

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Storelli Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12



INCARICO

All'udienza del 02/11/2023, il sottoscritto Arch. Storelli Francesco, con studio in Via Luigi D'angiò, 3 - 76011 - Bisceglie (BT), email arch.francescostorelli@gmail.com, PEC francesco.storelli@archiworldpec.it, Tel. 0802475432, Fax 0802475432, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Avv. Vittorio Malcangi n°210 , edificio B, scala A, interno Uno, piano Rialzato

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare facente parte di un edificio pluripiano residenziale ubicato all'interno di un super condominio denominato "Marechiaro", i cui corpi di fabbrica in riferimento alle scale sono distinti per lettere, è ubicato in una zona semicentrale, in un'area mista residenziale/commerciale ben servita.

All'appartamento posto a piano rialzato, si accede dal vano scale condominiale chiuso, al cui interno è presente l'ascensore accessibile dal pianerottolo del piano rialzato, avente entrata a sua volta dall'area interna al super condominio e distinto dalla lettera "A".

Superata la porta d'ingresso in legno a doppia anta asimmetrica si accede ad un disimpegno/corridoio ove è presente frontalmente il soggiorno aereo illuminato da due finestre prospicienti via Malcangi, suddiviso dall'adiacente vano letto da una porta "a soffietto" in plastica a tutt'altezza, avente dimensioni 4,05 x 4.90 ml sul lato destro ingresso è presente la cucina rivestita alle pareti per quasi tutta la loro altezza da piastrelle in ceramica, avente dimensioni 3,70 x 3.45 ml, aereo illuminata da una finestra a due ante e una porta finestra ad un'anta aprentesi su una loggia, dalla quale si accede al giardino mediante una scala. Il giardino posto a quota strada, è risultato essere in totale stato di abbandono, ha un accesso indipendente attraverso un cancelletto in ferro da via avv. Malcangi, sulla loggia sono presenti tre tubolari in ferro ancorati alle murature.

La zona notte è collegata da un corridoio posto sul lato sinistro ingresso disimpegno ove sono presenti:

- una stanza da letto suddivisa dall'adiacente soggiorno da una porta "a soffietto" in plastica a tutt'altezza, avente dimensioni 5,35 x 3.65 ml, aereo illuminata da una finestra a due ante prospiciente via Malcangi;
- una lavanderia attrezzata con lavapanni e lavatrice, al cui interno è presente uno scaldabagno a parete, privo di finestra, rivestita alle pareti per un'altezza di circa 2,00 ml con piastrelle quadrate in ceramica;
- una stanza da letto posta di fianco la lavanderia avente dimensioni 4,05 x 3.55 ml, aereo illuminata da una finestra a due ante aprentesi su atrio super condominio;
- un bagno privo di antibagno attrezzato con vaso, bidet, lavabo, vasca aereo illuminato da una finestra ad un'anta aprentesi su atrio super condominio, rivestito alle pareti con piastrelle in ceramica;
- una stanza da letto matrimoniale avente dimensioni 3.40 x 4,05, aereo illuminata da una due finestre aprentesi su via Malcangi.

Il super condominio è recintato al cui interno sono presenti aiuole, viabilità carrabile e pedonale, l'accesso avviene attraverso un cancello carrabile scorrevole telecomandato ed uno pedonale posto di fianco la guardiana. L'intero complesso è vigilato da un custode. Trattasi di un complesso di buona qualità architettonica, ove al piano interrato sono presenti una serie di locali/box auto e ripostigli.

Le finiture interne dell'immobile quali gli infissi i pavimenti e rivestimenti, sono di bassa qualità ed in mediocre



stato di conservazione. I serramenti esterni risultano essere costituiti da infissi in legno privi di vetrocamera protetti da tapparelle in PVC.

E' provvisto di impianti, quali quello idrico/fognante, impianto elettrico non è a norma, citofonico e TV.

E' sprovvisto di impianto di riscaldamento in quanto quello presente è collegato al centralizzato dismesso, allaccio al gas di città.

Si è constatato che a soffitto in cucina ed in camera da letto attigua al bagno, sono presenti fenomeni di infiltrazioni pregresse dal piano superiore.

