costruzione, agibilità del 22/12/1954

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.31 del Consiglio Comunale del 13/03/2000 (approvato con D.M. LL. PP. 30-9-1971 n. 4844, reso conforme alla legge Regione Puglia n.56 del 31.05.1980), l'immobile ricade in zona B - sottozona B2: da ristrutturare o ricostruire. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 2.20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale vigente, non sono rispettati i requisiti minimi relativi alle caratteristiche di aerazione ed illuminazione dei locali. Trattandosi di edifici esistenti a ridosso del nucleo antico, potrebbero essere valide le deroghe previste in materia igienico/sanitaria, pur essendo necessari comunque interventi di adeguamento alla normativa vigente.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C.: €1.000,00
- Variazione catastale: €800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'atto di provenienza dell'immobile (atto di donazione) si precisa che viene trasferita anche la proprietà esclusiva del solaio di copertura su cui è posto un "locale adibito a lavanderia". Tale pertinenza esclusiva accessoria, a servizio dell'unità immobiliare e non comunicante con i vani principali della stessa, non risulta accatastata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARLETTA VIA GEREMIA DI SCANNO 31/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARLETTA Via Geremia di Scanno 31/A, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà ()
Appartamento composto da cucina/pranzo, camera da letto, bagno e da balcone con affaccio su Via Geremia di Scanno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 5, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 417 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Geremia di Scanno n.33, piano: 3, intestato a , derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 06/04/2005 (sostituisce il Fg.19, p.lla 2788, sub.14 per collegamento nct)
Coerenze: a nord mappale con altra ditta, a est mappale con altra ditta, a sud mappale con Via Geremia di Scanno, a ovest mappale con vano scala condominiale e altra ditta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

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 Margherita di Savoia, Andria, Trani). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Eraclio Colosso, Castello, Palazzo della Marra, Cattedrale Santa Maria Maggiore, Parco dell'Alta Murgia..

SERVIZI

scuola media inferiore

nella media



| | | |
|---------------------|-------------------------|---------------------|
| farmacie | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|------------------------------|-------------|---------------------|
| autostrada distante 9,00 Km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 2,50 Km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 1,50 Km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| porto distante 2,50 Km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------|---------------------|
| livello di piano: | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | pessimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | pessimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | pessimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento composto da cucina/pranzo, da cui si accede al balcone con affaccio su Via Geremia di Scanno, da una camera da letto cieca e da un bagno (suddiviso da un tramezzo in due vani distinti) dotato di una piccola finestra prospiciente la predetta via.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno e vetro molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente/soffietto realizzati in legno/pvc pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in ceramica molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: esterna con rivestimento in pietra scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: separata con recapito in rete pubblica comunale scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: sottotraccia con alimentazione in bagno e scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



cucina

Delle Strutture:

balconi: costruiti in soletta in cemento

scarso 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

mediocre 

strutture verticali: costruite in muratura

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| cucina/pranzo | 13,12 | x | 100 % | = | 13,12 |
| letto | 17,12 | x | 100 % | = | 17,12 |
| bagno | 4,10 | x | 100 % | = | 4,10 |
| balcone | 2,20 | x | 30 % | = | 0,66 |
| Totale: | 36,54 | | | | 35,00 |

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da un vano adibito a ripostiglio/lavanderia, posto sul solaio di copertura, con accesso dal vano scala condominiale, sviluppa una superficie commerciale di **1,18** Mq. Si precisa che la proprietà di tale pertinenza ("locale adibito a lavanderia") viene trasferita nell'atto di provenienza dell'immobile (atto di donazione), e che oltre ad essa viene trasferita anche la proprietà esclusiva del solaio di copertura. Tale pertinenza esclusiva accessoria, a servizio dell'unità immobiliare e non comunicante con i i vani principali della stessa, non risulta accatastata.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "Centrale/Tra Ferrovia Fs - Via Andria - Piazza F. Di Svevia - Piazza A. Moro - Piazza Conteduca" (anno 2017, I semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Si è proceduto al calcolo del "valore normale unitario" riferito agli immobili residenziali secondo quanto previsto dall'allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate n.2007/120811 del 27 luglio 2007 in merito alle disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'Art.1, comma 307 della legge 27/12/2006 n.296. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 1.200,00 e 1.600,00 euro/mq il valore di mercato di abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo normale.

Applicando la formula: **Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K**

con K = (K1+3 x K2) / 4

(media ponderata dei coefficienti K1 e K2 che tengono conto rispettivamente del taglio superficie e livello di piano dell'immobile), e applicando il coefficiente correttivo pari a 1,05 per convertire la tipologia edilizia OMI censita (abitazioni di tipo economico) alla categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare) dell'immobile oggetto di stima, e il coefficiente correttivo pari a 1,30 per convertire lo



stato conservativo da normale a scadente,
il **valore normale unitario è pari a 1.130,00 euro/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 35,00 | x | 1.130,00 | = | 39.550,00 |
| Valore superficie accessori: | 1,18 | x | 1.130,00 | = | 1.327,75 |
| | | | | | 40.877,75 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|--------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 40.877,75 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 8.175,55 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Barletta, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Barletta, agenzie: Tecnocasa, Rubino Immobiliare, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti internet

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 | 35,00 | 1,18 | 40.877,75 | 8.175,55 |
| | | | | 40.877,75 € | 8.175,55 € |



Giudizio di comoda divisibilità della quota:
il giudizio di convenienza in merito alla divisione è negativo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.600,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.575,55**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 836,33**

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: **€ 4.739,22**

data 12/01/2018

il tecnico incaricato
Arch.Valentina Mongelli

