



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 188/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Maria Azzurra Guerra

CUSTODE:

Dott. Michele Caldarola

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/03/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Teresa Capogrosso**

CF:CPGTRS82P61L328T

con studio in TRANI (BA) via Bachelet n. 37

telefono: 3402331900

email: teresa.capogrosso@hotmail.it

PEC: teresa.capogrosso@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 188/2023

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

**Appartamento** sito in CANOSA DI PUGLIA alla Via Grazia Deledda, 59 per la quota di 100/100 di piena proprietà dei debitori.

L'appartamento a piano terra -rialzato, facente parte del corpo di fabbrica denominato "Lotto A/7", sito in Canosa di Puglia alla Via Grazia Deledda, avente accesso indipendente dalla Via Grazia Deledda, con annessa retrostante pertinenziale veranda a livello, confinante con detta via, è composto da 4 stanze, due bagni, una cucina e un piccolo ripostiglio.

L'appartamento di cui sopra è in completo stato di abbandono e presenta problemi di infiltrazione con conseguenti lesioni visibili sulle pareti, così come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Sono stati eseguiti alcuni lavori che hanno modificato lievemente la distribuzione interna ma che non riguardano parti strutturali dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/rialzato, interno n.2, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- Foglio 51 particella 967 sub. 4 (Catasto Fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via Grazia Deledda, n. 59 Lotto A7 int. 2, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione Toponomastica del 10/10/2017 Pratica n. BA0276967 in atti dal 12/10/2017 Variazione di Toponomastica (n.86540.1/2017)

**B**

**Box singolo** a CANOSA DI PUGLIA Via Grazia Deledda s.n. per la quota di 100/100 di piena proprietà. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 967 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 28,10 Euro, indirizzo catastale: Via Grazia Deledda n. SNC Lotto A7 int.2 , piano: Piano S1, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: VANO SCALA-ALTRO BOX E CORSIA DI SCORRIMENTO

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>135,90 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>€. 114.660,00</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 110.374,19  
Data della valutazione: 29/03/2024

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

L'appartamento posto a piano terra - rialzato alla data del sopralluogo risultava libero, occupato da pochi arredi in pessimo stato di conservazione; all'interno del box-autorimessa vi era esclusivamente un ampio armadio anch'esso in pessime condizioni. (vedere documentazione fotografica allegata)

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

-**TRASCRIZIONE** del 13/04/2005 – Registro Particolare 6493 Registro Generale 8740 Pubblico Ufficiale Coppola Italo rep. 87212/17423 del 16/03/2005 COMPRAVENDITA.

-**ANNOTAZIONE** del 27/10/2005 - Registro Particolare 2817 Registro Generale 26763 Pubblico ufficiale COPPOLA ITALO Rep. 87082 del 01/03/2005. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -**FRAZIONAMENTO IN QUOTA** - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2794 del 2001.

-**ISCRIZIONE** del 27/11/2006 – Registro Particolare 5705 Registro Generale 28570 Pubblico Ufficiale E.TR.ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. rep. 4488/14 del 07/11/2006

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

1)Annotazione n. 702 del 23/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE).

-**TRASCRIZIONE** del 14/10/2013 – Registro Particolare 13853 Registro Generale 17713 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE rep. 91/2013 del 11/04/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

-**TRASCRIZIONE** del 07/12/2015 – Registro Particolare 17102 Registro Generale 22633 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUD.DI TRANI rep. 5294/2015 del 04/11/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### **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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

-Pignoramento, stipulato il 30/08/2023 a firma di Tribunale di Trani ai nn. 2970 di repertorio, trascritto il 28/09/2023 a Trani ai nn. 20559/16513, a favore di [REDACTED]

██████████, 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:	€. 330,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.285,81
Millesimi condominiali:	MM 112,43

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/2005), con atto stipulato il 16/03/2005 a firma di Dottor Italo Coppola ai nn. 87212/17423 di repertorio, registrato il 12/04/2005 a Barletta ai nn. 1698, trascritto il 13/04/2005 a Trani ai nn. 8740/6493

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ S.R.L. per la quota di 100/100 (dal 26/06/2001 fino al 16/03/2005), con atto stipulato il 26/06/2001 a firma di Notaio Michele Labriola ai nn. 16189/4258 di repertorio, registrato il 11/07/2001 a Bari ai nn. 7538, trascritto il 29/06/2001 a Trani ai nn. 12180/9101

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 22 del 01/04/1992 e successive varianti, per lavori di edificazione.

