

TRIBUNALE DI TRANI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare promossa da:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

Contro



R. G. Es. N. 144/2016



Giudice Dr.ssa Maria Teresa Moscatelli

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giulia Mastrodonato
iscritto all'Albo della provincia di Barletta Andria Trani al N. 893
C.F. MSTGLI72L44A883I P.Iva 07536770725

con studio in BISCEGLIE (BT) – Via F.lli Rosselli, 10

cellulare: 3470956184

email: giulia.mastrodonato@ing.pec.eu



Heimdall Studio - www.hestudio.it



Beni in Barletta (BT) Via Toscanini n. 43/B**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Diritti di piena proprietà in capo alle Sigg.r [REDACTED] (per la quota di 1/2) e [REDACTED] (per la quota di 1/2) - debtrici esegutate - in forza di successione legittima in morte di [REDACTED] (All. 6).

Atteso che si tratta di **due beni** distinti, nella fattispecie **due locali deposito** ubicati al piano cantinato della palazzina, **adiacenti** sebbene dotati di accessi distinti, ai quali si accede mediante rampa comune alle palazzine A-B-C-D-E sulla quale sussiste "servitù perpetua e gratuita di passaggio a piedi e con mezzi meccanici a favore dei proprietari del piano cantinato dei fabbricati A, B, C, D, E" (si veda certificato notarile par. 3 pag. 6) è possibile suddividere i beni in 2 lotti funzionali.

Beni in Barletta (BT) Via Toscanini n. 43/B**Lotto 001**

Locale deposito a piano cantinato composto da un unico ambiente con entrostante piccolo servizio igienico; sviluppa una **superficie interna lorda complessiva di circa mq 200**

Identificato catastalmente come segue:

A.1. Locale:Fg n.18, Particelle n. 1341, Sub. 21; Indirizzo: Via Toscanini n. 43/B, piano S1; Categoria: C/2; Classe: 6; Consistenza: 204 mq; Rendita: Euro 874,46 (All. 5)

INTESTATO:

1. [REDACTED]
(1) Proprietà per ½
2. [REDACTED]
(1) Proprietà per ½

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** L'immobile è posizionato in zona residenziale semi-periferica identificata nel PRG vigente come "ZONA DI LOTTIZZAZIONE SPECIALE: I" per le quali era prevista la necessità di predisporre un Piano Particolareggiato. Trattandosi, nella fattispecie, del comparto "F" il Piano Particolareggiato è il Chiaia
- Servizi della zona:** È adibita ad edilizia residenziale e dotata di tutti i servizi e le attività commerciali necessarie al concreto svolgimento della vita cittadina. Il fabbricato è localizzato in prossimità dello svincolo della Strada Statale Adriatica 16 bis, di un'arteria principale di scorrimento del traffico quale viale Ippocrate, di importanti strade di accesso alla città quale via Canosa, nonché in vicinanza dell'ospedale, di scuole primarie e secondarie e di fermate di autobus. Sono presenti tutti i principali servizi pubblici e commerciali nonché i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe:** zone residenziali; i principali centri limitrofi sono Trani, Canosa, Andria, Margherita di Savoia e Trinitapoli.
- Collegamenti pubblici (km):** aeroporto (65), autostrada (25), stazione (6).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (All. 2) l'immobile non risultata adibito a nessuna attività, utilizzato, presumibilmente, come deposito, in condizioni di rustico. Trattandosi di deposito nessuno della famiglia vi ha mai abitato come si evince dai certificati storici di provenienza acquisiti presso il Comune di Barletta (All. 3). Si è, inoltre, accertato presso l'Agenzia delle Entrate che non sussistono contratti di locazione in scadenza, pertanto l'immobile è da considerarsi sfitto ed utilizzato direttamente dalla parte esegutata. (All. 4).



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

L'immobile è pervenuto per successione ereditaria alle signore [REDACTED] in morte del rispettivo padre e marito, signor [REDACTED] il quale aveva realizzato il fabbricato di cui è porzione quanto in oggetto sul suolo già riportato nel C.T. del Comune di Barletta al foglio 18, particella 1341. È stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 198 rilasciata dal Comune di Barletta in data 31.12.1987 e successive varianti in corso d'opera del 03.04.1990, nonché della progettazione e convenzione e non sono mai state realizzate opere tali da richiedere ulteriori licenze, concessioni edilizie e istanze di sanatoria. È disponibile con tutte le ragioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù e comunioni nonché con la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte; in particolare la rampa da cui si accede al piano cantinato è (e deve rimanere in perpetuo) a servizio anche degli altri cantinati di edifici costruiti in forza della convenzione stipulata col Comune di Barletta.

