



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**96/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BCC GESTIONE CREDITI

DEBITORE:



GIUDICE:

Maria Teresa Moscatelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**Ing. GIOVANNI D'AVANZO**

CF: DVNGNN83M04A285G  
con studio in ANDRIA (BA) via custoza, 38  
telefono: 3200836225  
email: davgsnc@virgilio.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. GIOVANNI D'AVANZO  
Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2018

## LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**A** appartamento a CANOSA DI PUGLIA VIA DEI TIGLI 20, della superficie commerciale di **121,88** mq per la quota di:

- 500/1000 di diritto di superficie [redacted] per 90 anni, di cui 58 restanti
- 500/1000 di diritto di superficie [redacted] per 90 anni, di cui 58 restanti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato condominiale situato nella periferia Sud-Est del Comune di Canosa di Puglia. Il fabbricato venne realizzato con concessione edilizia n.52 del 02/07/1986 e successive varianti, all'interno della realizzazione di fabbricati per civili abitazioni ricadenti nel Piano di Zona 167 di cui al cogente PRG dell'epoca.

Al fabbricato condominiale si accede da Via dei Tigli e risulta costituito da n° 76 alloggi di edilizia convenzionata nel suddetto Piano di zona; inoltre è previsto un piano cantinato, un piano terra e n. 4 piani adibiti ad abitazioni.

L'unità immobiliare in oggetto distinta al Fg. 39 Mapp 1286 Sub. 20 si sviluppa al piano Quarto e risulta costituito da: un ampio locale ingresso-soggiorno con balcone, vano adibito a cucina, un corridoio che disbriga su due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio e un balcone lungo la zona notte.

E' di pertinenza dell'unità immobiliare:

- Il vano deposito o cantinola, posto al piano interrato e distinto col numero 5;
- il Box auto coperto e chiuso, con accesso da cortile comune e distinto col numero 4, situato al Piano Terra della medesima Palazzina, con affaccio principale su Via dei Tigli.

Al box chiuso si accede mediante una saracinesca

N.B.

Con convenzione ex art 35 Legge 865/71 rep n.46.929 racc. n.6.455 a firma del Notaio Dott. Italo Coppola, veniva sottoscritta convenzione tra il Comune di Canosa di Puglia e la [redacted] per la cessione del diritto di superficie del suolo assegnato.

Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione è determinato con Legge 28.01.1977 n. 10 in:

- Lire 21.194.000 (€ 10945,79) per le U.P.,
- Lire 34.060.500 (€ 17590,79) per le U.S.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, interno 8, ha un'altezza interna di 2,76 m. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1286 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via dei Tigli, 20, piano: 4, intestato a COMUNE DI CANOSA DI PUGLIA (Proprietà dell'area) - [redacted] (Proprietà superficciaria per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei Beni), derivante da Compravendita n. 10641/1/2007 - Istrumento (Atto pubblico) del 19/06/2007. Rep.n. 4480 Rogante: [redacted] Sede: Canosa di Puglia  
Interno 8 - Scala 7

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

**A1** cantina, composto da un vano, confinante con il corridoio di disimpegno e con altra cantinola, sviluppa una superficie commerciale di **3,63** Mq, identificato con il numero 5.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1286 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro, indirizzo catastale: Via dei Tigli, 20, piano: S1, intestato a Comune di Canosa di Puglia (Proprietà dell'area) - [REDACTED] (Proprietari superficiali per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni)

La superficie omogeneizzata della cantinola (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare non direttamente comunicante con vani principali e/o accessori) è stata computata nella misura del 25%.

