

**Beni in Molfetta (BA) Via G. Ungaretti, 42 (ex Leonardo Del Vesovo snc)
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni della signora [redacted] per il seguente immobile sito a Molfetta (BA) alla Via Leonardo del Vesovo, snc (attuale Via G. Ungaretti, 42) e come di seguito identificato (All. 1_Visura storica per immobile):

E.1. Abitazione: cabasto fabbricati: Foglio 18, P.lla 605, Sub. 15, categoria A/3, classe 4, consistenza: vani 4,5, posto al piano 2°, interno:10, lotto: 10 - rendita catastale: € 418,33. Composto da tre vani, bagno, cucina, ripostiglio, ingresso e corridoio per una superficie catastale totale di 90 mq, (totale escluse le aree scoperte di 83 mq).

INTESTATA:

[redacted] (Usucapione per 1/1)
[redacted] (Usufrutto per 1/1)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

zona residenziale - da P.R.G. del Comune di Molfetta : Zona B4, soggetta a traffico locale e proveniente anche da paesi limitrofi considerata la vicinanza alla stazione ferroviaria, istituti scolastici con buona probabilità di trovare parcheggio.

Servizi della zona:

zona caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali per le quali è attrezzata. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali i principali centri limitrofi sono Tertizzi, Giovinazzo, Bisceglie.

Collegamenti pubblici (km):

stazione ferroviaria (1,0); aeroporto (21,0),autostrada (1,0),autobus (2,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (All. 3_Verbaie di Sopralluogo):

- l'immobile identificato in catasto al Foglio 18, P.lla 605, Sub. 15, piano 2°, è attualmente utilizzato dalla Sig.ra [redacted] e dai suoi figli. Si accerta, infatti, la presenza di ricevute di pagamento delle bollette ENEL, GAS e acqua condominiale eseguito dalla stessa (All. 4_Bollette Utenze).

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: Nessuna*
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli
Perito: Ing. Luola Monopoli

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si fa presente che gli Immobili identificati al Lotto 5 risulta collegato alla rete idrico-fognaria.

Spese ordinarie annue di gestione dell'Immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già dollberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condonindati scade ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

- **Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni della signora [redacted] per l'immobile sito a Molfetta (BA) identificato al Lotto 5.**

6.2. Precedenti proprietari:

- Per 1/1 dell'usufrutto in regime di separazione dei beni, l'immobile in Molfetta fg.18 p.lla 605 sub.15 è pervenuto alla Sig.ra [redacted] giusto atto di cessione diritti in adempimento di obbligo assunto con separazione personale in Notar Zanna Mauro Roberto del 04/05/2015 rep. N.7025/4792 trascritto il 27/05/2015 ai nn. 10086/7893 da potere di [redacted]

Al Sig. [redacted] era pervenuto giusto atto di vendita in Notar Giulio Reggio del 15/04/1991 rep.n.9835 trascritto il 24/04/1991 ai nn. 8562/7003 da potere della [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE (All. 5_C. E. e Agibilità):

- o Concessione edilizia n. 1195 rilasciata dal Comune di Molfetta 03.05.1988;
- o Concessione variante n. 2503 rilasciata dal Comune di Molfetta in data 25.11.1992;
- o Richiesta Certificato di Agibilità al Comune di Molfetta in data 21/02/2017 Prot. n. 10174;
- o Notifica prot.12764 rilasciata dal Comune di Molfetta in data 06 / 03/2017.

Descrizione dei beni di cui al lotto 005

E.1. Abitazione:

Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni della signora [redacted] per seguente immobile sito a Molfetta (BA) alla Via Giuseppe Ungaretti, 42, (in Catasto Via Leonardo del Vescovo, snc). L'unità immobiliare è ubicata al secondo piano di un edificio residenziale, confinante a Nord con Via Leonardo del Vescovo, a Sud con atrio, a Est con Via Francesca Morvillo e a Ovest con fabbricato in adiacenza. E' costituito da 3 piani fuori terra, piano interrato e lastrico solare con copertura piana e accesso da Via G. Ungaretti.

L'immobile è composto da tre camere, cucina, wc, ripostiglio, corridoio e due balconi.

Come si evince dalle foto in allegato (All. 6 Documentazione Fotografica All. 7 Elaborati Grafici stato attuale), la facciata, rivestita con materiale lapideo e intonaco, è in buone condizioni di manutenzione e conservazione. L'accesso avviene per mezzo di un portone in legno e vetro a doppia anta.

Una volta nell'androne, pavimentato in marmo e con pareti rivestite con listelli di legno e intonacate, si può accedere all'appartamento di secondo piano.

Varcando la porta di ingresso si accede ad un corridolo sul quale si aprono le porte che conducono rispettivamente, in senso orario, a ripostiglio, soggiorno, cucina, Wc, cameretta e camera matrimoniale:

Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli
Perito: Ing. Lucia Monopoli

<i>Infilati esterni:</i>	tipologia: ante doppia a battente, materiale: alluminio e vetro-camera, condizioni: buone.
<i>Infilati interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interni:</i>	materiale: marmette in gres, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	tipologia: intonaco e finiture in colore chiaro, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Gas:</i>	presente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle normative all'atto della costruzione.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: collegato alla rete fognaria cittadina collegato alla rete idrica. Rispettoso delle normative all'atto della costruzione.
<i>Terracca:</i>	tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buono, conformità: rispettoso delle normative all'atto della costruzione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Premessa generale e andamento del mercato immobiliare - Criterio di Stima