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 e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 03.06.2010 – Reg. Part. 2362, Reg. Gen. 11179, in rinnovazione derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, depositata in data 06.06.1990 ai nn. 12106/900, eseguita a favore di: "CREDITO FONDIARIO E INDUSTRIALE FONSPA ISTITUTO PER I FINANZIAMENTI A MEDIO E LUNGO TERMINE S.P.A." con sede in Roma C.F. 00395320583 e contro, tra gli altri:

[REDACTED]

Rinnovata per la somma di € 341.643,69, a garanzia di un importo capitale stabilito in € 126.531,42 originariamente concesso in mutuo al sig. [REDACTED] in forza di atto a rogito dr. Sigismundo Giangrasso, Notaio in Barletta in data 01.06.1990 al num. 33473 di repertorio.
L'ipoteca è stata rinnovata, tra gli altri, sui beni in oggetto.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare**, eseguito il 06.06.2016 ai nn. 12102/9281, in favore di: [REDACTED] e contro: [REDACTED]

a seguito di intimazioni di pagamento rimaste senza effetto, e precisamente:

- atto di precetto notificato in data 25.03.2016 e 02.04.2016 con il quale è stato intimato il pagamento della somma di € 208.908,26 oltre le spese di notifica dell'atto di precetto e le successive occorrenze, l'importo degli ulteriori interessi di mora, come per legge e contratto, sino al giorno dell'effettivo soddisfo;
- atto di pignoramento – Tribunale civile di Trani – cron. N. 1964 notificato in data 28.04.2016.

Detto pignoramento risulta gravante sulla piena proprietà della unità immobiliare



4.2.3. Altre trascrizioni:

- Certificato di denunciata successione trascritto il 27.04.2009; Reg. Part. 5688, Reg. Gen. 8128²/Rep. 1169/2008 del 27.11.2008
- Accettazione di tacita eredità, trascritta presso la Conservatoria dei RR-II di Trani il 26.11.2008 ai nn. 24109/17189 conseguente all'atto a rogito del notaio Giovanna Dilillo di Barletta del 24.11.2008 Rep./Racc. nn. 34580/8551 registrato a Barletta il 25.11.2011 al n. 9606

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

La scrivente si è recata personalmente presso l'ufficio Tecnico del Comune al fine di Barletta di acquisire copia della documentazione tecnica per la verifica della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile.

L'unità immobiliare è stata realizzata in forza di Concessione Edilizia n. 198/1987, rilasciata ai [redacted]

nella persona del suo legare rappresentante [redacted]

"Impresa [redacted]

in persona del suo legale rappresentante sig. [redacted]

Detta concessione veniva rilasciata previa sottoscrizione e di:

- convenzione Rep. 26151, Racc. 6759 in data 30.12.1987
- concessione di parziale voltura e di variante, in data 03.04.1990 (All. 7).
- Gli immobili sono stati dichiarati agibili in seguito ad attestazione di agibilità presentata dall' [redacted] prot. n. 20017 in data 04.04.2016 (All. 8).

I due immobili oggetto di esecuzione risultavano nel progetto iniziale costituire un unico progetto, tuttavia la situazione risulta essere pienamente regolarizzata a seguito dell'ottenimento di due distinte agibilità, per i subb 21 e 22, nonché regolarizzate al catasto (All. 9-10-11).

4.3.2 Conformità catastale:

Durante il sopralluogo è emersa una sostanziale congruenza tra quanto riportato sulla planimetria catastale (All. 10) e quanto di fatto realizzato con un'unica lieve difformità riguardante la posizione di un setto separatore dal sub. 22 che di fatti riduce la superficie del sub 21 di circa 4 mq, come si evince dalla planimetria dello stato dei luoghi. (All. 11). Ciò escluso l'immobile risulta planimetricamente conforme a quanto accatastato laddove la difformità riscontrata non ha comportato alcuna incertezza nella identificazione del bene e dei suoi confini e risulta facilmente sanabile con una pratica presso il Catasto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'amministratore del Condominio [redacted] ha comunicato, su mia richiesta, (All. 12) la situazione debitoria delle [redacted] relativamente alla unità immobiliare oggetto di pignoramento. Si fa notare che gli importi forniti dall' [redacted] fanno riferimento ai subb. 21 e 22 e che pertanto devono essere ripartiti. Ripartizione facilmente realizzabile sulla base delle tabelle millesimali.

