



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

227/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Maria Azzurra Guerra

CUSTODE:

Avv. Stefania Santoro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/06/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Corrado Cafagna

CF:CFGCRD73H10A285Z

con studio in ANDRIA (BA) Via XX settembre, 28

telefono: 0883896651

email: ing.corradocafagna@gmail.com

PEC: corrado.cafagna@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 227/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A deposito commerciale a RUVO DI PUGLIA Via Edmondo de Amicis 29/a, della superficie commerciale di 286,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso di tipo "Deposito e magazzino" e fa parte di un edificio di tre piani fuori terra e uno interrato ubicato in una zona limitrofa al centro cittadino del Comune di Ruvo di Puglia (BA). L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su due livelli, posti a piano terra e piano rialzato (considerato l'accesso da Via De Amicis); rientra nella zona A1- aree urbane di interesse storico ambientale (ex B1 totalmente edificate)- del vigente strumento urbanistico, ossia il PRG. Inoltre, l'immobile risulta avere un livello di rifinitura, sia dell'interno che dell'esterno, nella media e risulta essere in un discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T (T-PR da Via De Amicis), ha un'altezza interna di S1: m 3,07 (media); PT : m 2,00. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 2730 sub. 18 (catasto fabbricati), partita 10317, categoria C/2, classe 05, consistenza 252 mq, rendita 468,53 Euro, indirizzo catastale: VIA EDMONDO DE AMICIS, n. 29, piano: T-S1 (PT-PR da Via De Amicis), intestato a C...

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	286,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.010,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.010,00
Data della valutazione:	28/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta parzialmente libero dal materiale termoidraulico ivi depositato come accertato e



riportato nel verbale d'accesso dall' Avv. Stefania SANTORO, in qualità di Custode Giudiziario, in data 08/07/2024. I debitori si impegnano a liberare l'immobile.

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 **volontaria**, stipulata il 29/10/2008 a firma di Notaio Berardi Roberto ai nn. Repert. 29608/12739 di repertorio, iscritta il 31/10/2008 ai nn. Reg. part. 3656, Reg. gen. 22081, a favore di BANCA MERIDIANA S.P.A. (c.f. 04656500727), contro **COMPTON**, con sede in Ruvo di Puglia (BA) (c.f. **00148520711**), derivante da concessione a garanzia di mutuo fruttifero

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/03/2014 a firma di Notaio Berardi Roberto ai nn. Repert. n. 36075/17321 di repertorio, iscritta il 07/03/2014 ai nn. Reg. part. 363, Reg. gen. 4087, a favore di BANCA APULIA S.P.A. (c.f. 00148520711) con sede a San Severo (FG), contro **C** (c.f. **00148520711**) con sede in Ruvo di Puglia (BA), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/11/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI TRANI ai nn. Repert. 3971/2022 di repertorio, trascritta il 15/02/2023 ai nn. Reg. Part. 2796, Reg. Gen. 4087, a favore di PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. QUALE MANDATARIA DI KERMA SPV SRL, contro

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1 di diritto di proprietà, in forza di decreto di trasferimento immobile Ufficio Registro Tribunale di Trani (dal 25/05/2004), con atto stipulato il 25/05/2004 a firma di TRIBUNALE DI TRANI ai nn. 313 di repertorio, trascritto il 23/07/2004 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani ai nn. 15890/10891

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 di diritto di proprietà (dal 22/09/1988 fino al 25/05/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1139/8309, intestata a , per lavori di Nuova costruzione, presentata il 25/01/1983, rilasciata il 19/07/1983 con il n. 1139/8309 di protocollo, agibilità del 01/02/1986

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 382/04/UTC del 16/07/2004 prot. generale 11959, intestata a C.F. , in qualità di legale rappresentante della ditta proprietaria dell'immobile in oggetto, per lavori di Manutenzione straordinaria secondo la disposizione dell'art. 3 comma 1 lettera b D.P.R. 380/2001 e s.m.i., presentata il 13/07/2004, rilasciata il 09/08/2004

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 novembre 2003, n. 1626, l'immobile ricade in zona A1 - Aree urbane di interesse storico ambientale (ex B1 totalmente identificate)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

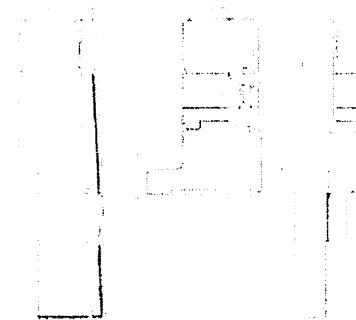
Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano rialzato è stata rilevata una diversa configurazione delle tramezzature interne e delle aperture.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per CILA tardiva ai sensi dell'art. 6-bis comma 5) D.P.R. 380/01: €1.000,00
- Parcella tecnico per elaborazione e presentazione della pratica presso il Comune di Ruvo di Puglia (BA): €1.000,00





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per il piano Terra non è riportata la presenza del bagno, del soppalco e della scala a chiocciola in ferro di collegamento al soppalco stesso; mentre per il piano rialzato vi è una diversa distribuzione interna.

