

**Beni in Molfetta (BA) Via Molfettesi d'America, n. 32 (ex n. 36)
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni della signora [REDACTED] per il seguente immobile sito a Molfetta (BA) alla Via Molfettesi D'America, n.36 e come di seguito identificato (All. 1_ Visure Storiche per Immobile):

F.1. Abitazione di tipo civile: catasto fabbricati: Foglio 17, P.la 1159, Sub. 17, categoria A/2, classe 3, consistenza: vani 5, posto al piano 3°, interno: 8, rendita catastale: € 606,84. Composto da tre vani, bagno, cucina, ripostiglio, corridoio per una superficie catastale totale, di 100 mq (totale escluse le aree scoperte di 97 mq).

INTESTATA:

[REDACTED] (Nuda proprietà per 1/2)
[REDACTED] (Nuda proprietà per 1/2)
[REDACTED] usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona residenziale - da P.R.G. del Comune di Molfetta : Zona B4, soggetta a traffico locale e proveniente anche da paesi limitrofi considerata la vicinanza alla stazione ferroviaria, istituti scolastici con buona probabilità di trovare parcheggio.
Servizi della zona: zona caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali per le quali è attrezzata, gli immobili sono localizzati in prossimità del palazzetto dello sport Giosuè Poli, l'ospedale Don Tonino Bello. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Terlizzi, Giovinazzo, Biacceglio.
Collegamenti pubblici (km): stazione ferroviaria (1,6); aeroporto (23,0), autostrada (2,3), autobus (1,7).

3. STATO DI POSSESSO:

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

- l'immobile identificato in catasto al Foglio 17, P.la 1159, Sub. 17, piano 3°, è attualmente utilizzato dalla Sig.ra [REDACTED] dai suoi figli. Si accerta, infatti, la presenza di ricevute di pagamento delle bollette ENEL, GAS e AQP eseguite dalla stessa (All. 4_ Bollette Utenze).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole: 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: Nessuna*

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

4.3.2 Conformità catastale (All. 2_ Planimetrie Catastali):

L'immobile è conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si fa presente che gli immobili identificati al Lotto 4 risulta collegato alla rete idrico-fognaria.

| | |
|--|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. Attuali proprietari:**

- Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni della signora [REDACTED] per l'immobile sito a Molfetta (BA) identificato al Lotto 6.

6.2. Precedenti proprietari:

- Per 1/1 dell'usufrutto in regime di separazione dei beni, l'immobile in Molfetta fg. 17 p.lla 1159 sub.17 è pervenuto alla [REDACTED] giusto atto di cessione diritti in adempimento di obbligo assunto con separazione personale in Notar Zanna Mauro Roberto del 29/12/2015 rep.n. 7887/5360 trascritto il 13/01/2016 ai nn. 435/350 da potere di [REDACTED] [REDACTED] era pervenuto giusto atto di vendita a Notar Colella Domenico del 27/01/1994 rep.n. 185422/31419 trascritto il 01/02/1994 ai nn. 1904/1641 da potere di [REDACTED] [REDACTED] titolare della omonima ditta individuale con [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE (All. 5_C_E e Agibilità):

- o Concessione edilizia n. 2245 rilasciata dal Comune di Molfetta in data 13/08/1991.
- o Variante in corso d'opera n. 2583 rilasciata dal Comune di Molfetta in data 14/07/1993.
- o Certificato di abitabilità n. 5015 rilasciato dal Comune di Molfetta in data 11/01/2011.

Descrizione dei beni di cui al lotto 006**F.1 Abitazione di tipo civile**

Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni della signora [REDACTED] per l'immobile sito a Molfetta (BA) alla Via Molfettesi D'America, n.32 (ex 36). L'immobile è ubicato al 3° piano di un edificio residenziale costituito da 6 piani fuori terra, piano interrato e lastrico solare con copertura piana, con accesso da Via Molfettesi d'America al civico 32.

L'edificio confina a Nord con atrio, a Sud con Via Molfettesi d'America, a Est con altre proprietà non oggetto di pignoramento e a Ovest con Via Papa Montini.

Come si evince dalle foto in allegato (All. 6_ Documentazione Fotografica_ All. 7_ Elaborati Grafici), la facciata, rivestita in materiale lapideo e intonaco, è in discreta condizioni di manutenzione e conservazione.

Una volta nell'androne, pavimentato con granito e pareti piastrellate in ceramica, si può accedere all'appartamento di terzo piano. L'edificio è fornito di ascensore.