**A2** **box singolo**, composto da posto auto, confinante con detta Via dei Tigli, con altri box della Cooperativa o aventi causa., sviluppa una superficie commerciale di **17,80** Mq, identificato con il numero 4.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1286 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 36,41 Euro, indirizzo catastale: via dei tigli 20, piano: terra, intestato a Comune di Canosa di Puglia (Proprietà dell'area) - [REDACTED] (Proprietari superficiali per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,88 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	21,43 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.292,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.349,01
Data della valutazione:	16/12/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nell'atto di matrimonio contratto in data 26/03/2004, n. 10 Parte II Serie A dell'anno 2004, tra la Sig. ra [REDACTED], riporta:

"con decreto del Tribunale di Trani emesso in data 12/05/2015 è stata **OMOLOGATA** a tutti gli effetti di legge la separazione consensuale dei coniugi [REDACTED] alle condizioni dai medesimi indicate nel ricorso, e che qui devono intendersi ripetute e integralmente trascritte."

N.B. il diritto di proprietà è solo diritto di superficie

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il creditore [REDACTED], in data 07/08/2018, ha chiesto di poter partecipare in via privilegiata, per i crediti, alla distribuzione della somme ricavate dalla vendita del cespite pignorato.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/08/2014 a firma di notaio Paolo Miloni di Canosa di Puglia ai nn. 430/313 di repertorio, registrata il 06/08/2014 a Trani ai nn. R.G. 13443 - R.P. 1444, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Canosa - Loconia Società Cooperativa, contro [REDACTED] quale terzo datore di ipoteca e [REDACTED] nata a [REDACTED] il

Importo ipoteca: 90000.  
Importo capitale: 60000.  
Durata ipoteca: 10 ANNI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/06/2007 a firma di Notaio D'Ambrosio Chiara in Canosa di Puglia ai nn. 4481/1913 di repertorio, registrata il 27/06/2007 a Trani ai nn. R.G. 15900 - R.P. 3555, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] entrambi in regime di comunione dei beni, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 200000.  
Importo capitale: 100000.  
Durata ipoteca: 28 ANNI

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 06/03/2018 a Unep del Tribunale di Trani ai nn. 1046, trascritta il 27/03/2018 a Ufficio del Territorio ai nn. R.G. 6729 - R.P. 5127, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Canosa - Loconia Soc. Coop., contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto giudiziario o cautelare - Verbale di

Pignoramento Immobile.

Il Pignoramento è relativo al DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA

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:	€ 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 672,98



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]



PROPRIETARI SUPERFICIARI, per la quota di 1/2 cadauno, entrambi in regime di comunione legale di beni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2007), con atto stipulato il 19/06/2007 a firma di NOTAIO CHIARA D'AMBROSIO DI CANOSA DI PUGLIA ai nn. 4480/1912 di repertorio, trascritto il 27/06/2007 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TRANI ai nn. RG. 15899 - RP. 10641 in forza di atto di compravendita.  
Pervenuto dalla Società [REDACTED]

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] PROPRIETARIO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE con sede in Via Cirillo, 16 a Canosa di Puglia - Comune di Canosa di Puglia con sede a Canosa di Puglia per la quota 1/1 - Piena Proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di convenzione, con atto stipulato il 26/06/1986 a firma di Notaio Italo Coppola di Canosa di Puglia ai nn. 46929 di repertorio, trascritto il 17/07/1986 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani ai nn. RG. 12448 - RP. 9858, in forza di atto di convenzione.  
Pervenuto dal Comune di Canosa di Puglia. Trascrizione atto d'obbligo integrativo Registro Generale n. 5369 Registro Particolare n. 4333 del 19/03/1987 a favore Comune di Canosa di Puglia contro [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. n. 52 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di nuova costruzione di fabbricati per civili abitazioni siti in Canosa nel Piano di Zona di cui alla ex L. n. 167/62 in Via P.Borsellino, Via dei Tigli e P.zza Margherita, per complessivi n.76 alloggi di edilizia economia e popolare, presentata il 26/10/1982 con il n. 11782 di protocollo, rilasciata il 03/07/1986 con il n. 52/86 di protocollo.

