



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

160/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA

DEBITORE:



GIUDICE:

dott.ssa Maria Teresa Moscatelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIOVANNA CANNONE

CF: CNGN82E71A285K
con studio in ANDRIA (BA) via Amilcare Ponchielli n. 6B
telefono: 3286869844
email: c.g.cannone@gmail.com
PEC: giovanna.cannone@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MINERVINO MURGE Via San Giovanni 89, della superficie commerciale di **131,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il lotto n. 1 è composto da una abitazione nel centro di Minervino Murge e precisamente in via San Giovanni n.89. L'abitazione di carattere storico si presenta in buono stato manutentivo, vista la recente ristrutturazione e consolidamento del 2003, che ha portato anche alla fusione catastale di due unità immobiliari riportate nel Nuovo Catasto urbano del Comune di Minervino, al Foglio 89, Particella 1548, Subalterno 9 e Foglio 89, Particella 1552, Subalterno 17. All'immobile si accede da una comoda scala esterna che conduce al piano primo del fabbricato; all'ingresso un ampio locale voltato a botte, dal quale sono stati ricavati oltre al soggiorno, un vano letto, un bagno e un ripostiglio; dal soggiorno un varco conduce a un altro ampio locale anch'esso voltato dal quale sono stati ricavati, un vano letto, un cucina, un bagno. L'immobile si presenta luminoso nei vani giorno, visti i ripetuti affacci sulla via pubblica, mentre è privo di aperture nei vani letto. I vani soggiorno - pranzo e i vani letto, sono pavimentati con lastre di granito, la cucina con marmette di cemento, i bagni rivestiti interamente con ceramica. Le porte sono di legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono di alluminio. L'immobile è dotato di condizionatori, impianto idrico -fognario - termico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 89 particella 1548 - 1552 sub. 9 -17 (catasto fabbricati), classe a/4, consistenza 5,5 vani, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: via San Giovanni, 89, piano: primo, intestato a [REDACTED],

derivante da Ufficio Catasto - Agenzia delle Entrate
Coerenze: via San Giovanni, e altri.

Il Foglio 89, p.la 1548, sub.9, risulta graffato con il Foglio 89 p.la 1552 sub.17, classe 3, vani 5,5, con rendita catastale di Euro 238,60, piano 1°; variazione nel classamento del 15/10/2004 pratica n. ba0399673 in atti dal 15/10/2004 variazione di classamento (n. 32409.1/2004) - annotazioni : classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della l'immobile Fgl. 89 p.la 1548 sub.9 graffato con Fgl. 89 p.la 1552 sub.17 risulta variato in a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5, rendita di Euro 238,60, classe 3 variazione nel classamento del 15/10/2004 pratica n. ba0399673 in atti dal 15/10/2004; fusione del 15/10/2003 pratica n.436153 in atti dal 15/10/2003 fusione (n. 30326.1/2003) - annotazioni : classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) l'immobile Fgl. 89 p.la 1548 sub.9 graffato con Fgl. 89 p.la 1552 sub.17 risulta variato in Via San Giovanni n° 89, piano, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5, rendita di Euro 238,60, classe 3; deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NECU fgl.89 p.la 1548 sub.6 e al fgl.89 p.la 1552 sub.9

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 128.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 128.000,00
Data della valutazione:	14/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/08/2022 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani, c.f.: 83003310785 ai nn. 2956 di repertorio, a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata società cooperativa per azioni, contro [REDACTED], 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:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/1989), con atto stipulato il 23/06/1989 a firma di notaio Giovanna Dilillo di Barletta ai nn. 23159/2653 di repertorio, registrato il 12/07/1989 a Trani ai nn. rp 9628 rg 12449 .

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1. Minervino Murge NCEU fgl.89 p.lla 1552 sub.9, Via San Giovanni n° 98.

Precedenti proprietari: C.F.
, in comunione legale per 1/2 di piena proprietà,
, in comunione legale per 1/2 di piena proprietà

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2003), con atto stipulato il 10/04/2003 a firma di notaio Di Martino Nunzio di Trani C.F. DMRNNZ64D27F839W ai nn. rp 7816 rg 10363 di repertorio, registrato il 29/04/2003 ai nn. 599.2V.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1. Minervino Murge NCEU fgl.89 p.lla 1548 sub.6, VIA S. GIOVANNI n° 91.