Alla data 15.11.2017 le sigg.re [redacted] risultano debentrici nei confronti del Condominio "via Boito n. 5" delle seguenti somme:



• Anno 2012 (ordinarie)	€..... 743,73
• Feb. 12 L 46/90	€.....93,63
• Giu. 12 L 46/90	€.....61,40
• Anno 2013 (ordinarie)	€.....647,92
• Anno 2014 (ordinarie)	€.....1021,00
• Anno 2015 (ordinarie)	€.....479,43
• Anno 2016 (ordinarie)	€.....459,30
• Pannelli facciata	€.....988,19
• Sostituzione vetrocemento	€.....90,00
• Spese agibilità	€.....314,56
• Spese collaudo	€.....683,33
• Genn- sett. 2017	€..... 816,88
TOTALE	€ ...6.784,32

Benchè sia stata riscontrata la presenza di bagni all'interno dell'immobile non risulta collegato al condominio né sono registrati contratti di somministrazione dell'AQP intestati alle debentrici eseguite (All. 13).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

-
-

In proprietà in comune pro indiviso in parti uguali pervenuto per successione ereditaria in morte del rispettivo marito e padre sig. [redacted] deceduto ab intestato,- Denuncia di Successione trascritta il 27.04.2009 Reg. Part. 5688, Reg. Gen. 8128 rep. 1169/2008 del 27.11.2008 con la precisazione che l'accettazione tacita di detta eredità è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani il 26.11.2008 ai nn.24109/17189 conseguente all'atto a rogito del notaio Giovanna Dilillo di Barletta del 24.11.2008 Rep./Racc. nn. 34580/8551 registrato a Barletta il 25.11.2011 al n. 9606

6.2 Precedenti proprietari:

In forza di:

- atto di rogito dr. Sigismundo Giagrasso, Notaio in Barletta, del 28.12.1987, Rep. n. 26083/6753, trascritto il 13.01.1988 ai nn. 685/544 mediante il quale il sig. [redacted] vendeva porzione di terreno di mq 2.379 confinante con restante proprietà del venditore da due lati, con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted]
Al catasto Fg. 18, P.lla 379/b definitiva 1331
- atto a rogito dr. Felice D'Onofrio, Notaio in Barletta, il 02.06.1989. Rep. 91519, trascritto il 20.06.1989 ai nn. 10808/836, mediante il quale il sig. [redacted] cedeva, porzione di terreno di ca. 39 confinante con proprietà [redacted] con altro suolo dell'acquirente e con proprietà [redacted]
Al catasto Fg. 18/A, P.lla 1148/D definitiva 1376.
- Atto a rogito dr. Davide Palumbo, coadiutore temporaneo del dr. Felice D'Onofrio, Notaio in barletta, il 05.07.1993, trascritto il 16.07.1993 ai nn. 12065/9767, portante cessione della società [redacted]
[redacted] DI "altra porzione estesa are 3.08 distinta in due corpi di cui il primo esteso are 1.53 confinante con altro suolo dei cedenti e con altra proprietà dell'acquirente ed il secondo esteso are 1.55 confinante con altra proprietà dei cedenti da tutti i lati; in catasto al Fg. 18/A, P.lla 55/C definitiva 1341 are 1.53; part. 55/C def. 1542 are 1.42 e part. 1356/A def. 1543 ca. 13"

Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli
Perito: Ing. Giulia Mastrodonato



7 PRATICHE EDILIZIE:

Immobile costruito a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 198/1987,
- convenzione Rep. 26151, Racc. 6759 in data 30.12.1987
- concessione di parziale voltura e di variante, in data 03.04.1990 (All. 7).
- L'immobile è stato dichiarato agibile in seguito ad attestazione di agibilità presentata dall'arch. De Lucia prot. n. 20017 in data 04.04.2016 (All. 8).

Descrizione locale deposito di cui al Lotto 001

Diritti di piena proprietà in capo alle Sigg.re [REDACTED]

(debitrici esegutate) per le quote di 1/2 ciascuna delle proprietà.

L'immobile è ubicato in via Toscanini n. 43/B al piano interrato di un edificio costituito da sei piani fuori terra (compreso il piano terra), che fa parte di un agglomerato di più palazzine a linea contigue con accesso da via Boito. Come si può osservare dalle foto in allegato (All. 1), la facciata è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo di rampa comune percorsa la quale si incontrano sulla sinistra una serie di locali deposito allineati. Il locale oggetto di esecuzione è il secondo e vi si accede mediante una saracinesca superata la quale si percorre un vano/accesso di larghezza pari circa a 3,00 mt e di lunghezza pari a circa 5,50 mt. Oltre questo ingresso si apre un ampio vano rettangolare di dimensioni pari a circa 11,00 mt in larghezza e 17 in lunghezza. L'estensione in pianta è pressoché regolare interrotta dalla presenza di pilastri talvolta di dimensioni importanti, trattandosi di elementi strutturali prossimi alle fondazioni. Nella parte terminale sono presenti dei lucernari sul solaio permettendo l'accesso di luce proveniente dal livello superiore posto a piano strada. Sono presenti servizi igienici dotati di wc, bidet, tazza e doccia, che richiederebbero di essere mantenuti, i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche. Lo scantinato, invece, sebbene non mostri alcun segno di degrado si presenta al rustico e quindi necessita di intonaco ed eventuali finiture. La pavimentazione è in battuto di cemento.

