



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 6/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

EDIL SA S.R.L.

DEBITORE:



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**CARMINE DIMICCOLI**

CF:DMCCMN77E09A669X

con studio in TRANI (BA) via Attilio Gisotti, 1/F

telefono: 3281918433

email: carmine.dimiccoli@gmail.com

PEC: carmine.dimiccoli@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2021

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CORATO Via Ariosto 25, della superficie commerciale di **282,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Abitazione in Corato via Ludovico Ariosto n. 25, dotata di cantina a piano interrato, locale adiacente a piano terra accessibile da via Tasso n.24, quattro camere più accessori al primo piano e una sopraelevazione a rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S/1, T, 1, 2, ha un'altezza interna di 4 metri. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 4145 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: via Ariosto n. 25, piano: S1-T-1-2, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 32 particella 4145 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 28 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: VIA TORQUATO TASSO n. 24 , piano: T, intestato a B , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>282,70 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 328.140,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 278.919,00</b>         |
| Data della valutazione:  | <b>21/04/2022</b>           |

### 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 DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/01/2021 a firma di TRIBUNALE DI TRANI ai nn. 3018 di repertorio, trascritta il 15/01/2021 a TRANI ai nn. 801/637, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Appartamento in Corato, via Ludovico Ariosto 25, identificato in catasto fabbricati al FG. 32, P.LLA 4145, SUB. 26 e in via Torquato Tasso 24, identificato in catasto fabbricati al FG. 32, P.LLA 4145, SUB. 29

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/09/2009), con atto stipulato il 09/09/2009 a firma di Salvatore D'Alesio ai nn. rep. 72710 / racc. 16891 di repertorio, registrato il 28/09/2009 a Bari ai nn. 7784, trascritto il 30/09/2009 a TRANI ai nn. 19554/13287.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento in Corato, via Ludovico Ariosto 25, identificato in catasto fabbricati al FG. 32, P.LLA 4145, SUB. 26, piano S/1-T-1-2, CAT. A/2., CL. 3, rendita euro 600,38.

Detto deposito comunica con altra unità immobiliare della stessa proprietà distinta in catasto fabbricati al FG. 32, P.LLA 4145, SUB. 29, piano T

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2013), con atto stipulato il 28/12/2013 a firma di Salvatore D'Alesio ai nn. rep. 78066 / racc. 20188 di repertorio, trascritto il 23/01/2014 a TRANI ai nn. 1211/972.

Il titolo è riferito solamente a Locale deposito in Corato, via Torquato Tasso n. 24, identificato in catasto fabbricati al FG. 32, P.LLA 4145, SUB. 29, piano T, CAT. C/2., CL. 6, rendita euro 57,84.

Detto deposito comunica con altra unità immobiliare della stessa proprietà distinta in catasto fabbricati al FG. 32, P.LLA 4145, SUB. 26, piano T

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**



██████████ la quota di 1/1, in forza di donazione ( fino al 09/09/2009), con atto stipulato il 06/01/1978 a firma di Domenico Capozza, trascritto il 21/01/1978 a Trani ai nn. 1308/1006

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/2007 fino al 09/09/2009), con atto stipulato il 09/05/2007 a firma di Claudio La Serra , registrato il 29/05/2007 a Trani ai nn. 2313, trascritto il 30/05/2007 a Trani ai nn. 13307/9018.

Il titolo è riferito solamente a via Ludovico Ariosto n. 25, piano S/1, T, 1, 2

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/2007 fino al 28/07/2008), con atto stipulato il 09/05/2007 a firma di Claudio La Serra ai nn. 44209/14318 di repertorio, registrato il 29/05/2007 a Trani ai nn. 2313, trascritto il 30/05/2007 a Trani ai nn. 13307/9018.

Il titolo è riferito solamente a via Tasso n.24

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/2008 fino al 28/12/2013), con atto stipulato il 28/07/2008 a firma di Claudio La Serra ai nn. 47120/16123 di repertorio, trascritto il 04/08/2008 a Trani ai nn. 15625/10955.

