



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

SEZIONE FALLIMENTARE

R.G. Fall. 34/2017

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Rana

CURATORE:

Avv. Celeste Liso

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/01/2023

TECNICO INCARICATO:

Ing. Gianfranco CANNONE

CF:CNNGFR81M04L109X

con studio in ANDRIA (BA) via Antonio Genovesi n.12 telefono: 3498146816

email: gianfrancocannone@gmail.com

PEC: gianfranco.cannone@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI – R.G. FALL. 34/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento a TRANI VIA ENRICO DE NICOLA n.11, della superficie commerciale di **119,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale sito nella zona sud residenziale del Comune di Trani identificata con il quartiere "Pozzopiano", composto di sei piani fuori terra.

L'appartamento è situato al terzo piano (quarto fuori terra), si accede da un ingresso condominiale ed è raggiungibile tramite scala condominiale ed ascensore.

L'unità immobiliare è di 113 mq calpestabile e 2 balconi di circa 27,10 mq.

Identificazione catastale:

foglio 26 particella 510 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO DE NICOLA n.11, piano: 3, intestato a _____, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA del 17/09/2008, repertorio n.439, registrato a Trani il 19/09/2008 al n.5093, e trascritto a Trani il 19 settembre 2009 al n.18767/18419.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,77 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.000,00

Data della valutazione:

13/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da sig. _____ in qualità di proprietario.
Il Sig. _____ risulta proprietario come atto di provenienza per compravendita rogato presso il Notaio Amelia Cinquepalmi in data 17/09/2008 repertorio n.439, registrato a Trani il 19/09/2008 al n.5093 e trascritto a Trani il 19/09/2008 al n.18767/13419.
Successivamente, con atto di donazione del Notaio Amelia Cinquepalmi, Repertorio n.1642 Raccolta n.1065, registrato a Trani il 17/12/2012 n.2556/1T veniva trasferito il bene in favore della signora
Detto trasferimento risulta oggetto di revocatoria avvenuta a mezzo di Atto Giudiziario presso il Tribunale di Trani numero di repertorio 1129 del 10/05/2019. Con iscrizione al registro generale n.4814 e al registro particolare n.359, su richiesta dell'Avv. Celeste Liso veniva annotata presso Ufficio Provinciale del Territorio presso Trani la domanda di annotazione del provvedimento.
In forza a quest'ultimo passaggio formale, il bene risulta in capo al sig. _____, come acclarato da visura n. T464934.

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:*

ipoteca **legale** attiva, registrata il 05/01/2011 ai nn. 34/1411, iscritta il 13/01/2011, a favore di EQUITALIA ETR SPA, contro _____, derivante da AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D. LGS. 193/01

- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA del 17/09/2008, repertorio n.439, registrato a Trani il 19/09/2008 al n.5093, e trascritto a Trani il 19 settembre 2009 al n.18767/18419

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

l'immobile è stato realizzato con licenza di costruzione n.126/77 rilasciata dal Comune di Trani in data 09/11/1977.

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione n.126/77 rilasciata dal Comune di Trani in data 09/11/1977.

Variante alla licenza di costruzione n.126/77 rilasciata in data 15/12/1978

Dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Trani in data 14/01/1980

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG - piano urbanistico generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B".
Norme tecniche di attuazione ed indici: SOTTOZONA "B/40" - (Art. 6.03.2)

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità consistenti in lievi difformità di distribuzione interne avvenute per demolizioni parziali di tramezzature o realizzazione di disimpegni interne ai vani principali, sono regolarizzabili mediante presentazione di Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori (CILA) ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01

L'immobile risulta **non conforme e regolarizzabile**.

Costi stimati di regolarizzazione: €.1.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità catastali, coerentemente agli aspetti edilizi, sono sanabili tramite pratica catastale per diversa distribuzione dei luoghi.

L'immobile risulta **non conforme e regolarizzabile**.

Costi stimati di regolarizzazione: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

7.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8. METODO DI VALUTAZIONE

8.1 COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI			
		Coefficiente	Caratteristica
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	1
	Casa a schiera	1,02	
	Casa singola	1,04	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,90	0,9
	Più di 40 anni	0,80	
FINITURE	Storiche	1,10	
	Signorili	1,05	
	Civili	1,00	1
	Economiche	0,90	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	1,03
	Normale	1,00	
	Scadente	0,95	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	1
	Assente 2° piano	0,95	
	Assente 3° piano	0,88	
	Assente 4° piano	0,80	
	Assente 5° piano	0,70	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00	
	Singolo	0,95	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	1,05
	Centrale	1,00	
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04	
	Autonomo totale	1,02	
	Autonomo parziale	1,01	1,01
	Assente	1,00	
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03	
	Tapparelle	1,00	1