Circa l'impianto elettrico esistente non è stato possibile rinvenire la dichiarazione di conformità, che ne attesta la corrispondenza agli standard previsti dalla normativa vigente, inoltre, al momento del sopralluogo, la fornitura di elettricità era assente per cui non è stato possibile verificare le prestazioni. Tuttavia l'immobile è dotato in ogni caso di agibilità quindi, al limite, sarebbero necessari adeguamenti o rifacimenti degli impianti interni in relazione alle funzioni e alle esigenze richieste dall'attività cui verrà destinato.

L'unità immobiliare è, inoltre, servita dalle infrastrutture di urbanizzazione quali acquedotto e rete fognante alle quali però non risulta collegata (All.13).

Identificato al catasto fabbricati: foglio 18 p.lla 1341 subalterno 21, categoria C/2, classe 6, consistenza 204 mq, posto al piano S1, - rendita: 874,46.

L'edificio è stato costruito a cavallo tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90.

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie lorda complessiva**, compresi gli accessori, di circa **mq 200** ha un'altezza interna di circa 3.65 m (se si esclude un piccolissimo vano, nell'angolo in fondo a destra, presumibilmente in corrispondenza del vano ascensore ai piani superiori, dove l'altezza è di 2.20 m)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
deposito	Sup. reale	194,5	1,00	194,5
bagno	Sup. reale	5,50	1,00	5,50
	Sup. reale	200,00		200,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli

Perito: Ing. Giulia Mastrodonato

Scale: assenti
Balconi: assenti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: saracinesca in metallo, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: lucernari a solaio in vetrocemento, condizioni: buone
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone
Rivestimento: ubicazione: assente
Rivestimento: ubicazione: bagno, piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Scale: rampa posizione: esterna, , condizioni:buone.

Impianti:

Gas: tipologia: assente
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, **condizioni: da verificare**, conformità: rispettoso delle normative all'atto della costruzione.
Fognatura: tipologia: separata, recapito: collettore condominiale o rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle normative all'atto della costruzione **da prevedere l'allaccio.**
Termico: tipologia: assente

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Premessa generale e andamento del mercato immobiliare

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.

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 dell'immobile intestato alle signore [redacted] si è partiti 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 delle abitazioni ha subito una crisi notevole, soprattutto se osservata in termini di numero di unità abitative oggetto di compravendite (misurate in NTN).

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

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

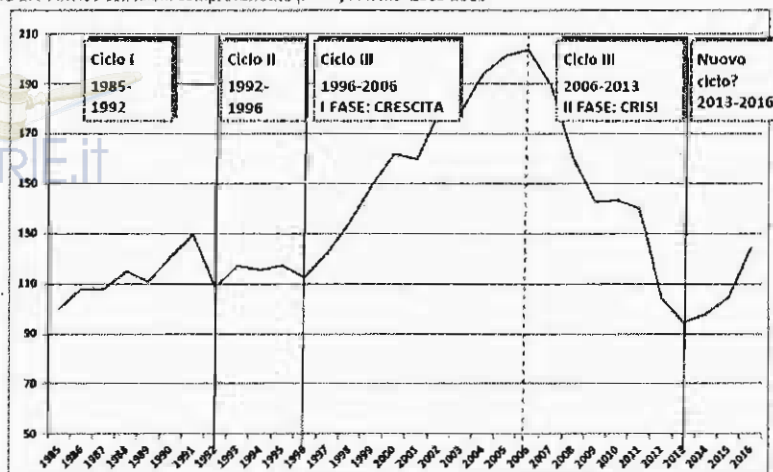


Il numero indice giunge all'apice nel 2006 per poi precipitare e, dopo la lunga e ripida discesa osservata a partire dal 2007, nel 2016 il mercato immobiliare delle abitazioni, sembra essere tornato su un sentiero di crescita, confermando e superando il dato positivo dell'anno precedente³

Nel quarto trimestre 2016, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, non varia rispetto al trimestre precedente e aumenta dello 0,1% nei confronti dello stesso periodo del 2015 (era -0,9% nel trimestre precedente).

Questa lieve crescita è dovuta principalmente ai prezzi delle abitazioni esistenti (+0,1%, da -0,6% del trimestre precedente); in media, nel 2016, i prezzi delle abitazioni diminuiscono dello 0,7% rispetto al 2015 (quando la variazione rispetto al 2014 era stata pari a -2,6%).

Figura 1: N. indice abitazioni compravendute (NTN) in Italia 1985-2016



L'andamento del 2016 fa sì che il trascinarsi al 2017 della variazione dei prezzi degli immobili torni a essere positivo e pari a +0,1%: vale a dire che se i prezzi sono rimasti stabili a partire dal primo trimestre 2017, sarebbe questa la variazione media dell'anno in corso⁴.