Il titolo è riferito solamente a via Tasso n. 24

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 222/2012** e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione di mensole di balconi di collegamento a quelle presenti in primo e secondo piano dell'immobile in via ariosto n. 25-27-29-31, presentata il 01/08/2013 con il n. prot. gen. 24324 di protocollo, rilasciata il 30/10/2013, agibilità **non ancora rilasciata.**

P.E. 92/2013 del 01/08/2013 Prot. Gen. N. 24324 PdC 94/2013 Comunicazione di Fine Lavori in data 4/12/2017 con il secondo piano realizzato a rustico (Prot. Gen. N. 15049 del 12/04/2018). Tuttavia allo stato attuale i lavori non risultano completati poiché mancano i rivestimenti, al primo piano è stato predisposto il riscaldamento a pavimento radiante, gli impianti idrico ed elettrico risultano predisposti ma non terminati.

Denuncia di Inizio Attività **N. 248/2008**, intestata a ██████████ per lavori di Chiusura mediante muratura di una porta interna dalla quale si accede al pozzo luce confinante, presentata il 27/03/2008 con il n. Prot. Gen. N. 9572 di protocollo, rilasciata il 28/03/2008.

Comunicazione di Fine Lavori, Prot. Gen N. 21231 del 17/07/2008 TIT.6 CL.3

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 233-234-235 C.C. del 28/03/1978 e C.C. 400 del 27/12/1978, l'immobile ricade in zona B1 completamente insediata

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli ambienti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.** Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

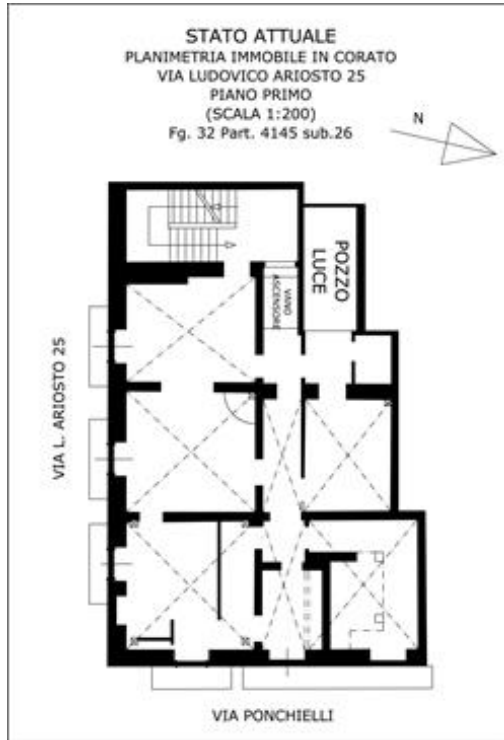




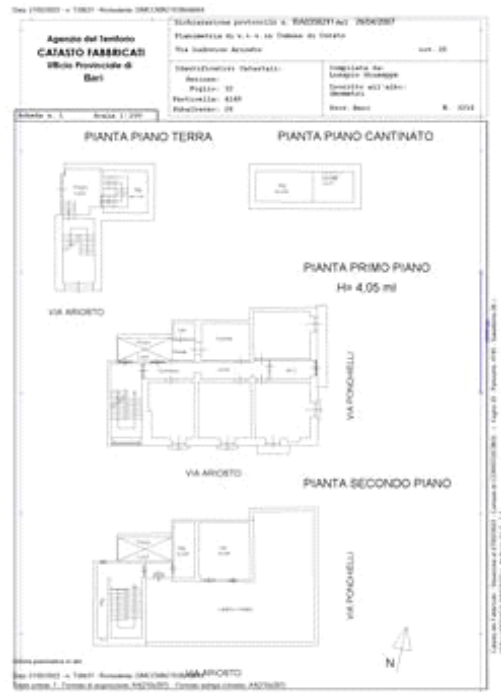
*muro spostato*



*muro spostato*



*pianta stato di fatto*



*pianta stato autorizzato*

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accesso ad altra Unità Immobiliare distinta in catasto Foglio Particella al sub 29 (normativa di riferimento: PRG vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino parete divisoria tra le unità immobiliari.

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

Costi di regolarizzazione:

- "SCIA in Sanatoria" (art. 37 del DPR 380/01 T.U.) e sanzioni: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Via Ariosto n. 25, distinta in catasto Foglio 32 Particella 4145 al sub 26.