Si rileva dalla nota Prot. 6608/2012 del Comune di Canosa di Puglia che l'agibilità dei sopra citati fabbricati per civili abitazioni, ai sensi dell'art. 4 del DPR 22/04/1994 n. 425 è da ritenersi attestata sulla base delle dichiarazioni e degli atti depositati in allegato all'istanza presentata in data 17/03/1999

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG (Piano Urbanistico Generale) vigente, in forza di delibera C.C. 19 del 18.03.2014 pubblicata sul BUR/Puglia il 17.04.2014 p.v. al n. 53., l'immobile ricade in zona Piano di Zona ex Legge 167/62. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. Del.C.C. n.1 1/18.04.2012 - Adeguamento alla C. di S del 02.09.2013 e succ.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna rispetto alla situazione assentita: - modifica nel tramezzo di separazione cucina-soggiorno ; - rimozione del muro tra sala da pranzo-soggiorno-disimpegno creando un unico ambiente; - modifica delle tramezzature del disimpegno notte e della camera da letto matrimoniale che ha comportato l'ampliamento della camera da letto dei figli, la realizzazione del ripostiglio a fianco della camera matrimoniale (normativa di riferimento: DRP n. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria -art. 6- bis comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 per diversa distribuzione interna

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



Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazioni difformità (sanzione amministrativa) : €1.000,00
- Regolarizzazioni difformità (onorario professionali): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'attuale planimetria catastale non riporta la modifica apportata: - la demolizione del tramezzo di separazione tra il soggiorno/ingresso/sala da pranzo ; - la modifica del tramezzo Cucina/Soggiorno, - la diversa tramezzatura della zona notte consistente: 1. demolizione del muro di separazione camera da letto figli e ripostiglio; 2. realizzando di divisorio nella camera da letto matrimoniale, con allargamento disimpegno zona notte e realizzazione di ripostiglio. Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale tramite procedura DOCFA, previa regolarizzazione della conformità edilizia. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e compensi a tecnico abilitato per aggiornamento planimetria catastale: €500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CANOSA DI PUGLIA VIA DEI TIGLI 20

**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CANOSA DI PUGLIA VIA DEI TIGLI 20, della superficie commerciale di **121,88** mq per la quota di:

- 500/1000 di diritto di superficie [REDACTED] per 90 anni, di cui 58 restanti
- 500/1000 di diritto di superficie [REDACTED] per 90 anni, di cui 58 restanti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato condominiale situato nella periferia Sud-Est del Comune di Canosa di Puglia. Il fabbricato venne realizzato con concessione edilizia n.52 del 02/07/1986 e successive varianti, all'interno della realizzazione di fabbricati per civili abitazioni ricadenti nel Piano di Zona 167 di cui al cogente PRG dell'epoca.

Al fabbricato condominiale si accede da Via dei Tigli e risulta costituito da n° 76 alloggi di edilizia convenzionata nel suddetto Piano di zona; inoltre è previsto un piano cantinato, un piano terra e n. 4 piani adibiti ad abitazioni.

L'unità immobiliare in oggetto distinta al Fg. 39 Mapp 1286 Sub. 20 si sviluppa al piano Quarto e risulta costituito da: un ampio locale ingresso-soggiorno con balcone, vano adibito a cucina, un corridoio che disbriga su due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio e un balcone lungo la zona notte.

E' di pertinenza dell'unità immobiliare:

- Il vano deposito o cantinola, posto al piano interrato e distinto col numero 5;



- il Box auto coperto e chiuso, con accesso da cortile comune e distinto col numero 4, situato al Piano Terra della medesima Palazzina, con affaccio principale su Via dei Tigli.

Al box chiuso si accede mediante una saracinesca.

N.B.

Con convenzione ex art 35 Legge 865/71 rep n.46.929 racc. n. 6.455 a firma del Notaio Dott. Italo Coppola, veniva sottoscritta convenzione tra il Comune di Canosa di Puglia e la [REDACTED] per la cessione del diritto di superficie del suolo assegnato.

Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione è determinato con Legge 28.01.1977 n. 10 in:

- Lire 21.194.000 (€ 10945,79) per le U.P.,

- Lire 34.060.500 (€ 17590,79) per le U.S.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, interno 8, ha un'altezza interna di 2,76 m. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1286 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via dei Tigli, 20, piano: 4, intestato a COMUNE DI CANOSA DI PUGLIA (Proprietà dell'area) - [REDACTED] superficiaria per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei Beni), derivante da Compravendita n. 10641.1/2007 - Istrumento (Atto pubblico) del 19/06/2007. Rep.n. 4480 Rogante: [REDACTED]; Canosa di Puglia  
Interno 8 - Scala 7

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Proprietà superficiaria per la quota di 1/1 di appartamento sito in Canosa di Puglia (BT) in Via dei Tigli n. 20.

Trattasi di appartamento al quarto piano, costituente porzione di un fabbricato, identificato con la tipologia n.B3, facente parte di una lottizzazione su area edificabile sita in Canosa di Puglia in Via dei Tigli, nel piano di Zona 167.

Il fabbricato è costituito da piano interrato, piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano, con struttura portante a scheletro indipendente in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento.

L'accesso all'immobile è consentito mediante il portone condominiale posto in corrispondenza dell'area condominiale recintata, alla quale si accede dal civico n. 20 di Via dei Tigli.

In tale via è presente un accesso carrabile che conduce all'area di box pertinenziale.

Salendo la scala condominiale si raggiunge il ballatoio del quarto piano, accedendo al primo appartamento a destra.



L'appartamento si compone di disimpegno di ingresso, soggiorno-sala da pranzo, cucina, disimpegno zona notte, due camere, bagno e ripostiglio.

Le camere prendono aria e luce da porte-finestre.

Il servizio igienico è areato e illuminato naturalmente a mezzo di finestra.

Le finiture sono costituite da pavimentazioni in ceramica, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

I servizi igienici e l'angolo cottura sono rivestiti con piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno; le finestre sono in alluminio e vetro-camera dotate di avvolgibili in PVC; la porta di ingresso è blindata.

Da un punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di luce, impianto citofono, acqua e allacciamento alla rete fognante, impianto gas ed impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa.

Sono presenti 3 condizionatori a parete ubicati nel soggiorno e nelle due camere da letto.

Lo stato di conservazione generale è ottimo, con finiture di pregio.

#### 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
appartamento	113,90	x	100 %	=	113,90
Balcone 1	17,30	x	30 %	=	5,19
Balcone 2	9,30	x	30 %	=	2,79
<b>Totale:</b>	<b>140,50</b>				<b>121,88</b>

#### ACCESSORI:

**cantina**, composto da un vano, confinante con il corridoio di disimpegno e con altra cantinola, sviluppa una superficie commerciale di **3,63** Mq, identificato con il numero 5.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1286 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro, indirizzo catastale: Via dei Tigli, 20, piano: S1, intestato a Comune di Canosa di Puglia (Proprietà dell'area) [REDACTED] (Proprietari superficiali per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni)

La superficie omogeneizzata della cantinola (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare non direttamente comunicante con vani principali e/o accessori) è stata computata nella misura del 25%.

**box singolo**, composto da posto auto, confinante con detta Via dei Tigli, con altri box della Cooperativa o aventi causa., sviluppa una superficie commerciale di **17,80** Mq, identificato con il numero 4.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1286 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 36,41 Euro, indirizzo catastale: via dei tigli 20, piano: terra, intestato a Comune di Canosa di Puglia (Proprietà dell'area) [REDACTED] (Proprietari superficiali per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni)

