



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 55/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Maria Azzurra GUERRA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

arch. Giuseppe D'ANGELO



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a TRANI via D. Tolomeo 112, della superficie commerciale di **131,57** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

**L'appartamento** oggetto di esecuzione è ubicato al primo piano con accesso dal vano scala condominiale (scala A) dotato di ascensore. Esso è costituito da un cucinino, un'ampio soggiorno-pranzo, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno di servizio, un bagno padronale, n.2 camere da letto figli, n.1 camera da letto matrimoniale, oltre a n. 2 balconi collegati da una fioriera continua. L'appartamento possiede un unico affaccio solo su via P. Borsellino e tutte le stanze ad eccezione del ripostiglio, sono ampie ed aeroilluminare direttamente con l'esterno mediante porte e finestre, rendendo l'appartamento luminoso e comodo nel suo utilizzo. La distribuzione degli spazi e dei vani interni risulta razionale e confortevole. Lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile risulta buono, i bagni sono dotati di rivestimento ceramico, le pareti sono rifinite con intonaco e idropittura di colore chiaro, i pavimenti sono in mattoni di ceramica, le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro, gli infissi esterni sono in legno e sono protetti da zanzariere con tapparelle in plastica. L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento completo di termosifoni e caldaia oltre ad un condizionatore di tipo "split" per il raffrescamento estivo.

**L'appartamento è dotato di box auto ubicato al piano interrato** del fabbricato a cui si accede mediante rampa carrabile da via P. Borsellino civ. 141. Il box è servito da una comoda corsia di manovra e scorrimento con andamento rettilineo. Il box auto è costituito da unico vano di forma rettangolare avente altezza netta interna di 2,68 m, con pareti rifinite da intonaco civile di colore chiaro, solaio piano, calpestio pavimentato con marmette in graniglia di cemento ed è inoltre dotato di luce elettrica e rubinetto di servizio di adduzione per l'acqua. L'accesso è protetto da saracinesca metallica con sistema di apertura/chiusura elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 2, scala A, ha un'altezza interna di 3,00 m..Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 539 sub. 71 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, partita 1025106, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 483,33 Euro, indirizzo catastale: Via D. Tolomeo civ. 112, piano: Primo, interno 2, scala A, derivante da Costituzione del 18/08/1999 in atti dal 18/08/1999 (n. E022188.1/1999) - scrittura privata del 18/04/2000 rep. n. 77123 in atti dal 26/04/2000 compravendita (n. 6102.1/2000)  
Coerenze: viavia P. Borsellino - proprietà ..... o altri aventi causa - pianerotolo condominiale - proprietà ..... o altri aventi causa.

L'intero edificio sviluppa 7 (P.interrato+ Piano T.+n.4 piani+piano attico) piani, 6 (compreso il P.T.) piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

**A.1** box singolo, composto da unico vano di forma rettangolare, identificato con il numero interno n. 22.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 539 sub. 102 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, partita 1025106, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 35,64 Euro, indirizzo catastale: via P.



Borsellino n. 141, interno 22, piano: S1, derivante da Costituzione del 18/08/1999 in atti dal 18/08/1999 (n. E022188.1/1999) - scrittura privata del 18/04/2000 rep n. 77123 in atti dal 26/04/2000 compravendita (n. 6102.1/2000)