Da un esame a vista, l'edificio composto da piano rialzato e quattro piani fuori terra si presenta in buono stato manutentivo non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione è di circa 125,00 mq, con 17,00 mq circa di veranda e circa 103,00 mq di giardino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Avv. Vittorio Malcangi n°210 , edificio B, scala A, interno Uno, piano Rialzato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 50/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 50/100)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 50/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 50/100)



Relativamente all'accertamento dai registri Estratto dell'Atto di Matrimonio risulta:

- **** Omissis **** nata il 10/11/1964 in NAPOLI (NA) Atto N. 495 parte I serie A - anno 1964 - Comune di NAPOLI (NA) [REDACTED] Risulta Coniugata con **** Omissis **** a CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) il 19/06/2009.

Risultano aver contratto matrimonio il 19/06/2009 a CASALNUOVO DI NAPOLI (NA). Atto N. 17 parte I - anno 2009 - Comune di CASALNUOVO DI NAPOLI (NA).

- **** Omissis **** nato il 27/06/1970 in NAPOLI (NA) Atto N. 1039 parte I serie A - anno 1970 - Comune di NAPOLI (NA) - Ufficio 17 ([REDACTED]) **** Omissis **** nata il 22/03/1972 in NAPOLI (NA) Atto N. 487 parte I - anno 1972 - Comune di NAPOLI (NA) - Ufficio 17 ([REDACTED]) Risultano aver contratto matrimonio il 06/09/2002 a NAPOLI (NA).

Atto N. 136 parte II serie A - anno 2002 - Comune di NAPOLI (NA).

CONFINI

L'appartamento è confinante con via avv. Malcangi, vano scala condominiale, atrio interno super condominio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	3,00 m	Rialzato
Loggia	17,00 mq	17,00 mq	0,60	10,20 mq	0,00 m	Rialzato
Giardino	103,00 mq	103,00 mq	0,10	10,30 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				145,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è ubicato in zona semicentrale della città di Trani posto in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bisceglie, Andria, Barletta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico, Porto Turistico, Cattedrale, Litoranea di levante.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 27/05/2014 al 05/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 118, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,50 vani Superficie catastale 141 mq Rendita € 637,82 Piano Terra Graffato 2
------------------------------	-------------------	---

Si è riscontrata una irregolarità nell'attuale intestazione catastale del bene, in quanto non è stato mai volturato dal precedente proprietario **** Omissis **** ai figli nonché eredi **** Omissis ****, ma bensì ancora prima nessuna volturazione di nominativo era stata fatta dall'originaria ditta intestataria, la [REDAZIONE] al sig. **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	118	1		A2	3	6,50 vani	141 mq	637,82 €	Terra	2

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto è difforme dalla pianta catastale nella fattispecie il soggiorno è suddiviso dall'adiacente vano letto da una porta "a soffietto" in plastica a tutt'altezza e non da una tramezzatura.

- dalla verifica catastale è emerso che l'immobile riportato al FG. 25; Part.IIa 118; Sub. 1 e FG. 25; Part.IIa 118; Sub. 2, oggetto di pignoramento, rappresentano un unico immobile in quanto lo stesso identificativo è stato censito come particella complessa, assegnata d'ufficio, in sede di attribuzione identificativo catastale definitivi dell'immobile, denunciati per accatastamenti con scheda n°327 del 29/03/1979.

(normativa di riferimento: Redazione D.O.C.F.A. presso "Agenzia del Territorio" Catasto)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Redazione D.O.C.F.A., Voltura e spesa tecnica: €.500,00



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

Alla data del sopralluogo effettuato in data 18/12/2023 è presente il custode Avv. Anna Giulia Murolo ed il sig. Stella Michele, il quale dichiara che l'immobile è disabitato dal 2013. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è arredato in tutte le sue parti e risulta disabitato da diversi anni.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un condominio residenziale ha diritto di possedere ogni accessorio, diritto, annessioni e pertinenza, a corpo e nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, sia le parti e servizi comuni dell'intero complesso ed aree scoperte annesse e non.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le finiture interne dell'immobile quali gli infissi i pavimenti e rivestimenti, sono di bassa qualità ed in mediocre stato di conservazione. I serramenti esterni risultano essere costituiti da infissi in legno privi di vetrocamera protetti da tapparelle in PVC.

E' provvisto di impianti, quali quello idrico/fognante, impianto elettrico non è a norma, citofonico e TV.

E' sprovvisto di impianto di riscaldamento in quanto quello presente è collegato al centralizzato dismesso, allaccio al gas di città.