Precedenti proprietari:
, in separazione per 1/21 di usufrutto,
, in separazione per 1/7 di piena proprietà,
1/7 di piena proprietà,
come bene personale,
, in separazione per 1/7 di piena proprietà,
1/7 di piena proprietà, come bene personale,
1/7 di piena proprietà,
come bene personale,
1/7 di piena proprietà, come bene personale,
1/21 di nuda proprietà, come bene personale,
2/21 di piena proprietà, come bene personale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

, 1/7 di piena proprietà, 1/7 di piena proprietà,
1/7 di piena proprietà, 1/7 di piena proprietà,
di piena proprietà, L, in forza di denuncia di successione (dal 16/02/1951), con atto stipulato il 20/05/1951 a firma di pubblico ufficiale Ufficio Del Registro di Minervino Murge ai nn. 20/71 di repertorio, registrato il 14/09/1951 a Trani ai nn. rp 25743 rg 27392 .

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1. Minervino Murge NCEU fgl.89 p.lla 1548 sub.6, Via San Giovanni n° 95.

Precedenti proprietari: 1/1 di piena proprietà. Eredi i figli. Da ricerche ipotecarie non risulta trascritta accettazione di eredità.

2/21 di piena proprietà,
1/21 di nuda proprietà,
1/21 di usufrutto. , in forza di denuncia di successione (dal 23/04/1961), registrato il 30/05/1968 a Trani ai nn. rp 20464 rg 23072 .

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1. Minervino Murge NCEU fgl.89 p.lla 1548 sub.6, Via San Giovanni n° 95.

Precedenti proprietari: 1/7 di piena proprietà. Eredi la figlia e il coniuge. Da ricerche ipotecarie non risulta trascritta accettazione di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 7452, intestata a [REDACTED], per lavori di Ristrutturazione e consolidamento dell'abitazione sita in via S. Giovanni n.91, presentata il 24/06/2003 con il n. 7452 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. tardiva

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

Costi di regolarizzazione:

- Bolli comunali, sanzione e onorario tecnico: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria presentata presso l'ufficio catasto, la porta le bagno risulta rappresentata in maniera difforme rispetto lo stato di fatto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese catastali e onorario tecnico: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MINERVINO MURGE VIA SAN GIOVANNI 89

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MINERVINO MURGE Via San Giovanni 89, della superficie commerciale di **131,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il lotto n. 1 è composto da una abitazione nel centro di Minervino Murge e precisamente in via San Giovanni n.89. L'abitazione di carattere storico si presenta in buono stato manutentivo, vista la recente ristrutturazione e consolidamento del 2003, che ha portato anche alla fusione catastale di due unità immobiliari riportate nel Nuovo Catasto urbano del Comune di Minervino, al Foglio 89, Particella 1548, Subalterno 9 e Foglio 89, Particella 1552, Subalterno 17. All'immobile si accede da una comoda scala esterna che conduce al piano primo del fabbricato; all'ingresso un ampio locale voltato a botte, dal quale sono stati ricavati oltre al soggiorno, un vano letto, un bagno e un ripostiglio; dal soggiorno un varco conduce a un altro ampio locale anch'esso voltato dal quale sono stati ricavati, un vano letto, un cucina, un bagno. L'immobile si presenta luminoso nei vani giorno, visti i ripetuti affacci sulla via pubblica, mentre è privo di aperture nei vani letto. I vani soggiorno - pranzo e i vani letto, sono pavimentati con lastre di granito, la cucina con marmette di cemento, i bagni rivestiti

interamente con ceramica. Le porte sono di legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono di alluminio. L'immobile è dotato di condizionatori, impianto idrico -fognario - termico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 89 particella 1548 - 1552 sub. 9 -17 (catasto fabbricati), classe a/4, consistenza 5,5 vani, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: via San Giovanni, 89, piano: primo, intestato a

derivante da Ufficio Catasto - Agenzia delle Entrate

Coerenze: via San Giovanni, e altri.