Coerenze: via D.Tolomeo - corsia di manovra e scorrimento - proprietà ..... o altri aventi causa.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,57 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,35 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 179.906,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 179.810,25
Data della valutazione:	14/02/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Ai fini razionali della vendita si costituisce un **unico lotto funzionale LOTTO n. 1** consistente in **appartamento al piano primo**, interno n.2, sito in Trani (BT) alla via D. Tolomeo civ.112, **dotato di box auto al piano interrato** con accesso dalla rampa carrabile al civ.141 di via P. Borsellino. In data 05/12/2022 il sottoscritto Esperto ha effettuato una ricerca presso l'anagrafe del comune di Trani ottenendo il certificato di residenza dei debitori esecutati. Da tanto è risultato che il debitore esecutato, sig. .... nato a ..... il ..... CF: ..... e la sig.ra ..... nata a .... (...) il ..... CF: ..... risultano entrambi attualmente residenti in ..... (..) alla via ....., civ. .. ovvero presso l'immobile oggetto di esecuzione. Nella stessa data del 05/06/2022 lo scrivente ha ottenuto dall' Ufficio Matrimoni del Comune di Trani, l'estratto per riassunto di matrimonio da cui è risultato che la sig.ra ..... ha contratto matrimonio in data ..... nella città di ....., con il sig. .... In

detto estratto di matrimonio tra le annotazioni è riportata la seguente dicitura : ...."con atto in data 30/074/2010, a rogito del notaio, dott.ssa Antonella BUSSETI del distretto notarile di Trani, gli sposi hanno costituito un fondo patrimoniale."

## 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, stipulata il 24/05/2005 a firma di S.E.S.I.T. Puglia S.P.A. ai nn. Rep 4790/14 di repertorio, iscritta il 07/06/2005 a Trani ai nn. RG. 13921\_ RP 3401, a favore di S.E.S.I.T. Puglia S.P.A. sede di Bari CF: 00265180729, contro ..... nato a ..... il .....

CF: ..... per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da Atto amministrativo - a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n.62.

Importo ipoteca: € 40.586,68.

Importo capitale: € 20.293,34.

La formalità è riferita solamente a appartamento - abitazione di tipo civile, sito in Trani alla via Tolomeo, 112, censito in catasto al fg. 35, p.lla 539, sub. 71, cat. A/2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/04/1998 a firma di notaio Onofrio BOTTARO ai nn. Rep. n.70520 di repertorio, iscritta il 22/02/2018 a Trani ai nn. RG n. 3916\_ RP n. 487, a favore di INTESA SANPAOLO con sede in Torino CF: 00799960158 per il diritto di proprietà in quota di 1/1, contro ..... nato a ..... il ..... per il diritto di proprietà in quota di 1/2 - ..... nata a .....

il ..... per il diritto di proprietà in quota di 1/2- ..... con sede in ....., per il diritto di proprietà, derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE- Ipoteca volontaria per concessione a

garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 3.440.894,09.

Importo capitale: € 1.376.357,64

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 25/02/2020 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. Rep n. 6834/1420 di repertorio, iscritta il 26/02/2020 a Trani ai nn. RG n. 4199\_ RP n. 587, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE SEDE DI ROMA CF: 13756881002 per la quota di 1/2, contro ..... nato a ..... il ..... CF: ..... per la quota di ....., derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avvisodi addebito esecutivo. Importo ipoteca: € 532.657,00.

Importo capitale: € 266.328,50

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/02/2022 a firma di UNEP tribunale di Trani ai nn. Rep. n. 797 di repertorio, trascritta il 18/03/2022 a Trani ai nn. RG n. 6446\_ RP n. 5029, a favore di ..... con sede in ..... () CF: ....., contro ..... nato a ..... il ..... CF: ..... e ..... nata a ..... il ..... CF: ....., derivante da Atto giudiziario esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento

### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

costituzione di fondo patrimoniale, stipulata il 30/07/2010 a firma di notaio BUSSETI Antonella ai nn. Rep. n. 1584/907 di repertorio, trascritta il 03/08/2010 a Trani ai nn. RG n. 15708\_ RP n. 10621, a favore di ..... nato a ..... il ..... per la quota di ..... e ..... nata a ..... il ..... per la quota di ..... entrambe per il diritto di proprietà , contro ..... nato a ..... il ..... per la quota di ... e ..... nata a ..... il ..... per la quota di .... entrambe per il diritto di proprietà in regime di comunione dei beni, derivante da atto notarile pubblico - costituzione di fondo patrimoniale

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 552,00**



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 137,44</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 96,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>19,620 per l'appartamento e 1,094 per il box auto</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... nato a ..... il ..... CF: ..... e ..... nata a ..... il .....