Si è constatato che a soffitto in cucina ed in camera da letto attigua al bagno, sono presenti fenomeni di infiltrazioni pregresse dal piano superiore.

Da un esame a vista, l'edificio composto da piano rialzato e quattro piani fuori terra si presenta in buono stato manutentivo non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.



Componenti edilizie:

infissi esterni: ad anta realizzati in legno senza vetrocamera.

infissi interni: ad anta realizzati in legno tamburato.

pareti esterne: costruite in mattoni forati, il rivestimento è realizzato in spatolato al quarzo.

pavimentazione interna: realizzata in ceramica.

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC.

scale: interna con rivestimento in pietra di Trani.

citofonico: audio.

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rispettoso delle vigenti normative

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale
conformità: rispettoso delle vigenti normative.

gas: non presente.

idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro
zincato conformità: rispettoso delle vigenti normative.

termico: sprovvisto di impianto riscaldamento in quanto quello presente è collegato al centralizzato dismesso.

loggia: costruiti in cemento armato.

copertura: a terrazzo costruita in cemento armato.

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera.

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta disabitato da diversi anni, (si veda verbale sopralluogo).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1981	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Trani	28/02/1981	4059	3202
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 27/01/2020 al 16/11/2023	**** Omissis ****	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale del Tribunale di Trani	09/01/2020	1189	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/01/2020	1392	993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 16/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Trani il 02/05/2019
Reg. gen. 9366 - Reg. part. 7084
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Annotazione n° 121 del 20/01/2023 CANCELLAZIONE
- **Accettazione Tacita dell'Eredità**
Trascritto a Trani il 27/01/2020
Reg. gen. 1392 - Reg. part. 993
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: si trasferisce Accettazione Tacita dell'Eredità del De Cuius **** Omissis **** in favore dei figli **** Omissis **** in forza di ordinanza del Tribunale di Trani resa nel giudizio n°1189/209.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Trani il 28/04/2023
Reg. gen. 9585 - Reg. part. 7693



Quota: 100/100

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si trasferisce atto di Pignoramento sull'immobile di proprietà dei sigg. [REDACTED] in forza dei decreti di ingiunzione N. 435/2020, 269/2021, 11/2023 e 511/2022 tuti del Giudice di Pace di Trani.

NORMATIVA URBANISTICA

PIANO URBANISTICO GENERALE legge regionale n.20/2001

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLE ATTIVITA' EDILIZIE E INFRASTRUTTURALI

Adeguito a:

Delibera Consiglio Comunale 26.07.2006 n.29 Delibera Consiglio Comunale 21.12.2007 n.109 Delibera Giunta Regionale 01.08.2008 n.1480 "Conferenza di Servizi" del 17.09.2008 e succ. "Conferenza di Servizi" del 16.10.2008

Nel vigente P.U.G. del Comune di Trani, l'intero suolo sul quale è stato edificato il fabbricato, ricade in zona "SI - Zona residenziale semintensiva" (art. 6.06 delle vigenti NTA del PUG),

Art. 6.06 - Zona "SI" - Zona residenziale semintensiva

Nella zona residenziale semintensiva esistente "SI", caratterizzata da medio-alta densità insediativa, sono consentiti, oltre agli interventi di recupero edilizio, interventi di nuova edificazione (o di demolizione e ricostruzione) nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità operativa minima: $U_m = \text{area di proprietà, che diventa } S_f$
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo: $I_{ff} \leq 4,50 \text{ mc/mq}$
- Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti
- Distanza dai confini degli edifici: $D_c > = H \times 0,5$ con il minimo di 5,00m; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
- Distanza tra gli edifici: $D_f > = \text{semisomma altezze fabbricati prospicienti,}$
 $> = 10,00 \text{ m;}$
 $= 0,00$ in caso di costruzione in aderenza;
- Parcheggi privati: $P > = 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc;}$
- Sup. permeabile = min 40 % S_f ;

Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato (o a spazi liberi) di uso pubblico al piano terra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.



Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Trani, dagli accessi agli atti si è constatato che è stata rilasciata Licenza di Costruzione n.21/76 del 18/05/1976, Licenza di Costruzione n.9/77 del 31/01/1977 e variante del 15/12/1978 intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di due fabbricati per civili abitazioni, (si vedano allegati).