Ripristino parete divisoria tra le unità immobiliari

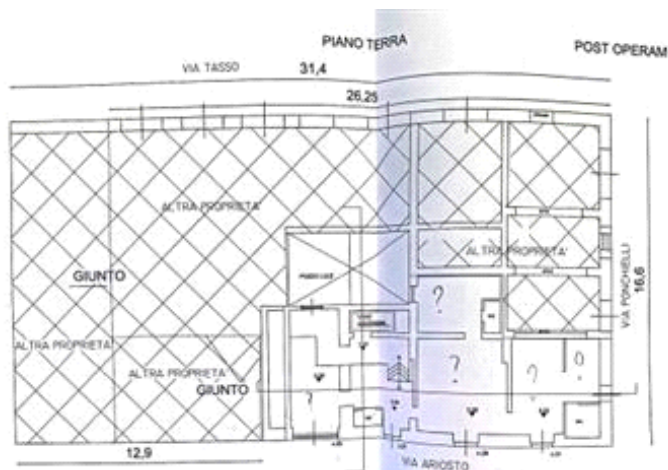




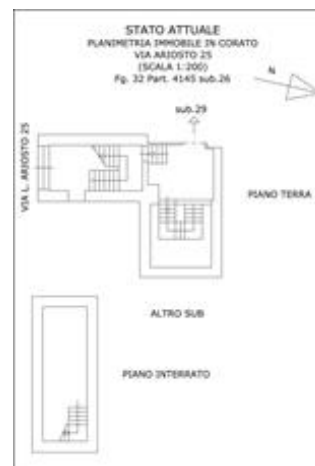
Varchi di accesso a SUB9 e SUB5



Varco di accesso dal SUB29 al SUB26 piano T



Stato Autorizzato



Stato di Fatto

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità della planimetria catastale in atti rispetto al rilievo eseguito. La planimetria andrà aggiornata dopo la pratica SCIA in sanatoria e ripristini pareti demolite.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA diritti e competenze professionali di presentazione: €900,00

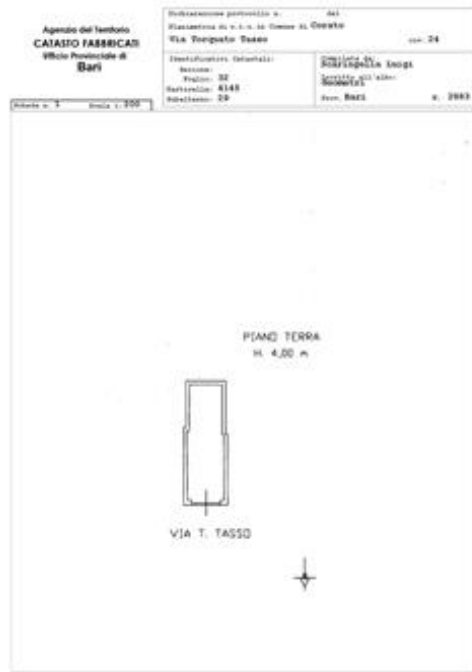
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

La planimetria catastale risulta difforme dallo stato attuale.