Il Foglio 89, p.lla 1548, sub.9, risulta graffato con il Foglio 89 p.lla 1552 sub.17, classe 3, vani 5,5, con rendita catastale di Euro 238,60, piano 1°; variazione nel classamento del 15/10/2004 pratica n. ba0399673 in atti dal 15/10/2004 variazione di classamento (n. 32409.1/2004) - annotazioni : classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della l'immobile Fgl. 89 p.lla 1548 sub.9 graffato con Fgl. 89 p.lla 1552 sub.17 risulta variato in a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5, rendita di Euro 238,60, classe 3 variazione nel classamento del 15/10/2004 pratica n. ba0399673 in atti dal 15/10/2004; fusione del 15/10/2003 pratica n.436153 in atti dal 15/10/2003 fusione (n. 30326.1/2003) - annotazioni : classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) l'immobile Fgl. 89 p.lla 1548 sub.9 graffato con Fgl. 89 p.lla 1552 sub.17 risulta variato in Via San Giovanni n° 89, piano, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5, rendita di Euro 238,60, classe 3; deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NECU fgl.89 p.lla 1548 sub.6 e al fgl.89 p.lla 1552 sub.9

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Andria, Spinazzola, Canosa di Puglia). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Grotta di San Michele, Villa faro, lago Locone, Chiesa di santa Maria Assunta, Chiesa della Beata Vergine Immacolata.

SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sopra della media

biblioteca

ottimo

centro sportivo

ottimo

municipio

ottimo

cinema

buono

palestra

buono

parco giochi

ottimo

scuola elementare

buono

scuola per l'infanzia

ottimo

COLLEGAMENTI

autobus distante 500m

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:	ottimo	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	ottimo	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	ottimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	131,00	x	100 %	=	131,00
Totale:	131,00				131,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/11/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 98/2016

Descrizione: Autorimessa., 1

Indirizzo: Via Giordano Bruno, 159 CAP 76013 Minervino Murge, BT

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 21.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 121.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/07/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 303/2017

Descrizione: PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO IN MINERVINO MURGE AL PIANO TERRA, SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 95,85, DIVISO IN 3 ZONE POSTE A DIFFERENTI LIVELLI, 1

Indirizzo: VICO V DI VIA VESCOVADO, 6/8/10 CAP 76013 Minervino Murge, BT

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 28.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 378.00 m

Numero Tentativi: 2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	131,00	x	1.000,00	=	131.000,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 131.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 131.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima comparativo, ovvero al confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base dei valori che esprime il mercato immobiliare. I prezzi storici relativi a compravendite di edifici similari sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani, archivi notarili. Si è fatto ricorso inoltre, ai valori pubblicati da agenzie immobiliari e in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della direzione centrale dell'Agenzia del Territorio. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, in ordine al valore medio di mercato si ricavano per capannoni industriali allo stato conservativo normale, nel Comune di Minervino in zona Centrale/P.ZA BOVIO-VIA CAPPUCCINI-VIA G.BRUNO-VIA BRANDI-P.ZA,GRAMSCI-C.SO G.MATTEOTTI E LIMITROFI, una quotazione variabile, valida nel 1° semestre 2022, da 860,00 €/mq a 1100,00 €/mq. A tale valore sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, in considerazione del livello degli standard dei servizi, della destinazione d'uso, del grado di funzionalità, del coefficiente dimensionale, dell'altezza del manufatto, dello stato di conservazione e di manutenzione, nonché della dotazione e dello stato di efficienza degli impianti. In definitiva, si può attribuire all'immobile in esame un valore di stima, valido nell'ipotesi di piena proprietà, pari a € 1000,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BARI, ufficio del registro di BARLETTA, conservatoria dei registri immobiliari di TRANI, ufficio tecnico di MINERVINO MURGE, agenzie: MINERVINO MURGE, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	131,00	0,00	131.000,00	131.000,00
				131.000,00 €	131.000,00 €

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: **€ 128.000,00**

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: **€ 128.000,00**

data 14/05/2023

il tecnico incaricato
GIOVANNA CANNONE