Informazioni da fonti indirette confermano un trend non molto dissimile da quello verificatosi nell'anno precedente e nella fattispecie la variazione può, pertanto, considerarsi pressoché trascurabile.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili (*comparables*), il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto (*subject*) per determinarne il più probabile valore di stima, ha presentato notevoli difficoltà legate soprattutto all'assenza di compravendite nella zona.

Nonostante sia stata eseguita un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad essa assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso delle compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelle in oggetto non è stato possibile reperire alcuna compravendita già effettuata o in corso per beni assimilabili a quello oggetto della presente relazione.

Ciò, purtroppo rende inapplicabile stima con metodo del Market Comparison Approach sebbene sia in letteratura ritenuto "riferimento ineludibile per una stima immobiliare professionale"⁵ in quanto "Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati"⁶

3 RAPPORTO IMMOBILIARE 2017 – il settore residenziale. Pubblicazioni OMI con la collaborazione di ABI: data pubblicazione 15 maggio 2017

4 ISTAT: PREZZI DELLE ABITAZIONI. IV trimestre 2016

5 A. AUGENTI (a cura di), B. M. CHIAIA (a cura di): *Ingegneria Forense. Metodologie, protocolli, casi di studio*. Flaccovio Dario ottobre 2011. MAURIZIO D'AMATO: *Problemi di Estimo e Valutazioni* Cap 8

6 M. Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*. Dario Flaccovio Editore, 2006, Cap. 9



8.2 STIMA DEL BENE IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima di fabbricati:

- A. stima attraverso il procedimento di "Stima sintetica comparativa", eseguito in conformità a parametri tecnici quali il metro quadrato di superficie, assumendo i prezzi medi unitari di mercato (€ tot./mq.) correnti nella stessa zona e praticati ai beni già venduti o in vendita, aventi, più o meno, le medesime caratteristiche di quello da stimare. Si sono adottati i valori riportati dall'OMI;
- B. stima per capitalizzazione dei redditi;

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei contenuti nel Red Book di RICS⁷ e rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà: "la stima di un bene deve far riferimento non alle condizioni attuali e nemmeno a quelle potenziali, ma soltanto a quelle condizioni che, a giudizio della maggioranza degli esperti, si ritengono normali e continuative"⁸. Per essere valido ed oggettivo, quindi, ogni giudizio di stima deve essere formulato sulla base della teoria dell'ordinarietà.

Una prima valutazione per la determinazione dei valori di mercato dei beni è stata effettuata attraverso una stima monoparametrica.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato, mirando innanzitutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale del bene immobile alle reali condizioni in cui lo stesso si viene trovare al momento della stima.

1) PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Da una ricerca effettuata dalla scrivente sul mercato immobiliare del Comune di Barletta, ove è sito l'immobile, è stato possibile effettuare una raccolta di informazioni, utili a definire il valore di mercato del bene oggetto della stima.

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 [REDACTED] 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* si 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.

Fonte diretta: L'intervista agli operatori hanno fornito un valore medio di 800,00 €/mq.

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

⁷ RICS, *Valuer's Guide to the RICS Red Book*, London, edizioni Betrains, 2010

⁸ I. MICHELLI, *Trattato di estimo*, Edagricole, 1993



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	850	1100	L	2,8	3,6	L
Negozi	NORMALE	1100	1500	L	4,8	6,3	L

Valutazione

Considerate le condizioni dell'immobile e l'andamento di mercato e tenuto conto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, delle specifiche caratteristiche dello stesso con particolare riferimento alle caratteristiche costruttive e tecnologiche (tipo e stato degli impianti, le caratteristiche delle finiture e stato di conservazione generale dell'immobile), la scrivente ha ritenuto di assumere come valore al mq quello suggerito dagli operatori pari a € 800,00/mq, sebbene inferiore ai valori OMI

Superficie 200 mq.

Calcolo: 800,00 €/mq x 200 mq = € 160.000,00

Valore di mercato = € 160.000,00

(procedimento sintetico)

2) 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

$$V = Bf / r$$

occorre quindi determinare il:

- beneficio fondiario Bf
- il saggio di capitalizzazione r.

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula:

$Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto da Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato. Per i centri medi è compreso fra 1,50 % e 5,5%, si adatterà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo e si effettueranno una serie di aggiunte e detrazioni derivanti dal giudizio relativo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Si è pervenuti alla definizione di valore del saggio r pari a 0,032 trattandosi una zona semi-periferica

Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli
Perito: Ing. Giulia Mastrodonato



e non di particolare pregio ma sufficientemente infrastrutturata e dotata di servizi; di fatto le caratteristiche positive diminuiscono r, quelle negative lo aumentano.