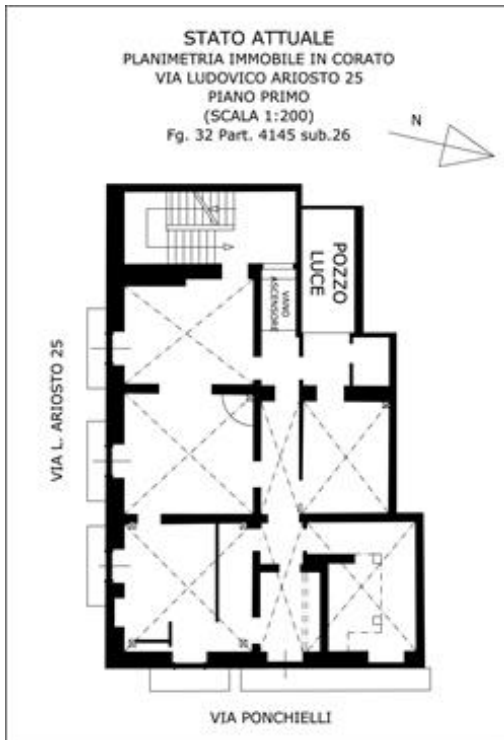




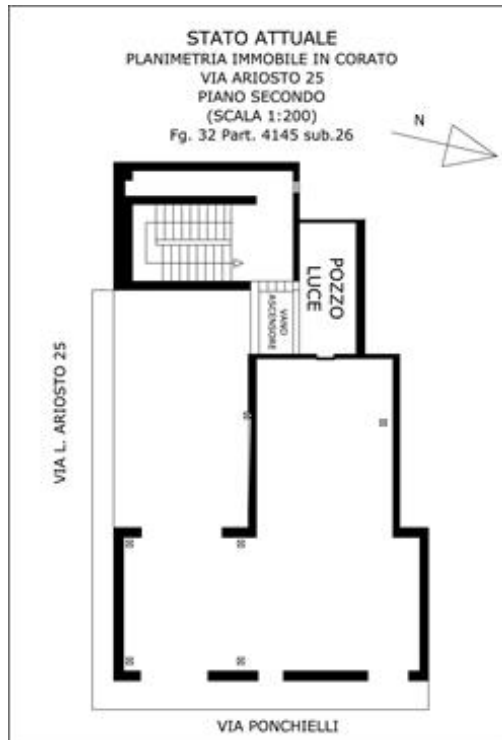
Planimetria presente al catasto via Ariosto 25



Planimetria presente al catasto via Tasso 24

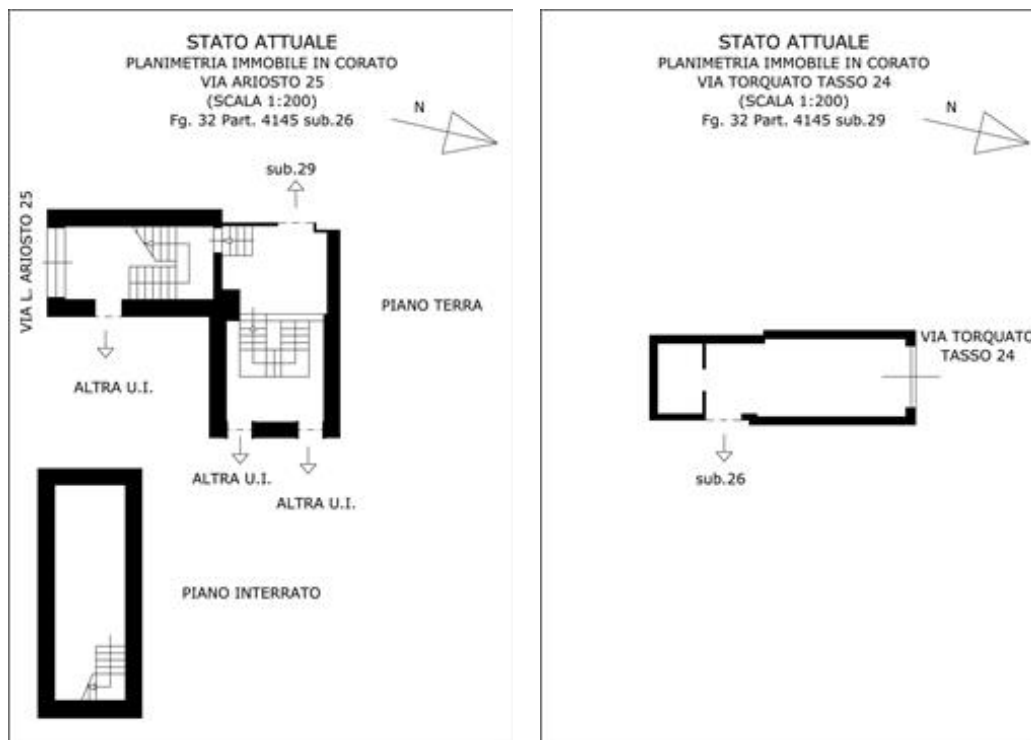


Stato di fatto via Ariosto 25 piano 1



Stato di fatto via Ariosto 25 piano 2





Stato di fatto via Ariosto 25 piano T

Stato di fatto via Tasso 24 piano T

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORATO VIA ARIOSTO 25

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORATO Via Ariosto 25, della superficie commerciale di **282,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Abitazione in Corato via Ludovico Ariosto n. 25, dotata di cantina a piano interrato, locale adiacente a piano terra accessibile da via Tasso n.24, quattro camere più accessori al primo piano e una sopraelevazione a rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S/1, T, 1, 2, ha un'altezza interna di 4 metri. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 4145 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: via Ariosto n. 25, piano: S1-T-1-2, intestato a ██████████, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 32 particella 4145 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 28 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: VIA TORQUATO TASSO n. 24, piano: T, intestato a ██████████, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.







