



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

203/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. MOSCATELLI Maria Teresa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO:

ING. SABINO CICIRIELLO

CF:CCRSBN61M01A285C
con studio in ANDRIA (BA) Via G. Vico, 55
telefono: 0883543966
email: sabino.ciciriello@libero.it
PEC: sabino.ciciriello@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SPINAZZOLA CORSO UMBERTO I 220, della superficie commerciale di **136,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento a piano quarto dell'edificio residenziale sito nel Comune di Spinazzola su Corso Umberto I° n.220. All'alloggio si accede dalla porta caposcala posta a sinistra di chi giunge al piano salendo le scale e si articola in una zona ingresso sulla quale si affaccia il vano soggiorno e altro vano, oltre al corridoio attraverso il quale si può accedere a successivi due vani bagno, cucina, ripostiglio, ulteriore w.c. e vano letto, oltre a tre balconi che si affacciano rispettivamente uno su Corso Umberto I° e gli altri su distacchi con altri fabbricati confinanti. La superficie commerciale dell'appartamento, misurata compreso di murature perimetrali e tramezzature interne è pari a mq. 130, mentre i tre balconi misurano complessivamente mq.12. L'altezza interna utile è di mt.2,95 circa. Le condizioni generali di manutenzione dell'alloggio sono mediocri. Gli impianti tecnologici sono tutti sotto-traccia ed allacciati alle reti di pubblica fornitura. Sono presenti gli infissi esterni, porte interne e le pareti sono intonacate, mentre le pareti dei bagni e cucinino risultano rivestite da piastrelle. Confina con Corso Umberto I, vano scala e ascensore comune, salvi altri.

Accessorio all'appartamento vi è un vano ripostiglio posto a piano interrato della superficie commerciale di mq.6,00 e con un'altezza interna utile di mt.2,60 circa. Confina con vano ascensore e vano scala comune, salvi altri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 4°, interno 8, ha un'altezza interna di 2.95 m..Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 455 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: CORSO UMBERTO I n.220, piano: S.1 - 4, intestato a [REDACTED] (c.f. [REDACTED])
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

A.1 cantina, sviluppa una superficie commerciale di **3,00** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 134.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.869,38
Data della valutazione:	11/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle risultanze del certificato dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio N.1 P.II S.A. ANNO 2000 rilasciato dal Comune di Spinazzola, Servizi demografici in data 07/02/2022 si evince che :

- in data 26/02/2000 nel Comune di Spinazzola [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED]
- in data 02/08/2001 con atto a rogito del notaio dr. [REDACTED] del distretto notarile di [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] i coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali e hanno scelto il regime della separazione dei beni.

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2016 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 4818/3355 di repertorio, iscritta il 28/09/2016 a Trani ai nn. 19721/2295, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo e costituzione di ipoteca.
 Importo ipoteca: 75000,00.
 Importo capitale: 50000,00.
 Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/10/2021 a firma di Tribunale di Trani ai nn. 2896 repertorio di repertorio, trascritta il 04/11/2021 a Trani ai nn. 24286/19151, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

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:	€ 880,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 150,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 910,62
Millesimi condominiali:	91



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██ per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di divisione (dal 08/11/2010), con atto stipulato il 08/11/2010 a firma di notaio ██████████ ai nn. 75703/14872 di repertorio, registrato il 15/11/2010 a Bari ai nn. 29216/AT, trascritto il 06/12/2010 a Trani ai nn. 24442/16806

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██ Proprietà per 1/6, ██████████ proprietà per 1/6, ██████████ proprietà per 1/6, ██████████ proprietà per 4/6, in forza di Denuncia di successione del 14/07/87 n.95 vol.207 (dal 19/03/1987 fino al 06/08/2005), registrato il 14/07/1987 a Barletta ai nn. n.95 Vol.207, trascritto il 29/01/1990 a Trani ai nn. 2403/2002

██ proprietà per 2/6, ██████████ proprietà per 2/6, in forza di Denuncia di successione del 05/02/2009 n.1480 vol.2008/8 (dal 06/08/2005 fino al 08/11/2010), registrato il 05/02/2009 a Barletta ai nn. n.1480 Vol.2008/8, trascritto il 03/09/2009 a Trani ai nn. 17600/12046