Si determina il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, dopo aver effettuato un'indagine sui valori di locazione al mq per fabbricati di tale genere, avvalendosi dei dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Barletta, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto. Per la tipologie *magazzini* è previsto un range di mercato che va da un minimo di 2,8 €/mq ad un massimo di 3,6 €/mq (All. 14). Considerato che le dotazioni dell'immobile sono perlopiù standard e che l'immobile richiede manutenzione come sopra si adatterà il valore minimo di 2,8 €/mq.

Si ha quindi:

Canone annuo Totale = (mq 200 x €/mq 2.8) x 12 = 560,00 €/mese x 12 = € 6.720,00 (Rtl)

Bf = Rtl - spese:

Bf = € 6.720,00 - 20% = € 5.376,00 (Beneficio fondiario)

Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 5.376,00 / 0,032 = € 168.000,00

Ne consegue che, apportate le correzioni di cui sopra, il valore dell'immobile de quo è pari a:

V = € 168.000,00

(procedimento analitico)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

I valori precedentemente indicati devono essere riconciliati al fine di pervenire ad una stima dell'immobile oggetto di valutazione. Considerando i valori ottenuti con le due distinte metodologie di valutazione equiprobabili ne consegue che il valore dell'immobile è pari a:

V = € (160.00,00 + 168.000,00)/2 = € 164.000,00

8.1. Fonti di informazione

Catasto di Trani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Barletta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Barletta, Molfetta, Trani

8.3. Valutazione corpi

A. Locale deposito sub. 21

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale deposito	200	€ 800	€ 160.000,00
			€ 160.000,00

Stima per capitalizzazione dei redditi: € 168.000,00

- Valore complessivo intero: € 164.000,00

8.2. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 500,00
Spese realizzazione intonaci	€ 4.000,00
Spese revisione completa impianto elettrico	€ 2.500,00
Spese per collegamento alla rete idrica/fognaria condominiale (sanitrit) con relativa comunicazione all'AQP	€ 1.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna

8.3. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 155.500,00

Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli
Perito: Ing. Giulia Mastrodonato



tuttavia, considerata la difficoltà nel reperimento di comparabili assimilabili al bene in oggetto, evidente sintomo di una difficoltà di compravendere nello specifico segmento di mercato si ritiene di dover applicare una ulteriore riduzione del 10%, pertanto più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima risulta essere pari a:

$$V = € 155.500,00 * 0,9 = € 139.950,00$$

esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Incidentalmente si ricorda che vanno considerati anche le spese condominiali non pagate, di cui l'amministratore non ha fornito il riparto, riportate al paragrafo ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE e pari a **€ 6.784,32**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli
Perito: Ing. Giulia Mastrodonato



Beni in Barletta (BT) Via Toscanini n. 43/B
Lotto 002

Locale deposito a piano cantinato composto da un unico ambiente con entrostanti tre piccoli servizi igienici; sviluppa una superficie interna lorda complessiva di circa mq 377 Identificato catastalmente come segue:

A.2 Locale: Fg n.18, Particelle n. 1341, Sub. 22; Indirizzo: Via Toscanini n. 43/B, piano S1; Categoria: C/2; Classe: 6; Consistenza: 356 mq; Rendita: Euro 1.526,03 (All. 5)

INTESTATO:

1.

(1) Proprieta' per 1/2

2.

(1) Proprietà per 1/2

DESCRIZIONE SOMMARIA: si veda quanto riportato al paragrafo 2

11. STATO DI POSSESSO:

Valgono le stesse considerazioni riportate al paragrafo 3, anche in questo caso, comunque si è accertato presso l'Agenzia delle Entrate che non sussistano contratti di locazione in scadenza; pertanto l'immobile è da considerarsi sfritto ed utilizzato direttamente dalla parte esecutata. (All. 4).

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

I vincoli sono gli stessi riportati al paragrafo 4.1 trattandosi di beni del tutto simili, in adiacenza e con la stessa storia urbanistico- catastale, nonché burocratico-amministrativa, in capo alla stessa proprietà.

13.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

13.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

13.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

13.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno

12.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si veda quanto riportato al paragrafo 4.4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4.

12.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

12.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

La situazione è del tutto analoga a quanto riportato al paragrafo 4.3.1, salvo per la presenza di un bagnetto non riportato in progetto facilmente regolarizzabile.

12.3.2 Conformità catastale:

Durante il sopralluogo è emersa una sostanziale congruenza tra quanto riportato sulla planimetria catastale (All. 10) e quanto di fatto realizzato con un'unica lieve difformità riguardante la posizione di un setto separatore dal sub. 21 che di fatti riduce la superficie di quest'ultimo di circa 4 mq come si evince dalla planimetria dello stato dei luoghi (All. 11); nel vano che si viene così a creare è stato realizzato un ulteriore bagnetto. Inoltre la dimensione della superficie di uno dei servizi risulta leggermente inferiore rispetto a quanto riportato sulle planimetrie catastali. (All. 10). Ciò escluso l'immobile risulta planimetricamente conforme a quanto accatastato laddove le difformità riscontrate non hanno comportato alcuna incertezza nella identificazione del bene e dei suoi confini e risultano facilmente sanabile con una pratica presso il Catasto.

Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli
Perito: Ing. Giulia Mastrodonato



13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Quanto di interesse è già stato riportato al paragrafo 5. Si fa notare che gli importi forniti dall'Arch. De Lucia fanno riferimento ai subb. 21 e 22 e che pertanto devono essere ripartiti. Ripartizione facilmente realizzabile sulla base delle tabelle millesimali.

Anche in questo caso è stata riscontrata la presenza di 3 bagni all'interno dell'immobile non risultano collegato al condominio né sono registrati contratti di somministrazione dell'AQP intestati alle debentrici esegutate (All. 13)

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La storia della proprietà dell'immobile è la stessa riportata ai paragrafi 6.1 e 6.2

15 PRATICHE EDILIZIE:

Immobile costruito a seguito dei seguenti atti autorizzativi riportati al paragrafo 7.

Descrizione locale deposito di cui al Lotto 002
--

Diritti di piena proprietà in capo alle Sigg.re [REDACTED] (debitrici esegutati).

L'ubicazione dell'immobile e le caratteristiche dello stabile sono state più volte riportate nei paragrafi precedenti, l'accesso al deposito avviene per mezzo della stessa rampa comune ed in particolare il sub. 22 risulta essere il primo immediatamente alla fine della rampa stessa. Vi si accede mediante due saracinesche allineate superata le quali si percorre un vano/accesso di larghezza pari circa a 5,00 mt e di lunghezza pari a circa 8,50 mt. Lungo detto vano/ingresso si incontra un primo bagno sulla sinistra; successivamente sulla destra, rispetto all'ingresso, si apre un ampio vano rettangolare di dimensioni pari a circa 22,50 mt in lunghezza e 15 in larghezza. L'estensione in pianta è pressoché regolare interrotta dalla presenza di pilastri talvolta di dimensioni importanti, trattandosi di elementi strutturali prossimi alle fondazioni. Nella parte terminale sono presenti dei lucernari sul solaio permettendo l'accesso di luce proveniente dal livello superiore posto a piano strada. Sulla parete perimetrale posta sulla sinistra è presente un altro bagno in adiacenza al precedente e in fondo, nell'angolo lungo la stessa parete, ne è stato ricavato un altro nell'incavo ottenuto per sottrazione di qualche metro quadrato al sub. 21. Anche questo scantinato sebbene non mostri alcun segno di degrado si presenta al rustico e quindi necessita di intonaco ed eventuali finiture. La pavimentazione è in battuto di cemento.

Anche qui, con riferimento all'impianto elettrico esistente non è stato possibile rinvenire la dichiarazione di conformità, che ne attesti la corrispondenza agli standard previsti dalla normativa vigente, né era, al momento del sopralluogo, la fornitura di elettricità attiva in modo da verificarne le prestazioni. Tuttavia l'immobile è dotato di agibilità quindi, al limite, sarebbero necessari adeguamenti o rifacimenti degli impianti interni in relazione alle funzioni e alle esigenze richieste dall'attività cui verrà destinato.

L'unità immobiliare è, inoltre, servita dalle infrastrutture di urbanizzazione quali acquedotto e rete fognante alle quali però non risulta collegata (All.13).

Identificato al catasto fabbricati: foglio 18, Particelle n. 1341, Sub. 22; Indirizzo: Via Toscanini n. 43/B, piano S1; Categoria: C/2; Classe: 6; Consistenza: 356 mq; Rendita: Euro 1.526,03

L'edificio è stato costruito a cavallo tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90.

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie lorda complessiva**, compresi gli accessori, di circa mq 377 ha un'altezza interna di circa 3.65 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
deposito	Sup. reale	363.00	1,00	363.00
bagno	Sup. reale	14.00	1,00	14.00
	Sup. reale	277.00		277.00

Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli
Perito: Ing. Giulia Mastrodonato

Caratteristiche descrittive:

Sono le stesse riportate per il sub. 21

16 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**16.1 Premessa generale e andamento del mercato immobiliare**

Si veda quanto riportato al paragrafo 8.1.

Tuttavia, trattandosi di un bene appartenente allo stesso segmento di mercato del precedente, anche in questo caso nonostante sia stata eseguita un'accurata indagine di mercato, non è stato possibile reperire alcuna compravendita già effettuata o in corso per beni assimilabili a quello oggetto della presente relazione.

Ciò non consente l'applicazione del Market Comparison Approach.