L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

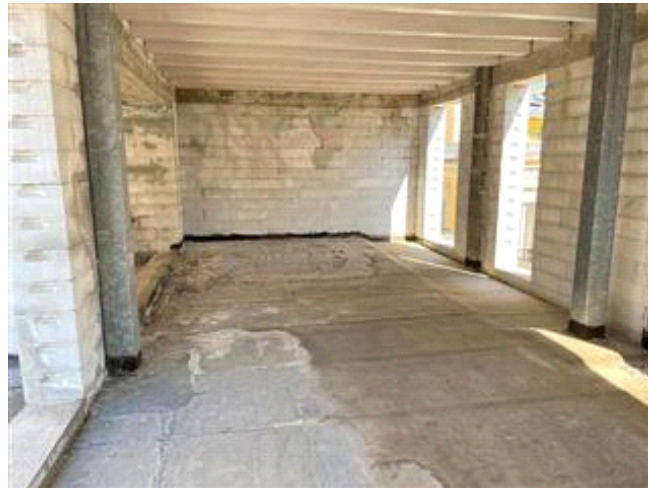


#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 Bari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*vano interrato*



*interno del rustico al secondo piano*





vano ascensore



corridoio



cucina



bagno

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

pessimo





## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione in Corato via Ludovico Ariosto n. 25, dotata di cantina a piano interrato, locale adiacente a piano terra accessibile da via Tasso n.24, quattro camere più accessori al primo piano e una sopraelevazione a rustico.

Vi è un vano scensore che collega il piano terra al primo e secondo piano, al primo piano è stato predisposto il riscaldamento a pavimento radiante, gli impianti idrico ed elettrico risultano predisposti ma non terminati.

L'immobile si è presentato al sopralluogo in evidente stato di abbandono. Il pozzo luce e l'ingresso principale di via Ariosto 25 comunicano con altri subalterni della stessa proprietà e non oggetto di questa perizia.

Vi è presente una struttura in carpenteria metallica che, partendo dal locale a piano terra corrispondente al civico n. 31 di via Ariosto, arriva fino al secondo piano.

La muratura di tompagno del locale a rustico è formata da blocchi di tipo alleggerito (blocchi ytong) e poggiate sui muri portanti corrispondenti in primo piano.

Dagli atti l'immobile risulta finito di ristrutturare nel 2017, tuttavia allo stato attuale i lavori non risultano completati poiché mancano i rivestimenti, al primo piano è stato predisposto il riscaldamento a pavimento radiante, gli impianti idrico ed elettrico risultano predisposti ma non terminati, gli infissi interni sono smontati.

*camera 1**camera 3*



cantina



vano ascensore



rustico al secondo piano



parete spostata

## CONSISTENZA:

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

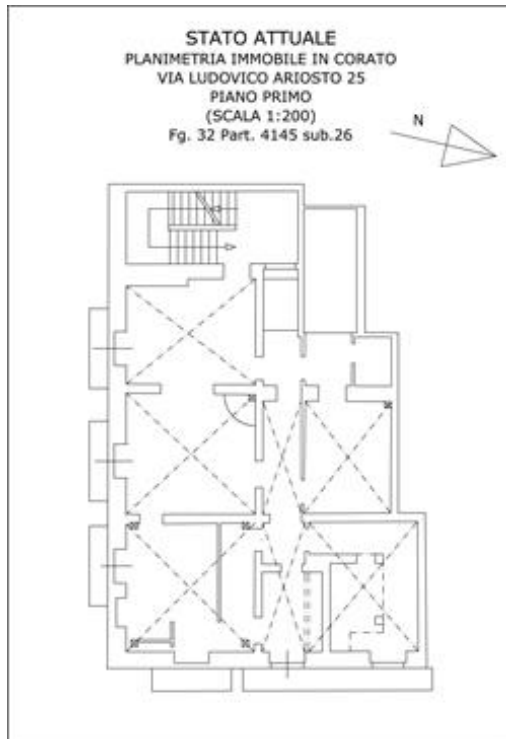
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione              | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|--------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| balconi al primo piano   | 25,00       | x | 30 %   | = | 7,50        |
| piano terra              | 60,00       | x | 100 %  | = | 60,00       |
| primo piano              | 164,00      | x | 100 %  | = | 164,00      |
| terrazza                 | 25,00       | x | 30 %   | = | 7,50        |
| vano ascensore           | 2,50        | x | 100 %  | = | 2,50        |
| rustico al secondo piano | 105,00      | x | 10 %   | = | 10,50       |