	Assenti	0,96	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03	
	Doppi vetri	1,00	
	Vetro singolo	0,98	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00	1
	Cortile	1,02	
	Giardino	1,04	
	Parco	1,06	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00	
	Posto auto per UI	1,04	1,04
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05	
	Doppia/ordinaria	1,00	1
	Strada pubblica	0,95	
	Cortile interno	0,90	

Totale coefficiente 0,95

8.2 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
Superficie interna residenziale	113,00	x	100 %	=	113,00
balconi	27,10	x	25 %	=	6,77
Totale:	140,10				119,77

8.3 VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Tecnocasa, Iconacasa

Domanda: prezzo di mercato della zona

Valore minimo: euro 1.200,00

Valore massimo: euro 1.600,00

Agenzia delle Entrate (OMI)

Valore minimo: euro 1.050,00

Valore massimo: euro 1.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Una volta eseguite tutte le verifiche necessarie per individuare il bene con tutte le sue caratteristiche e accertare il suo grado di commerciabilità, l'operazione successiva svolta è stata l'indagine di mercato.

La ricerca è stata finalizzata alla raccolta di dati ed informazioni da assumere come riferimento, in particolare quelli relativi a immobili in possesso di caratteristiche generali, estrinseche e intrinseche analoghe o comunque ragionevolmente comparabili con quelle dell'immobile oggetto di stima.

Essa è stata svolta con differenti modalità:

- intervista di intermediari;
- consultazione di giornali e riviste specializzate;
- consultazione di siti internet specializzati.

Una volta ottenuta una sufficiente quantità di dati è stata eseguita una stima per valore unitario, assumendo come riferimento la media dei prezzi rilevati a mq, corretti in base a buon senso ed esperienza per tener conto di peculiarità specifiche. Inoltre si è tenuto conto del coefficiente correttivo sviluppato secondo la tabella al capitolo 8.1 che definisce un valore di merito in base alla qualità dell'immobile oggetto di stima.

Il sottoscritto, nella valorizzazione del bene, ha considerato come valore congruo 1.350 euro/mq in quanto l'immobile si trova in uno stato conservativo normale con finiture di discreta qualità.

Si fa osservare che il valore unitario utilizzato è in linea con valori pubblicati nella banca dati dell' OMI, per cui in corrispondenza di abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo relative alla zona in esame (codice zona: C3 – Semicentrale/Ospedale) si ha un valore minimo di 1050 euro/mq e un valore massimo di 1.350 euro/mq. Inoltre alcune agenzie immobiliari interpellate hanno fornito una quotazione degli immobili simili a quello oggetto di stima e ricadenti nella stessa zona, dei valori di mercato minimo di 1200 euro/mq e massimo di 1600 euro/mq. Si consideri che appare prevedibile l'incremento di valore di natura commerciale rispetto a quanto documentato nelle tabelle OMI Agenzia delle Entrate. Tale incremento di valore è dato dal fatto che il mercato immobiliare di Trani, ed in particolare in alcune zone, registra una continua richiesta, non solo da parte di residente tranesi ma anche da parte di potenziali acquirenti di paesi limitrofi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	119,77	x	€1.350,00	=	€161.696,25
Valore assegnato					€162.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€162.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€160.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima diretto (definito anche metodo di stima sintetica), che determina il più probabile valore ricercato per un bene mediante la comparazione di valori di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima per caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione, ecc..) ed estrinseche (fruibilità della zona, collegamento con i servizi, con le strade) ricadenti nello stesso segmento di mercato, di cui si abbia certezza della loro quotazione.

Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto. La ricerca è stata finalizzata alla raccolta dei dati e informazioni riguardanti i valori immobiliari da assumere come riferimento, come le quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, Agenzie: Iconacasa Trani- Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare

OMI agenzia del Territorio, ed inoltre: osservatori del mercato immobiliare professionisti del settore della zona in cui si trova il bene oggetto di stima, osservatori del mercato immobiliare (Immobiliare.it).

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	119,77	0,00	162.000,00	162.000,00
				162.000,00	162.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene oggetto di stima non è comodamente divisibile in natura, in quanto l'appartamento, trattandosi di un unico alloggio di civile abitazione, nonché per le sue caratteristiche tipologiche - funzionali non risulta divisibile.

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

€. **2.000,00**

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

€. **160.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

€. **0,00**

Riduzione del valore del **0%** 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:

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:

€. **160.000,00**

data 27/03/2023



Incaricato Ing. Gianfranco Cannone

tecnico incaricato: Ing. Gianfranco CANNONE
Pagina 8 di 8