17.2 STIMA DEL BENE IMMOBILE

Si applicheranno i 2 metodi già applicati:

- A. Stima sintetica comparativa,
- B. stima per capitalizzazione dei redditi;

2) PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

I criteri sono gli stessi applicati per il sub. 21

Fonte diretta: L'intervista agli operatori hanno fornito un valore medio di 800,00 €/mq.

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	850	1100	L	2,5	3,6	L
Negozi	NORMALE	1100	1500	L	4,6	6,3	L

Valutazione

Anch' qui si adatterà il valore a mq suggerito dagli operatori del settore e pari a € 800,00/mq Superficie 377 mq.

Calcolo: $800,00 \text{ €/mq} \times 377 \text{ mq} = \text{€ } 301.600,00$

La scrivente tuttavia ha ritenuto necessario applicare le stesse riduzioni computate a corpo

Valore di mercato = € 301.600,00

(procedimento sintetico)

2) PROCEDIMENTO ANALITICO DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Trattandosi di immobili assolutamente simili verranno considerati gli stessi fattori del caso precedente, pertanto:

le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfritto ed inesigibilità, sono state calcolate, in maniera analoga, forfettariamente in una quota pari al 20%.

Il saggio di capitalizzazione si adatterà, anche qui, pari a:

$$r = 0,032$$

e il range dei valori di mercato va da un minimo di 2,8 €/mq ad un massimo di 3,6 €/mq (All. 14).

Con le considerazioni fatte sopra si adatterà il valore minimo di 2,8 €/mq, si ha quindi:

$$\text{Canone annuo Totale} = (\text{mq } 377 \times \text{€/mq } 2,8) \times 12 = 1.055,6 \text{ €/mese} \times 12 = \text{€ } 12.667,2 \text{ (Rtl)}$$

$$\text{Bf} = \text{Rtl} - \text{spese:}$$

$$\text{Bf} = \text{€ } 12.667,2 - 20\% = \text{€ } 10.133,76 \text{ (Beneficio fondiario)}$$

Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli

Perito: Ing. Giulia Mastrodonato

Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 10.133,76 / 0,032 = € 316.680,00

Ne consegue che, apportate le correzioni di cui sopra, il valore dell'immobile de quo è pari a:

$$V = € 316.680,00$$

(procedimento analitico)

**17 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

Considerando i valori ottenuti con le due distinte metodologie di valutazione equiprobabili ne consegue che il valore dell'immobile è pari a:

$$V = € (301.600,00 + 316.680,00) / 2 = € 309.140,00$$

Fonti di informazione

Catasto di Trani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Barletta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Barletta, Molfetta, Trani

Valutazione corpi**A. Locale deposito sub. 21***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale deposito	377	€ 800	€ 301.600,00
			€ 301.600,00

Stima per capitalizzazione dei redditi:

€ 316.680,00

- Valore complessivo intero:

€ 309.140,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica per il bagnetto	€ 1.000,00
Spese realizzazione intonaci	€ 6.500,00
Spese revisione completa impianto elettrico	€ 3.000,00
Spese per collegamento alla rete idrica/fognaria condominiale (sanitrit) con relativa comunicazione all'AQP	€ 1.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
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:

€ 296.640,00

tuttavia, considerata la difficoltà nel reperimento di comparabili assimilabili al bene in oggetto, evidente sintomo di una difficoltà di compravendere nello specifico segmento di mercato si ritiene di dover applicare una ulteriore riduzione del 10%, pertanto più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima risulta essere pari a:

$$V = € 296.640,00 * 0,9 = € 266.976,00,00$$

esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Incidentalmente si ricorda che vanno considerati anche le spese condominiali non pagate, di cui l'amministratore non ha fornito il riparto, riportate al paragrafo

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE. € 6.784,32



Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli
Perito: Ing. Giulia Mastrodonato



Beni in Barletta (BT) Via Toscanini n. 43/B
Lotti 001- 002

I due locali pur facendo parte di un'unica procedura esecutiva possono essere considerati come beni separati e comodamente venduti come tali senza con questo venire ad istituire alcun vincolo di nessuna natura.

Pertanto si ritiene che, laddove dovessero essere venduti insieme il valore complessivo del bene risulterebbe pari alla somma:

valore commerciale = € (139.950,00 + 266.976,00) = **€ 406.926,00**

Valutazione corpi
A. Locale deposito sub. 21 e 22

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	valore complessivo
Locale deposito sub 21	200	€ 139.950,00
Locale deposito sub 22	377	€ 266.976,00,

- Valore complessivo intero: **€ 406.926,00**

Relazione lotti 001 e 002 creata in data 05/01/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL PERITO STIMATORE

Ing. Giulia MASTRODONATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Teresa Moscatelli
Perito: Ing. Giulia Mastrodonato

17 di 22