CF: ..... per la quota di cadauno, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2000), con atto stipulato il 18/04/2000 a firma di Notaio Onofrio BOTTARO ai nn. Repertorio n. 77123\_ raccolta n. 7523 di repertorio, registrato il 28/04/2000 a Trani ai nn. 534, trascritto il 21/04/2000 a Trani ai nn. 8196/6102.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è pervenuto agli attuali proprietari eseguiti ..... e ....., dalla società ..... con sede in ..... alla via ....., ... mediante scrittura privata di compravendita a firma del notaio Onofrio BOTTARO, datata 18/04/2000, Repertorio n.77123, Raccolta n.7523, trascritto a Trani il 21/04/2000 al n. 8196/6102. Alla società "....." l'immobile è pervenuto mediante propria edificazione in capo alla concessione edilizia n. 42/97 rilasciata dall'U.T.C. di Trani il 24/07/1997.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 42/97 e successive varianti, intestata a "....." con sede in ....., per lavori di costruzione di fabbricato per civile abitazione, presentata il 22/05/1995, rilasciata il 24/07/1997, agibilità del 16/08/1999 con il n. autorizzazione n.20/99 di protocollo.

La su citata CONCESSIONE EDILIZIA n. 42/97 è stata rilasciata in esecuzione del Piano di Lottizzazione denominato "Lottizzazione De Girolamo" approvato con delibera di C.C. n.67 del 19/06/1996. di cui alla Convenzione in data 15/10/1996 n. 66866 registrata a Trani il 25/10/1996 al n. 1244. Alla Concessione n. 42/97 è seguita D.I.A. n.66/99 (Denuncia di Inizio Attività) per VARIANTE IN CORSO D'OPERA, datata 27/05/1999, protocollata presso l'U.T.C. di Trani il 01/06/1999 per variazione di tramezzature interne a tutti i piani. La costruzione del fabbricato è stata iniziata il 04/09/1997 così come dichiarato nella comunicazione di inizio lavori presentata presso l'U.T.C. di Trani il 18/09/1997 con prot. n. 29254 ed ultimata il 30/07/1999 così come risultante dalla comunicazione di ultimazione lavori del 30/07/1999 presentata il 05/08/1999 con prot. n. 24937. COLLAUDO STATICO del 27/04/1999 a firma di ing. Nicola Ronchi, pratica n. 49/97 del 14/08/1997 depositato presso il Genio civile di Bari in data 30/04/1999.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta Regionale n.1480 del 01/08/2008, l'immobile ricade in zona Zona residenziale di completamento "B". Norme tecniche di



attuazione ed indici: art. 6.03.02 delle N.T.A. del PUG "ZONA B" La nuova edificazione su aree libere o rese libere, rispetta i seguenti parametri: •Unità operativa minima: Um =area del proponente avente titolo: Sf •Indice di fabbricabilità fondiario massimo IfT<= 6.00 mc/mq (salvo diversa prescrizione delle presenti NTA) IfT<= Volume esistente per le sostituzioni edilizie •Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti •Distanza dai confini degli edifici: Dc > H x 0,5 con il minimo di 5,00 m; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza; •Distanza tra i fabbricati: Df> semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza; •Parcheggi privati: P > 1 mq ogni 10 mc; •Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato (o a spazi liberi) di uso pubblico al piano terra; •E' esclusa la costruzione di cortili, chiostrine e pozzi luce;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TRANI VIA D. TOLOMEO 112

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TRANI via D. Tolomeo 112, della superficie commerciale di **131,57** mq per la quota di:

- ... di piena proprietà ()
- ... di piena proprietà ()