AGIBILITA' del 21/02/1979 con il n. 8 di protocollo, (si veda allegato).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto è difforme dalla pianta catastale. Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Trani non è stata richiesta alcuna D.I.A. o C.I.L.A.S. per l'eliminazione del tramezzo divisorio tra il vano soggiorno e l'adiacente vano letto.

Tali variazioni non risultano essere conformi rispetto a quanto è rappresentato nel titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Trani.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Tale difformità interna potrà essere regolarizzata mediante presentazione al SUE del Comune di Trani di una "CILA tardiva" ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 con contestuale pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €, oltre onorario tecnico.

Costi di regolarizzazione:

Regolarizzazione edilizio-amministrativa comprese spese ed onorario tecnico: € 2.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Egregio architetto Francesco Storelli,



in risposta alla sua del 16/01/2024, Le invio la contabile delle spese condominiali relative all'immobile sito a Trani in via Malcangi 210/a riportato in N.C.E.U. del Comune di Trani al Fg.25, P.lla 118, Sub 1/2:

1. Piano di riparto gestione anno 2023, non ancora approvato, 1445,25 euro;
2. Spesa media annua immobile : 1200 / 1400 euro ;
3. Spesa scaduta e non pagata da parte dei proprietari relativa alla recente ristrutturazione : 10549,42 euro;
4. Nessuna ulteriore causa in corso;
5. Nessuna delibera per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per qualsiasi ulteriore chiarimento resto Vostra disposizione.

Cordiali Saluti

Trani ,20/01/2024



amministratore pro tempore
Condominio Marechiaro Trani
via Malcangi 210

(si veda pec allegata)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - via Avv. Vittorio Malcangi n°210 , edificio B, scala A, interno Uno, piano Rialzato

L'unità immobiliare facente parte di un edificio pluripiano residenziale ubicato all'interno di un super condominio denominato "Marechiaro", i cui corpi di fabbrica in riferimento alle scale sono distinti per lettere, è ubicato in una zona semicentrale, in un'area mista residenziale/commerciale ben servita. All'appartamento posto a piano rialzato, si accede dal vano scale condominiale chiuso, al cui interno è presente l'ascensore accessibile dal pianerottolo del piano rialzato, avente entrata a sua volta dall'area interna al super condominio e distinto dalla lettera "A". Superata la porta d'ingresso in legno a doppia anta asimmetrica si accede ad un disimpegno/corridoio ove è presente frontalmente il soggiorno aereo illuminato da due finestre prospicienti via Malcangi, suddiviso dall'adiacente vano letto da una porta "a soffietto" in plastica a tutt'altezza, avente dimensioni 4,05 x 4.90 ml sul lato destro ingresso è presente la cucina rivestita alle pareti per quasi tutta la loro altezza da piastrelle in ceramica, avente dimensioni 3,70 x 3.45 ml, aereo illuminata da una finestra a due ante e una porta finestra ad un'anta apertasi su



una loggia, dalla quale si accede al giardino mediante una scala. Il giardino posto a quota strada, è risultato essere in totale stato di abbandono, ha un accesso indipendente attraverso un cancelletto in ferro da via avv. Malcangi, sulla loggia sono presenti tre tubolari in ferro ancorati alle murature. La zona notte è collegata da un corridoio posto sul lato sinistro ingresso disimpegno ove sono presenti: - una stanza da letto suddivisa dall'adiacente soggiorno da una porta "a soffietto" in plastica a tutt'altezza, avente dimensioni 5,35 x 3.65 ml, aereo illuminata da una finestra a due ante prospiciente via Malcangi; - una lavanderia attrezzata con lavapanni e lavatrice, al cui interno è presente uno scaldabagno a parete, privo di finestra, rivestita alle pareti per un'altezza di circa 2,00 ml con piastrelle quadrate in ceramica; - una stanza da letto posta di fianco la lavanderia avente dimensioni 4,05 x 3.55 ml, aereo illuminata da una finestra a due ante apertesi su atrio super condominio; - un bagno privo di antibagno attrezzato con vaso, bidet, lavabo, vasca aereo illuminato da una finestra ad un'anta apertesi su atrio super condominio, rivestito alle pareti con piastrelle in ceramica; - una stanza da letto matrimoniale avente dimensioni 3.40 x 4,05, aereo illuminata da una due finestre apertesi su via Malcangi. Il super condominio è recintato al cui interno sono presenti aiuole, viabilità carrabile e pedonale, l'accesso avviene attraverso un cancello carrabile scorrevole telecomandato ed uno pedonale posto di fianco la guardiana. L'intero complesso è vigilato da un custode. Trattasi di un complesso di buona qualità architettonica, ove al piano interrato sono presenti una serie di locali/box auto e ripostigli. Le finiture interne dell'immobile quali gli infissi i pavimenti e rivestimenti, sono di bassa qualità ed in mediocre stato di conservazione. I serramenti esterni risultano essere costituiti da infissi in legno privi di vetrocamera protetti da tapparelle in PVC. E' provvisto di impianti, quali quello idrico/fognante, impianto elettrico non è a norma, citofonico e TV. E' sprovvisto di impianto di riscaldamento in quanto quello presente è collegato al centralizzato dismesso, allaccio al gas di città. Si è constatato che a soffitto in cucina ed in camera da letto attigua al bagno, sono presenti fenomeni di infiltrazioni pregresse dal piano superiore. Da un esame a vista, l'edificio composto da piano rialzato e quattro piani fuori terra si presenta in buono stato manutentivo non necessita di interventi di manutenzione straordinaria. La superficie commerciale complessiva dell'abitazione è di circa 125,00 mq, con 17,00 mq circa di veranda e circa 103,00 mq di giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 118, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 225.525,00