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate - Abitazione Civile - Stato di conservazione Ottimo Anno 2018 - Semestre 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile, si è proceduto inizialmente a fare valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle agenzie Immobiliari della zona. Successivamente si è controllato tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio (Tabella OMI); inoltre si è tenuto conto delle informazioni e delle valutazioni di tecnici del settore relativamente alle quotazioni di appartamenti esistenti nella zona limitrofa. Il buono stato di conservazione dell'immobile e il fatto che esso è in diritto di superficie ha suggerito di utilizzare come valore di riferimento quello medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	121,88	x	1.400,00	=	<b>170.632,00</b>
Valore superficie accessori:	21,43	x	1.400,00	=	<b>29.995,00</b>
					<b>200.627,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 200.627,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 129.292,96</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Canosa di Puglia, ed inoltre: Schema di convenzione del Comune di Canosa di Puglia del 26.06.1986

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	121,88	21,43	200.627,00	129.292,96
				<b>200.627,00 €</b>	<b>129.292,96 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 126.292,96**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 15% 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: **€. 18.943,94**

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: **€. 107.349,01**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2018

## LOTTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**B** appartamento a CANOSA DI PUGLIA VIA DOGE CONTARINI 14-16, della superficie commerciale di **64,12** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 1121 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 200,13 Euro, indirizzo catastale: VIA DOGE DOMENICO CONTARINI, 14-16 , piano: T-1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>64,12 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 32.534,69</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.654,49</b>
Data della valutazione:	<b>16/12/2018</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/10/2017, con scadenza il 30/09/2021, registrato il 13/10/2017 a BARLETTA ai nn. 3763 SERIE 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 1800 €

### 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.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. GIOVANNI D'AVANZO  
Pagina 11 di 16



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** attiva, stipulata il 05/08/2014 a firma di notaio Paolo Miloni di Canosa di Puglia ai nn. 430/313 di repertorio, registrata il 06/08/2014 a Trani ai nn. P.C. 13443 - P.P. 1444 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CANOSA

derivate da CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 90000.

Importo capitale: 60000.

Durata ipoteca: 10 anni

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 06/03/2018 a UNEP TRIBUNALE DI TRANI ai nn. 1046 di Rep., trascritta il 27/03/2018 a TRANI ai nn. RP 5127 - RG 6729, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CANOSA

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### 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 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Italo Coppola di Canosa di Puglia ai nn. 92275 di repertorio, trascritto il 28/02/2008 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani ai nn. RG. 4092 - RP. 2976, in forza di atto di compravendita

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

in regime di separazione dei beni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 02/06/1993), con atto stipulato il 02/06/1993 a firma di Notar Aurelio Gavazzi ai nn. 199954 di Rep. di repertorio, trascritto il 06/07/1993 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani ai nn. RG. 11532 - RP. 9336, in forza di atto di compravendita

Canosa di Puglia il 21/06/2004 per l'intera quota propria per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/06/2004 fino al 29/01/2008), con atto stipulato il 21/06/2004 a firma di Notaio



ai nn. 85054 di repertorio, trascritto il 21/07/2004 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani ai nn. RG. 15646 - RP. 10716, in forza di atto di compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Canosa di Puglia non sono state trovati atti e pratiche edilizie relative all'immobile.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG (PIANO URBANISTICO GENERALE) vigente, in forza di delibera Deliberazione di C.C. 19 del 18.03.2014 Del.G.R. 1328/2007, l'immobile ricade in zona C.U.T.S (Contesto Urbano Consolidato di interesse Storico). Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. Del.C.C. n.1 1/18.04.2012 - Art. 23.1 - 44.2 - 23.1 delle N.T.A..

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Premesso che non è stato trovato alcuna pratica inerente l'immobile in perizia presso L' UTC del Comune di Canosa di Puglia, non è stato possibile verificare la conformità tra lo stato dei luoghi degli immobili e le planimetrie depositate al comune. Dal confronto tra lo stato dei luoghi dell'immobile e le planimetrie catastali si è constatato che sono presenti delle difformità riguardanti la realizzazione un soppalco, della superficie di 18 mq circa a copertura della camera da letto e in parte della cucina. Visto che a tutt'oggi non ci sono leggi che prevedono la sanatoria di tali abusi edilizi, è necessario prevedere la demolizione del soppalco, al fine di confermare la conformità catastale.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione soppalco: € 1.200,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CANOSA DI PUGLIA VIA DOGE CONTARINI 14-16

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CANOSA DI PUGLIA VIA DOGE CONTARINI 14-16, della superficie commerciale di 64,12 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 1121 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 200,13 Euro, indirizzo catastale: VIA DOGE DOMENICO CONTARINI, 14-16, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Andria e Barletta). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili sono costituiti da un fabbricato con accesso dai n.civici 14 - 16, avente struttura portante in tufo.