**L'appartamento** oggetto di esecuzione è ubicato al primo piano con accesso dal vano scala condominiale (scala A) dotato di ascensore. Esso è costituito da un cucinino, un'ampio soggiorno-pranzo, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno di servizio, un bagno padronale, n.2 camere da letto figli, n.1 camera da letto matrimoniale, oltre a n. 2 balconi collegati da una fioriera continua. L'appartamento possiede un unico affaccio solo su via P. Borsellino e tutte le stanze ad eccezione del ripostiglio, sono ampie ed aeroilluminate direttamente con l'esterno mediante porte e finestre, rendendo l'appartamento luminoso e comodo nel suo utilizzo. La distribuzione degli spazi e dei vani interni risulta razionale e confortevole. Lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile risulta buono, i bagni sono dotati di rivestimento ceramico, le pareti sono rifinite con intonaco e idropittura di colore chiaro, i pavimenti sono in mattoni di ceramica, le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro, gli infissi esterni sono in legno e sono protetti da zanzariere con tapparelle in plastica. L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento completo di termosifoni e caldaia oltre ad un condizionatore di tipo "split" per il raffrescamento estivo.

**L'appartamento è dotato di box auto ubicato al piano interrato** del fabbricato a cui si accede mediante rampa carrabile da via P. Borsellino civ. 141. Il box è servito da una comoda corsia di manovra e scorrimento con andamento rettilineo. Il box auto è costituito da unico vano di forma rettangolare avente altezza netta interna di 2,68 m, con pareti rifinite da intonaco civile di colore chiaro, solaio piano, calpestio pavimentato con marmette in graniglia di cemento ed è inoltre dotato



di luce elettrica e rubinetto di servizio di adduzione per l'acqua. L'accesso è protetto da saracinesca metallica con sistema di apertura/chiusura elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 2, scala A, ha un'altezza interna di 3,00 m..Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 539 sub. 71 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, partita 1025106, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 483,33 Euro, indirizzo catastale: Via D. Tolomeo civ. 112, piano: Primo, interno 2, scala A, intestato a ..... nato a ..... il .....  
CF: ..... e ..... nata a ..... il ..... CF: ..... ,  
derivante da Costituzione del 18/08/1999 in atti dal 18/08/1999 (n. E022188.1/1999) -  
scrittura privata del 18/04/2000 rep. n. 77123 in atti dal 26/04/2000 compravendita (n. 6102.1/2000)  
Coerenze: via P. Borsellino - proprietà... o altri aventi causa - pianerottolo  
condominiale - proprietà ..... o altri aventi causa.

L'intero edificio sviluppa 7 (P.interrato+ Piano T.+n.4 piani+piano attico) piani, 6 (compreso il P.T.) piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Andria- Bisceglie-Corato-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: porto - villa comunale - monastero S. Maria di Colonna .

SERVIZI

scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sotto della media	
farmacie	nella media	
palestra	nella media	
ospedale	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,50 Km	nella media	
autobus distante 2,50 Km	nella media	
tangenziale distante 1,20 Km	al di sopra della media	
porto distante 3,20 Km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni*: ad anta realizzati in legno tamburato

nella media 

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno. Gli infissi delle finestre del cucinino e dei bagni sono del tipo "a battente ad unica anta" Tutti gli infissi sono protetti da zanzariere e tapparelle in plastica

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in mattoni in ceramica. la pavimentazione è costituita da mattoni in ceramica di colore chiaro, aventi formato 40 x40 circa, e sono montati "a vela"

nella media 

*rivestimento interno*: posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle in ceramica

nella media 

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in legno e metallo ( tipo "porta blindata")

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V

nella media 

*termico*: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa

nella media 

## 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 lorda appartamento	124,00	x	100 %	=	124,00
totale superficie complessiva balcone1 + balcone 2	25,25	x	30 %	=	7,58
<b>Totale:</b>	<b>149,25</b>				<b>131,57</b>