Con istanza del 24/09/2007 registrata al protocollo generale al n° 28724, del dott. ██████████ ██████████ in qualità di liquidatore della società ██████████ ██████████ n° 6 ditta proprietaria dei fabbricati condominiali denominati A7-A8-A9-A10-A11-A12, facenti parte del complesso immobiliare denominato "parco degli ulivi", già di proprietà della ditta ██████████, sito in Canosa via Grazia De Ledda autorizzato con concessioni edilizie N. 22 del 01.04.1992, N. 18 del 09.04.1997, N. 36 del 27.03.1998, N. 44 del 20.12.2000, N. 46 del 29.12.2000, autorizzazione N. 4/F del 25.05.2001 e successiva concessione in sanatoria N. 6 del 20.01.2003, ha chiesto l'autorizzazione di agibilità di detto complesso immobiliare ai sensi dell' art. 25 del D.P.R. n° 380/01 e s.m.i..

L'agibilità del sopra citato alloggio e box auto di proprietà è da intendersi attestata, ai sensi del 4° comma, dell'art. 25 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., sulla base delle dichiarazioni ed atti depositati con istanza del 24.09.2007 registrata al protocollo generale con n° 28724.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità della distribuzione degli ambienti  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione della planimetria catastale: €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente all' Appartamento a piano terra/rialzato

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Lievi difformità di distribuzione interna : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg.

Questa situazione è riferita solamente all' Appartamento a piano terra/rialzato

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANOSA DI PUGLIA VIA GRAZIA DELEDDA 59

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** sito in CANOSA DI PUGLIA alla Via Grazia Deledda,59 per la quota di 100/100 di piena proprietà dei debitori.

L'appartamento a piano terra -rialzato, facente parte del corpo di fabbrica denominato "Lotto A/7", sito in Canosa di Puglia alla Via Grazia Deledda, avente accesso indipendente dalla Via Grazia

Deledda, con annessa retrostante pertinenziale veranda a livello, confinante con detta via, è composto da 4 stanze, due bagni, una cucina e un piccolo ripostiglio.

L'appartamento di cui sopra è in completo stato di abbandono e presenta problemi di infiltrazione con conseguenti lesioni visibili sulle pareti, così come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Sono stati eseguiti alcuni lavori che hanno modificato lievemente la distribuzione interna ma che non riguardano parti strutturali dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/rialzato, interno n.2, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- Foglio 51 particella 967 sub. 4 (Catasto Fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via Grazia Deledda, n. 59 Lotto A7 int. 2, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione Toponomastica del 10/10/2017 Pratica n. BA0276967 in atti dal 12/10/2017 Variazione di Toponomastica (n.86540.1/2017)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, 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:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : portoncino realizzato in ferro con apertura ad un anta	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : ad anta realizzati in alluminio	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : scorrevole e a battente realizzati in legno tamburato	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>portone di ingresso</i> : porta blindata realizzato in ferro	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni</i> : cancellate realizzate in ferro	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni e parete cucina realizzato in piastrelle di ceramica	☆☆☆☆	☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : audio -video conformità: non conforme	☆☆☆☆	☆☆☆☆





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆
servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* ante a battente realizzato in ferro nella media ☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento al di sotto della media ☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* conformità: non conforme mediocre ☆☆☆☆☆

## 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
Box	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 550,00 = 9.900,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.900,00



**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, ufficio tecnico di Canosa di Puglia, agenzie: Canosa di Puglia

## 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	appartamento	117,90	0,00	106.110,00	106.110,00
B	box singolo	18,00	0,00	9.900,00	9.900,00
				<b>116.010,00 €</b>	<b>116.010,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.350,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 114.660,00**

**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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.285,81**

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 110.374,19**

data 29/03/2024

il tecnico incaricato

Teresa Capogrosso