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ottenuto con un procedimento di "stima sintetica" o "comparativa parametrica", essenzialmente fondato sulla comparazione e sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi per tipologia e allocazione, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità ai servizi pubblici o commerciali, accessibilità.

Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensione degli ambienti, caratteristiche architettoniche, impianti, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva, dimensioni dei vani e numero dei servizi, altezza di piano, regolarità edilizia ed urbanistica.

La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio - OMI - (Osservatorio Mercato Immobiliare), Abitazioni civili in stato normale, confrontati con indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto.



Inoltre, per quanto attiene il parametro di confronto si è utilizzato il parametro tecnico costituito dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadrato. Nella seguente stima si farà dunque riferimento alla "superficie commerciale", parametro comunque usato nelle compravendite.

La superficie commerciale corrisponde alla proprietà immobiliare, è l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, considerando per metà i muri di confine con l'appartamento vicino e con le parti condominiali.

Il valore ottenuto dalle indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto, hanno consentito di conoscere il prezzo di vendita realmente pattuito per immobili situati nella stessa zona di quello di interesse e con caratteristiche relative a stato di conservazione, inseriti in complessi confrontabili, di dimensioni comparabili. Reperita, dunque, una scala di valori unitari di riferimento, si è ricavato il prezzo di compravendita, indispensabile per la formulazione del valore richiesto, tale valore ottenuto è identico al valore massimo rilevato dall'agenzia del Territorio.

Il valore di mercato rilevato dall'agenzia del Territorio-Quotazioni OMI, abitazioni in stata normale relativi al 2° semestre 2023, non essendo ancora disponibili i dati relativi al I° semestre 2024, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona, della stessa natura di quello oggetto di stima, varia da Euro/Mq 1.100,00 a Euro/Mq 1.550,00.

Relativamente alla sopra indicata quotazione si è assunto il valore massimo di mercato, pari a Euro/Mq 1.550,00, visto che l'edificio è stato restaurato di recente, tale valore è stato confermato dalle indagini presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città.

Le caratteristiche che sono state determinanti per la definizione del valore a Mq di mercato dell'immobile è stato calcolato sulla base: della superficie, del prezzo medio di mercato, l'ubicazione e l'accessibilità, le caratteristiche della zona, l'esposizione, i dati metrici e aero illuminazione degli ambienti' restauro di tutto l'edificio.

Tale valore è stato determinato analizzando attentamente tutte le caratteristiche dell'immobile al momento della stima. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente al periodo in cui sono state riferite le relative indagini e in quanto "valore revisionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente esclusivamente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trani (BT) - via Avv. Vittorio Malcangi n°210 , edificio B, scala A, interno Uno, piano Rialzato	145,50 mq	1.550,00 €/mq	€ 225.525,00	100,00%	€ 225.525,00
				Valore di stima:	€ 225.525,00

Valore di stima: € 225.525,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, immediatezza della vendita giudiziaria.	10,00	%
Oneri di regolarizzazione difformità urbanistica e catastale	3500,00	€

Valore finale di stima: € 199.472,50

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

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bisceglie, li 02/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Storelli Francesco