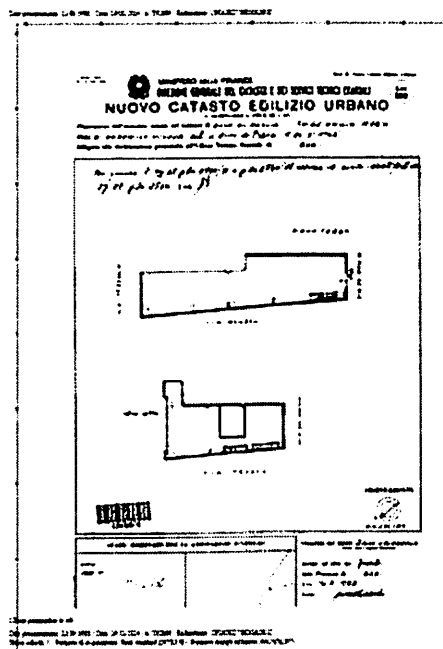
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale : €500,00

Le difformità riscontrate per il Piano terra sono riscontrate solo a livello catastale e non edilizio, come si evince dall'ultimo precedente edilizio.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RUVO DI PUGLIA VIA EDMONDO DE AMICIS 29/A

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a RUVO DI PUGLIA Via Edmondo de Amicis 29/a, della superficie commerciale di **286,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso di tipo "Deposito e magazzino" e fa parte di un edificio di tre piani fuori terra e uno interrato ubicato in una zona limitrofa al centro cittadino del Comune di Ruvo di Puglia (BA). L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su due livelli, posti a piano terra e piano rialzato (considerato l'accesso da Via De Amicis); rientra nella zona A1- aree urbane di interesse storico ambientale (ex B1 totalmente edificate)- del vigente strumento urbanistico, ossia il PRG. Inoltre, l'immobile risulta avere un livello di rifinitura, sia dell'interno che dell'esterno, nella media e risulta essere in un discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T (T-PR da Via De Amicis), ha un'altezza interna di S1: m 3,07 (media); PT : m 2,00. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 2730 sub. 18 (catasto fabbricati), partita 10317, categoria C/2, classe 05, consistenza 252 mq, rendita 468,53 Euro, indirizzo catastale: VIA EDMONDO DE AMICIS, n. 29, piano: T-S1 (PT-PR da Via De Amicis), intestato a C

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Terlizzi (BA), Corato (BA)). 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: Museo archeologico nazionale Jatta; Pinacoteca comunale di arte contemporanea; Castello di Ruvo.



SERVIZI

scuola elementare
scuola media inferiore
supermercato
farmacie
negozi al dettaglio
piscina
ospedale
palestra
municipio

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



al di sotto della media	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
al di sopra della media	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
nella media	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
nella media	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

nella media

nella media

scale interne: a chiocciola realizzate in acciaio
strutture verticali: costruite in cemento armato
travi: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

termico: con alimentazione in a elettricità i
 diffusori sono in termoconvettori
elettrico: conformità: conforme
fognatura:

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★





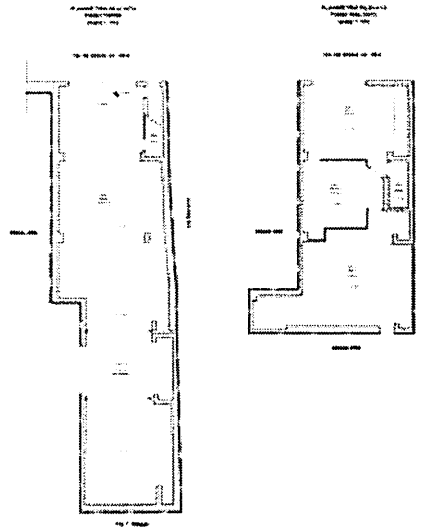
CONSISTENZA:

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
Vano deposito - P. Terra	168,50	x	100 %	=	168,50
Bagno - P. Terra	4,50	x	100 %	=	4,50
Vano 1 - P. Rialzato	34,00	x	100 %	=	34,00
Vano 2 - P. Rialzato	21,00	x	100 %	=	21,00
Vano 3 - P. Rialzato	54,00	x	100 %	=	54,00
Bagno - P- Rialzato	4,50	x	100 %	=	4,50
Totale:	286,50				286,50





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per la stima per capitalizzazione dei redditi si prende in considerazione l'ubicazione dell'immobile, in una zona semicentrale della città, da cui si può facilmente raggiungere il centro cittadino. Si considera la posizione di buona accessibilità dai paesi limitrofi, si tiene conto dello stato di conservazione dell'immobile, della superficie, dei comodi e della possibilità di affittarlo. Prendendo in considerazione il mercato dei fitti di simili beni in tale zona della città, a seguito di ricerche effettuate presso agenzie immobiliari, si ritiene di poter valutare, con sufficiente ragionevolezza, per l'immobile in questione:

- un fitto mensile di € 750,00 per l'immobile che produrrebbe una rendita lorda annua **R.L.** di $(750,00 \times 12 =)$ **€ 9.000,00**.