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. 47/68, intestata a ██████████ per lavori di un fabbricato per abitazione, rilasciata il 27/08/1968 con il n. 47/68 di protocollo

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. 47/68 var., intestata a ██████████ per lavori di variante al progetto approvato in data 27/08/1968, rilasciata il 19/05/1970 con il n. 47/68 var. di protocollo, agibilità del 16/02/1971

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al grafico di progetto allegato al nulla osta per l'esecuzione lavori edili DI VARIANTE del 19/05/1970 N.47/68 var. si rilevano le seguenti difformità: L'appartamento a piano quarto presenta diversa distribuzione degli spazi interni; il vano ripostiglio a piano interrato, accessorio esclusivo dell'appartamento, risulta far parte di un vano più ampio e quest'ultimo non risulta frazionato, pertanto si configura un aumento di unità immobiliare. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre richiedere ai sensi del D.P.R. 380/2001 l'accertamento di conformità sia per la diversa distribuzione degli spazi interni eseguita all'appartamento a piano quarto e sia per il frazionamento con aumento di unità immobiliare a piano interrato.



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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 "Accertamento di conformità": €4.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale si rilevano le seguenti difformità: all'interno dell'appartamento a piano quarto sono state eseguite opere atte ad una diversa distribuzione degli spazi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale con procedura DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni relativo all'appartamento a piano quarto.: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SPINAZZOLA CORSO UMBERTO I 220

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SPINAZZOLA CORSO UMBERTO I 220, della superficie commerciale di **136,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento a piano quarto dell'edificio residenziale sito nel Comune di Spinazzola su Corso Umberto I° n.220. All'alloggio si accede dalla porta caposcala posta a sinistra di chi giunge al piano salendo le scale e si articola in una zona ingresso sulla quale si affaccia il vano soggiorno e altro vano, oltre al corridoio attraverso il quale si può accedere a successivi due vani bagno, cucina, ripostiglio, ulteriore w.c. e vano letto, oltre a tre balconi che si affacciano rispettivamente uno su Corso Umberto I° e gli altri su distacchi con altri fabbricati confinanti. La superficie commerciale dell'appartamento, misurata compreso di murature perimetrali e tramezzature interne è pari a mq. 130, mentre i tre balconi misurano complessivamente mq.12. L'altezza interna utile è di mt.2,95 circa. Le condizioni generali di manutenzione dell'alloggio sono mediocri. Gli impianti tecnologici sono tutti sotto-traccia ed allacciati alle reti di pubblica fornitura. Sono presenti gli infissi esterni, porte interne e le pareti sono intonacate, mentre le pareti dei bagni e cucinino risultano rivestite da piastrelle. Confina con Corso Umberto I, vano scala e ascensore comune, salvi altri.

Accessorio all'appartamento vi è un vano ripostiglio posto a piano interrato della superficie commerciale di mq.6,00 e con un'altezza interna utile di mt.2,60 circa. Confina con vano ascensore e vano scala comune, salvi altri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 4°, interno 8, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:



cantina, sviluppa una superficie commerciale di **3,00** Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	136,00	x	1.000,00	=	136.000,00
Valore superficie accessori:	3,00	x	1.000,00	=	3.000,00
					139.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **139.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **139.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene eseguita con il metodo analitico, comparativo diretto, considerando un valore unitario a metro quadrato da moltiplicare per la superficie complessiva. Tale prezzo scaturisce da una idonea indagine di mercato, relativa ad entità immobiliari con caratteristiche simili ed in posizioni analoghe. Durante le fasi di determinazione del valore, pur tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, si è eseguito una stima prudenziale, in quanto la particolare congiuntura economica ha determinato un calo delle compravendite immobiliari. Pertanto il risultato ottenuto è da intendersi riferito al periodo in cui sono state eseguite le indagini ed il valore medio ordinario può discostarsi dal prezzo solo in caso di una effettiva compravendita caratterizzata da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

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	136,00	3,00	139.000,00	139.000,00





139.000,00 € 139.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 134.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 13.420,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 910,62

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 119.869,38

data 11/03/2022

il tecnico incaricato
ING. SABINO CICIRIELLO



tecnico incaricato: ING. SABINO CICIRIELLO
Pagina 8 di 8

Firmato Da: CICIRIELLO SABINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16401ea18bcf3aa16450209824d445af