Il mercato immobiliare è notoriamente un mercato imperfetto legato a circostanze contingenti. In linea di massima l'imperfezione del mercato immobiliare dipende da numerosi fattori quali l'atipicità dei beni immobili (a cominciare dalla localizzazione), l'esistenza di barriere all'entrata dal lato della domanda per il livello di spesa e la solvibilità e dal lato dell'offerta per il comportamento delle imprese, dipende dalla ridotta numerosità degli acquirenti e dei venditori del segmento di mercato, dalla conoscenza imperfetta e incompleta delle condizioni relative ai prezzi reali, alle modalità di pagamento e alle quantità offerte, dalla presenza di obblighi amministrativi (registrazione, ipoteche, ecc.) e dell'intervento pubblico. Nel nostro Paese, in particolare, a differenza degli altri Paesi, il mercato immobiliare presenta una scarsa trasparenza e un carente livello di informazioni¹. Un valido supporto è fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio che ha lo scopo di gestire una banca dati relativa alle quotazioni immobiliari unitarie degli immobili presenti sul territorio nazionale, mirando altresì a contribuire ad una maggiore trasparenza dell'attività estimativa svolta dagli ex Uffici Tecnici Erariali. È appena il caso di sottolineare, però, che lo stesso OMI avverte che "L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo"².

¹ M. Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*. Dario Flaccovio Editore, 2006, Cap. 2

² GUIDA ALLA CONSULTAZIONE DELLE QUOTAZIONI OMI, aggiornamento: 24 luglio 2013

Per ottenere risultati estimativi veritieri è necessario, quindi, conoscere i dati di mercato effettivi, integrando quelli riportati in atti ufficiali con le rilevazioni di mercato fiduciarie presso gli operatori abituali del mercato immobiliare. Sulla base di queste valutazioni per poter effettuare la stima degli immobili intestati al signor [redacted] è partito dai valori attribuiti agli stessi nell'anno in corso e dallo studio dell'andamento di mercato. In ogni caso, prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima del bene in oggetto, si è ritenuto opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento del mercato immobiliare locale degli ultimi anni. Il mercato immobiliare ha subito una crisi notevole, soprattutto se osservata in termini di numero di unità abitative oggetto di compravendite (misurate in NTN). Il numero indice giungo all'apice nel 2006 per poi precipitare e, dopo la lunga e ripida discesa osservata a partire dal 2007, nel 2016 il mercato immobiliare sembra essere tornato su un sentiero di crescita, confermando e superando il dato positivo dell'anno precedente. A partire dal primo trimestre 2017, informazioni da fonti indirette confermano un trend non molto dissimile da quello verificatosi nell'anno precedente.

Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli
Perito: Ing. Lucia Monopoli

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto - in qualità di fonti dirette - delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) che dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale. In particolare, per un colloquio con i responsabili di agenzie immobiliari si è fatto riferimento all'agenzia immobiliare "Tecnocasa" - Via Madonna del Martiri, 4 Molfetta; ulteriori approfondite ricerche sono state svolte presso la Conservatoria di Trani.

L'indagine di mercato non ha permesso di individuare Immobili di prezzo noto compravenduti in un periodo prossimo all'epoca della stima, pertanto quali fonti indirette sono utilizzate le quotazioni unitarie rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato (All. 8_Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari-Agenzia delle Entrate).

E.1 Abitazione

Fonte diretta: l'intervista agli operatori hanno fornito un valore medio di 1.700,00 €/mq (All. 10).

Fonte indiretta: I dati reperiti dal CTU dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI):

Tipologia	Stato di Manutenzione	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (mq)	Costo Locazione (€/mq 1 mese)		Superficie (mq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1900	L	3,7	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1700	L	3,3	4,2	L
Abitazioni	NORMALE	900	1300	L	2,2	3	L
Edi	NORMALE	700	900	L	3	4,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	600	800	L	3	3,9	L

Considerate le condizioni dell'immobile e le condizioni di mercato si ritiene di poter assumere come valore € 1.700,00/mq

Superficie: 80,40 mq.

Calcolo: 1.700,00 €/mq x 80,40 mq = € 136.680,00

Valore di mercato = € 136.680,00 (procedimento sintetico)

1) PROCEDIMENTO ANALITICO DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Considera esclusivamente l'effettiva redditività erogata dal bene immobile cercando di prescindere da bolle speculative. Il metodo indiretto, a carattere economico-finanziario, permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori. Quest'ultimo è funzione della tipologia dell'immobile, della sua localizzazione e dell'andamento del mercato immobiliare. Di fatto si tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti: ubicazione, vetustà, superficie utile, tipologia costruttiva, grado di conservazione, costo base a mq, tipologia catastale, classe demografica del comune.

Il valore si ottiene applicando la formula

$$V = Bf/r$$

come quindi determinare il);

Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli

Perito: Ing. Lucia Monopoli

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):			Peso ponderale: 1
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
E.1 Abitazione Economica	80,40	€ 1.700,00	€ 136.680,00
			€ 136.680,00

Stima per capitalizzazione dei redditi:

E.1 Abitazione economica

€ 98.772,00

- Valore complessivo intero:

€ 117.726,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

Nessuna

(comprensivo di sanzioni, oblazioni o spese di realizzazioni e demolizioni)

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 117.726,00

Relazione creata in data 23/12/2019

Codice documento: E147-19-000095-005

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli
Perito: Ing. Lucia Monopoli

38 di 59

Scansionato con CamScanner
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it