Detraendo la percentuale forfettaria del 20% relativa a spese fisse ottenute da esperite indagini economiche, per la categoria di immobile inn oggetto, possono riassumersi le seguenti aliquote:

- Per la quota di manutenzione e assicurazione 5,00 % sulla R.L.
- Per spese servizi e amministrazioni 1,50% sulla R.L.
- Per la quota sfritto e mancato pagamento del canone 1,50% sulla R.L.
- Imposte (T.A.R.I., etc..) 12,00% sulla R.L.

Totale percentuale: 20,00% sulla R.L.

Di conseguenza le spese da detrarre sono pari a: $(€ 9.000,00 \times 20) / 100 = € 1.800,00$

Per il computo degli interessi da calcolare su dette spese si usa il coefficiente del 4,5% per cui si ha per ogni singola categoria: $(€ 1.800,00 \times 4,5) / 100 = € 81,00$;



Totale spese S: € 1.800,00 + € 81,00 = € **1.881,00**

La rendita netta RN viene quindi a essere stabilita da:

$RN = RL - S = € 9.000,00 - € 1.881,00 = € 7.119,00$

Tasso di capitalizzazione. I tassi operati nella zona per investimenti di capitali in acquisto di entità economiche urbane, nell'attuale momento dell'imprenditoria pubblica e privata a livello costruttivo, permettono pronostici certi per altrettante rendite sicure rispetto al realizzo, e stabili in relazione ai piani di ammortamento. Pertanto, la sottoscritta ritiene di dover applicare, per il calcolo della rendita dell'immobile urbano, un tasso pari ad $r = 4,5\%$;

Capitalizzando le rendite nette si ottiene il valore:

$V = (RN \times 100) / 4,5 = € (7.119,00 \times 100) / 4,5 = € 158.200,00$

V = € 158.200,00

STIMA COMPARATIVA PARAMETRICA

La stima sintetica- comparativa prende in esame e mette a confronto prezzi commerciali di compravendita di beni immobili simili. Questo procedimento richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni simili a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Presi come riferimento i prezzi unitari di mercato corrente nella stessa zona e relativi ad immobili analoghi a quello in oggetto di stima già venduti in regime di libera contrattazione. A tal fine lo scrivente ha svolto indagini e reperito informazioni presso operatori economici sul mercato immobiliare della zona circa le compravendite di immobili a uso deposito commerciale effettuate di recente. Tenendo presente nella stima i valori accertati, nonché tutti i concetti sui criteri estimativi innanzi esposti, i risultati delle indagini sul più equo valore di libera contrattazione degli immobili simili nella zona, con riferimento ai prezzi di mercato immobiliare corrente, tenendo conto della zona, della vicinanza al centro e ai servizi, della vicinanza alle strade principali di collegamento, dell'altezza del piano, della tipologia costruttiva, dell'anno di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità, il valore commerciale al metro quadrato più presumibile da assegnare all'immobile in argomento, può ritenersi pari a: 600,00 - 950,00 €/mq di superficie lorda.

Le pubblicazioni OMI secondo semestre 2023, nella zona B2, per la Tipologia Magazzini riportano valori da 650,00 a 900,00 €/mq.

Nel caso specifico, l'immobile è dislocato su due livelli e presenta altezze interne differenti:

-P.terra : m 3,00 in media,

-P. rialzato: m 2,00 .

Considerando la destinazione d'uso dell'immobile, l'altezza è un requisito importante, per cui scegliendo come valore da applicare € 800,00, questo subirà un ammortamento a causa dell'altezza ridotta al piano rialzato, ottenendo così un valore di € 680,00.

Moltiplicando il valore scelto per la superficie totale equivalente, avremo:

$V = € 680 \times 286,50 \text{ mq} = € 194.820,00$

COMPARAZIONE DEI VALORI OTTENUTI CON I DUE METODI DI STIMA:

$V = (V \text{ capitalizzazione redditi} + V \text{ parametrica comparativa}) / 2 = (€ 158.200,00 + € 194.820,00) / 2 = € 176.510,00$

V = € 176.510,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

176.510,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 176.510,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 176.510,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Ruvo di Puglia, agenzie di Ruvo di Puglia, osservatori del mercato immobiliare immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	286,50	0,00	176.510,00	176.510,00
				176.510,00 €	176.510,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.010,00

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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.010,00



data 28/06/2024

il tecnico incaricato
Corrado Cafagna