L'immobile è composto da tre vani, cucina, wc, ripostiglio, corridoio e due balconi. Varcando la porta di accesso dell'appartamento di 3° piano, si accede al corridoio -ambiente di forma rettangolare- sul quale si affacciano, in senso orario, n. 6 porte che conducono, rispettivamente a ripostiglio, camera matrimoniale, cameretta, wc, cucina e soggiorno:

Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli

Perito: Ing. Lucia Monopoli

| | |
|-------------------------|---|
| Infissi esterni: | tipologia: doppia e singola anta a battente, materiale: alluminio e vetro-camera, condizioni: buono. |
| Infissi interni: | tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone |
| Pavim. Interne: | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. |
| Pareti interne: | materiale: intonaco, colori chiari, condizioni: buone. |
| Rivestimento: | ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone |
| Impianti: | |
| Clusfonico: | tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare |
| Antenna TV: | tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: da collaudare |
| Gas: | tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle normative all'atto della costruzione. |
| Elettrico: | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle normative all'atto della costruzione. |
| Riscaldamento: | tipologia: è collegato alla rete idrico-riscaldamento cittadina. Rispettoso delle normative all'atto della costruzione. |
| Termico: | tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle normative all'atto della costruzione. |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Il mercato immobiliare è notoriamente un mercato imperfetto legato a circostanze contingenti.

In linea di massima l'imperfezione del mercato immobiliare dipende da numerosi fattori quali l'asipicità 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 esauritiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo"².

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

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

Per ottenere risultati estimativi veritieri è necessario, quindi, conoscere i dati di mercato effettivi, integrando quelli riportati in atti ufficiali con le rilevazioni di mercato fiduciarie presso gli operatori abituali del mercato immobiliare. Sulla base di queste valutazioni per poter effettuare la stima degli immobili intestati al signor [redacted] 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 ha subito una crisi notevole, soprattutto se osservata in termini di numero di unità abitative oggetto di compravendita (misurate in NTN). 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 sembra essere tornato su un sentiero di crescita, confermando e superando il dato positivo dell'anno precedente.

Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli

Perito: Ing. Lucia Monopoli

1) PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Da una ricerca effettuata dalla scrivente sul mercato immobiliare del Comune di Molfetta, 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 dai relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale. In particolare, per un colloquio con i responsabili di agenzie immobiliari si è fatto riferimento all'agenzia immobiliare "Tecnocasa" - Via Madonna del Martiri, 4 Molfetta; ulteriori approfondite ricerche sono state svolte presso la Conservatoria di Trani.

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

F.1 Appartamento

Fonte diretta: L'intervista agli operatori hanno fornito un valore medio di 2.000,00 €/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 (mq) | Vantilizzazione (mq/mq) | | Superficie (mq) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|-----------------|-------------------------|-----|-----------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1450 | 1750 | L | 4 | 9 | L |
| Abitazioni civili | OTTIMO | 1700 | 2300 | L | 4,7 | 8,4 | L |
| Abitazioni di tipo economico | OTTIMO | 1400 | 1600 | L | 2,7 | 4,8 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1250 | 1580 | L | 1,3 | 4,1 | L |
| Aziende | NORMALE | 570 | 750 | L | 2,4 | 3,7 | L |
| Botteghe | NORMALE | 800 | 1100 | L | 1,3 | 4,5 | L |
| Portici e capanni | NORMALE | 450 | 670 | L | 2,1 | 2,7 | L |

Valutazione

Considerate le condizioni dell'immobile e le condizioni di mercato si ritiene di poter assumere come valore € 2.000,00/mq

Superficie appartamento: 97,85 mq.

Calcolo: 2.000,00 €/mq x 97,85 mq = € 195.700,00

Valore di mercato = € 195.700,00 (procedimento sintetico)

Ciudico Dr. Maria Teresa Muscatelli
Perito: Ing. Lucia Monopoli

F.1 Abitazione:

Canone annuo Totale = (mq 97,85 x €/mq 5,50) x 12 = 538.175 €/mese x 12 = € 6.458,10 (Ril)

Bf = Ril - spese:

Bf = € 6.458,10 - 22% = €. 5.037,30 (Beneficio fondiario)

Valore complessivo unità immobiliare

B/r = €. 5.037,30 / 0,032 = € 157.415,60

Valore di mercato = € 157.415,60

(procedimento analitico)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Considerando i valori ottenuti con le due distinte metodologie di valutazione equiprobabili ne consegue che i valori degli immobili sono pari a:

F.1. Abitazione

$V_1 = € (195.700,00 + 157.415,60) / 2 = € 176.557,80$

Valutazione complessiva dell'immobile:

$V = € 176.557,80$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

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 |
|------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| F.1. Abitazione Civile | 97,85 | € 2.000,00 | € 195.700,00 |
| | | | € 195.700,00 |

Stima per capitalizzazione dei redditi:

F.1 Abitazione civile

€ 157.415,60

- Valore complessivo intero:

€ 176.557,80

8.1. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

Nessuna

(comprensive di sanzioni, oblazioni e spese di realizzazioni e demolizioni)

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.2. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 176.557,80

Relazione creata in data 23/12/2019

Codice documento: E147-19-000095-006

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Scansionato con CamScanner

ASTE
GIUDIZIARIE.it