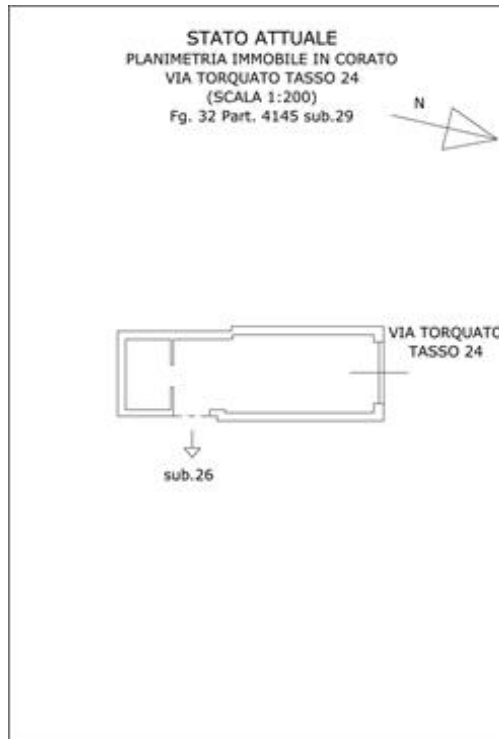




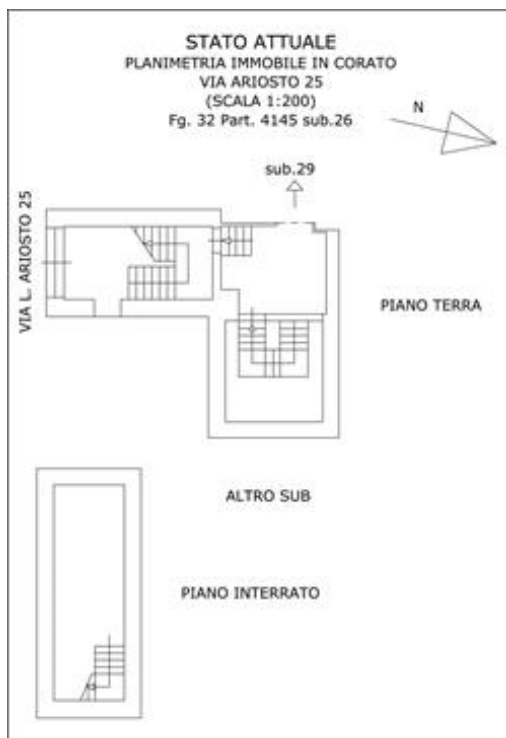
|                     |               |   |       |   |               |
|---------------------|---------------|---|-------|---|---------------|
| locale via tasso 24 | 26,00         | x | 100 % | = | 26,00         |
| eccedenza terrazza  | 47,00         | x | 10 %  | = | 4,70          |
| <b>Totale:</b>      | <b>454,50</b> |   |       |   | <b>282,70</b> |