L'immobile con accesso dal civico 14 è costituito a piano terra da una soggiorno-pranzo, un bagno, una cucina e un soppalco.

L'ambiente è voltato a botte con altezza massima 4,50 mt e minima 2,15 mt.

A mezzo di una piccola scala a 2 rampe in ferro, dalla cucina si accede a un soppalco, a copertura della camera da letto, con una struttura autoportante realizzata con elemento tubolari in ferro.

L'altezza al di sotto del piano soppalco è 2,20 m, mentre l'altezza del piano superiore è massima 2,25 e minima 0,90 m.

Solo il vano principale (sala da pranzo-soggiorno) e il bagno prendono luce e aria direttamente dalla strada, mentre gli altri sono interclusi.

I tramezzi divisorii interni hanno altezza 2,20 m.

L'appartamento ha rifiniture di scarsa qualità. Esse sono così sinteticamente elencate: la pavimentazione al piano terra è in gres porcellanato mentre la pavimentazione del soppalco è in parquet.

Gli infissi esterni sono in metallo. le porte interne sono a soffietto in legno.

L'unità immobiliare è fornita dei seguenti impianti: idrico-fognale ed elettrico.

Il servizio igienico è dotato di tre apparecchi (doccia, wc e lavabo).

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione del locale sono sufficienti, in relazione all'età dello stesso.

Si accede al lastrico solare mediante il numero civico 16.

Il lastrico solare è completo di impermeabilizzazione del solaio di copertura realizzata con guaina bituminosa, mentre sono state intonacate parti dei parapetti, dei muri di confine e del torrino scala.

Si precisa che il piano del lastrico solare segue l'andamento curvilineo del soffitto a botte del Piano Terra.

Il lastrico solare e la facciata necessitano di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### 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	
appartamento	58,90	x	100 %	=	58,90
Lastrico Solare	25,00	x	15 %	=	3,75
Lastrico solare (quota eccedente mq. 25)	29,40	x	5 %	=	1,47
<b>Totale:</b>	<b>113,30</b>				<b>64,12</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 750,00

Note: Abitazione di tipo Economico - Anno 2018 - Semestre 1

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla interrogazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativo all'anno 2018- semestre 1, risulta che il valore di mercato di una abitazione di tipo economico con stato di conservativo normale oscilla tra 550,00 €/mq e 750,00 €/mq

Poiché l'immobile è del tipo popolare posto su un vicolo con il solo accesso pedonale e con uno stato di manutenzione e di conservazione mediocre, si è preso in considerazione il valore medio ridotto del 10% pari a € 650 x 0,90 = € 585,00

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,12 x 585,00 = 37.510,20

##### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese di regolarizzazione difformità (demolizione soppalco, spese tecniche e bolli)	-2.000,00

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 35.510,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 35.510,20

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Canosa di Puglia

##### VALORE DI MERCATO (OMV):

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. GIOVANNI D'AVANZO  
Pagina 15 di 16

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	appartamento	64,12	0,00	35.510,20	35.510,20
				<b>35.510,20 €</b>	<b>35.510,20 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 1.775,51
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.200,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 32.534,69</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 15% 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:	€. 4.880,20
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.654,49</b>

data 16/12/2018

il tecnico incaricato  
Ing. GIOVANNI D'AVANZO  
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. GIOVANNI D'AVANZO  
Pagina 16 di 16