## ACCESSORI:

**box singolo**, composto da unico vano di forma rettangolare, identificato con il numero interno n. 22. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 539 sub. 102 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, partita 1025106, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 35,64 Euro, indirizzo catastale: via P. Borsellino n. 141, interno 22, piano: S1, intestato a ..... nato a ..... il ..... CF: ..... e ..... nata a ..... il ..... CF: ..... , derivante da Costituzione del 18/08/1999 in atti dal 18/08/1999 (n. E022188.1/1999) - scrittura privata del 18/04/2000 rep n. 77123 in atti dal 26/04/2000 compravendita (n. 6102.1/2000) Coerenze: via D.Tolomeo - corsia di manovra e scorrimento - proprietà ..... o altri aventi causa.



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto ubicato al piano interrato	24,70	x	50 %	=	12,35
<b>Totale:</b>	<b>24,70</b>				<b>12,35</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima si è considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare con riferimento al libero mercato della zona in cui è ubicato l'immobile, alle agenzie immobiliari presenti nel comune di Trani e ai valori ufficiali O.M.I. forniti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al 1° semestre 2022 (ultime disponibili al momento della stima), nella sezione:

Provincia: Bari

Comune: Trani

Fascia/Zona: Periferica/via P. Borsellino, via Genova, Matinelle

Codice di Zona: D1

Microzona catastale: n.2

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Minimo 1.100,00 €/mq Max 1.350,00 €/mq

Si assume 1.250,00 €/mq quale valore medio unitario, considerato lo stato conservativo e manutentivo riscontrato che risulta "buono", le sue caratteristiche fisiche, dimensionali, la buona e funzionale distribuzione degli spazi interni, l'ubicazione di piano, la posizione rispetto al centro e alla periferia della città, la facilità di raggiungere sia il centro che la periferia della città, il facile accesso alle vie di comunicazione e la facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico oltre alla dotazione di un proprio box auto al piano interrato del fabbricato. Per l'assunzione del valore unitario ai fini della stima, si evidenzia che l'appartamento possiede un unico affaccio su via P. Borsellino, che il fabbricato presenta un vano scala condominiale ben aeroilluminato, dotato di vano ascensore servente i vari piani: Inoltre il fabbricato presenta le facciate esterne in buono stato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	131,57	x	1.250,00	=	<b>164.468,75</b>
Valore superficie accessori:	12,35	x	1.250,00	=	<b>15.437,50</b>
					<b>179.906,25</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 179.906,25**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 179.906,25**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, il sottoscritto Esperto si è avvalso dei seguenti metodi:

A) Metodo Sintetico - Comparativo (semplificato)

B) Metodo a corpo - a vista

C) Monoparametrico in base al prezzo medio

Si è individuato il più probabile valore di mercato degli immobili, tenendo conto delle caratteristiche sia positive che negative dell'immobile, dello stato conservativo, della qualità delle finiture, dell'ubicazione rispetto al centro della città, della vicinanza ai pubblici servizi, della dotazione di parcheggi pubblici nella zona e dei parametri che possono influenzare "il valore indice al mq". Per determinare il prezzo unitario medio di riferimento (€/mq) si è fatto riferimento sia ai valori di libero mercato della zona, sia ai valori O.M.I. forniti dalla banca dati ufficiale dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2021). Ai fini della stima si assume quale parametro di riferimento, la superficie lorda complessiva. Inoltre per la determinazione della consistenza della superficie commerciale si sono considerate le murature interne per intero, quelle comuni a confine e quelle dei vani scala, al 50% (mezzeria) del loro spessore.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Trani, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare)

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	131,57	12,35	179.906,25	179.906,25
				<b>179.906,25 €</b>	<b>179.906,25 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 179.906,25**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 0,00**

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: **€ 96,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 179.810,25**

data 14/02/2023

il tecnico incaricato  
arch. Giuseppe D'ANGELO