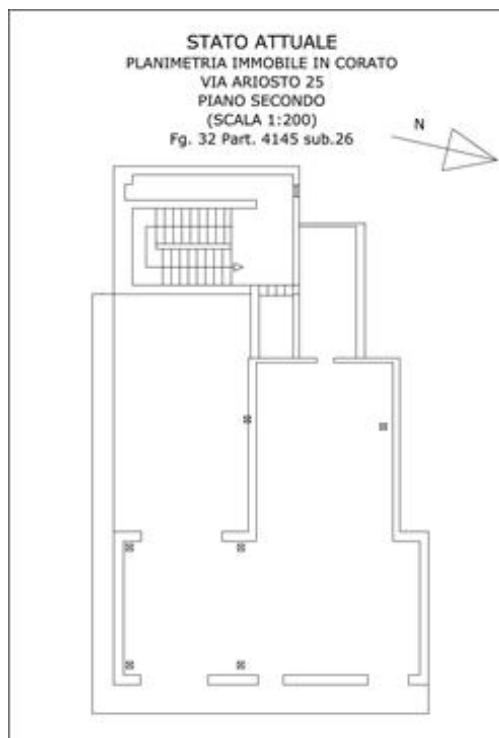
Planimetria via Ariosto 25 piano 1



Planimetria locale Via Tasso 24



Planimetria via Ariosto 25 piano T e piano S/I



Planimetria via Ariosto 25 piano 2





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/02/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 516/2012

Descrizione: diritto di piena proprietà del villino rustico ala contrada difesa comunale , 3

Indirizzo: contrada difesa comunale CAP 70038 Corato, BA

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 4.351,46 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 4.351,46 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 170.00 m

Numero Tentativi: 10

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/02/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 342/2012

Descrizione: Fabbricato da cielo a terra, composto da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano di copertura., 1

Indirizzo: Via Chiostra D'Onofrio, 12/13 CAP 70033 Corato, BA

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 22.390,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.390,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 170.00 m

Numero Tentativi: 7

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/01/2018

Fonte di informazione: DIVISIONE GIUDIZIALE, 3250/2015

Descrizione: Appartamento al piano primo composto da soggiorno, tinello, cucinino, due camere, disimpegno, bagno, lavanderia, due balconi, con deposito e due terrazzini su lastrico solare., 1

Indirizzo: via Giordano Bruno, 16/A CAP 70033 Corato, BA

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 0,00 Euro/mq





Valore Ctu: 280.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 280.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 222.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 27/10/2021  
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 506/2014  
Descrizione: villa composta da n.8 vani e annesso rustico vano deposito e terreno area scoperta pertinenziale di 350 mq circa , 1  
Indirizzo: Via Cupa Mongelli n.12 Corato, BA  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 79.150,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 105.468,75 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 105.468,75 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 226.00 m  
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 10/01/2017  
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 521/2012  
Descrizione: Unità immobiliare al piano terra., 1  
Indirizzo: Via Petrella, 17 CAP 70033 Corato, BA  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 10.337,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 13.782,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 13.782,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 229.00 m  
Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 12/03/2019  
Fonte di informazione: N.D., 95019276/2008  
Descrizione: Appartamento posto al piano rialzato, con ingresso dalla porta destra salendo le scale, confinante con via T.Moro, terreno condominiale, vano scala, proprietà di terzi., 1  
Indirizzo: Via G.L. Bernini n. 21 CAP 70033 Corato, BA  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 111.394,70 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 116.973,75 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 116.973,75 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 275.00 m



Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate (17/04/2022)

Valore minimo: 880,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Box

Agenzia delle entrate (17/04/2022)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: Abitazioni civili

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, che è funzione della domanda e dell'offerta del bene specifico sul mercato, il sottoscritto ha deciso di adottare il metodo con procedimento di stima sintetico comparativo parametrico, confrontando più immobili sulla base di parametri comuni.

CRIERI GENERALI

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadro.

CRITERI PER I GRUPPI "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

1. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

2. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali;

del 25 per cento qualora non comunicanti;

3. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali;

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

4. della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dai vani principali, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.





3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui al numero 1) del comma 1. Secondo i criteri sopra citati si è comparato il bene in oggetto con altri beni di analoghe caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione etc.) ed estrinseche (fruibilità della zona, collegamento con i servizi, con le strade), dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, assumendo come termine di confronto la superficie.

Lo scrivente ha eseguito una stima molto prudentiale dovuta alla crisi del settore immobiliare e considerando il particolare momento economico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **334.040,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 334.040,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 334.040,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di TRANI, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Corato, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

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 | 282,70      | 0,00            | 334.040,00          | 334.040,00          |
|    |              |             |                 | <b>334.040,00 €</b> | <b>334.040,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 328.140,00**





**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: **€. 49.221,00**

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: **€. 278.919,00**

data 21/04/2022

il tecnico incaricato  
CARMINE DIMICCOLI

