



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 224/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CANOSA - LOCONIA SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:

GIUDICE:

Maria Teresa MOSCATELLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/09/2022

creata con Tribù Office 6

 **ISTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Emanuele Monterisi**

CF: MNTMNL73B24A285P  
con studio in ANDRIA (BA) via F. De Sanctis, 44  
telefono: 0883880490  
fax: 0883880490  
email: [arch.emanuelemonterisi@gmail.com](mailto:arch.emanuelemonterisi@gmail.com)  
PEC: [emanuele.monterisi1@archiworldpec.it](mailto:emanuele.monterisi1@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 224/2021

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

**A** box doppio a CANOSA DI PUGLIA via Corsica 132, della superficie commerciale di 221,60 mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 6/9 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un unico ampio vano di forma rettangolare, con soffitto piano in latrociamento ed dotato di n.5 finestre non affacciabili dall'interno e posizionate sul lato sinistro rispetto all'ingresso. Le pareti e il soffitto risultano rifiniti con intonaco di tipo civile e idropittura di colore bianco. Il locale è dotato di impianto elettrico "a vista" con canaline in plastica rigida, pavimentazione in marmette di cemento e portone di ingresso in ferro a doppia anta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, interno 1, ha un'altezza interna di 3,42. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 189 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, categoria C/6, classe 2, consistenza 203 mq. rendita 304,04 Euro. indirizzo catastale: via Corsica civ. 132, interno 1, piano: S1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] 088- [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/03/2018 Pubb. ufficiale [REDACTED] Sede CANOSA DI PUGLIA - UU Sede BARLETTA, Registraz. del 26/05/2021 Vol. 9990 n. 33184 - SUCC MODIFICATIVA DI [REDACTED] [REDACTED] Voltura n.12210.2/21 pratica BA0188644.  
Coerenze: Proprietà [REDACTED] - proprietà [REDACTED] corsia di manovra e scorrimento - via Corsica

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	221,60 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.524,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.243,08
Data della valutazione:	01/09/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Ai fini razionali della vendita si costituisce un **unico lotto funzionale LOTTO 1** consistente in **ampio locale box auto al piano seminterrato** sito in Canosa di Puglia (BT) alla via Corsica, civ.132 ( già civ.116) e dotato di rampa carrabile di accesso dalla detta via Corsica.132. In data 20/04/2022 il sottoscritto Esperto ha effettuato una ricerca presso l'anagrafe del comune di Canosa di Puglia ottenendo i certificati di residenza dei debitori eseguiti. Da tanto è risultato che il sig. [REDACTED]

[REDACTED] attualmente residente in Canosa di Puglia [REDACTED] risulta ivi [REDACTED] nato a [REDACTED] in [REDACTED] la sig.ra [REDACTED] nata a Canosa di Puglia [REDACTED] e risulta ivi residente alla [REDACTED].

In data 20/04/2022 Il sottoscritto Esperto ha ottenuto dall'ufficio matrimoni del Comune di Canosa di Puglia per ciascuno dei debitori eseguiti, l'estratto per riassunto di matrimonio da cui è risultato che [REDACTED] ha contratto matrimonio in data [REDACTED] nella città di Canosa di Puglia, con [REDACTED]. Tra le annotazioni di detto estratto di matrimonio, è riportato che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio [REDACTED] nella città di Canosa di Puglia, con la sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] (BT). Tra le annotazioni di detto estratto di matrimonio, è riportato che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Il sig. [REDACTED] risulta di stato **libero** (non coniugato). [REDACTED] risulta tutt'ora in stato di vedovanza.

In data 04/07/2022 il sottoscritto esperto ha ottenuto dall' ufficio anagrafe di Canosa di Puglia gli estratti di nascita e lo stato di famiglia dei debitori eseguiti da cui è risultato che:

- i sig.ri. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] sono nato a [REDACTED] [REDACTED] quest'ultimo deceduto [REDACTED] è stata la [REDACTED] quest'ultimo è deceduto [REDACTED]

così come risulta dal certificato di morte e di vedovanza ottenuti dall'ufficio anagrafe rispettivamente in data [REDACTED]

## 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. e assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuna.*

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

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 22/10/2018 a firma di notaio dott. Fiorentino Marco ai nn. Rep n. 3431/2398 di repertorio, iscritta il 23/10/2018 a Trani ai nn. RG n. 22782\_ RP n. 2893, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CANOSA E LOCONIA (creditore ipotecario), contro ~~\_\_\_\_\_~~ (debitore ipotecario) - ~~\_\_\_\_\_~~ (terzo datore di ipoteca) - ~~\_\_\_\_\_~~ (terzo datore di ipoteca) - ~~\_\_\_\_\_~~ (terzo datore di ipoteca) - , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
 Importo ipoteca: € 100.000,00.  
 Importo capitale: € 50.000,00.  
 Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/11/2021 a firma di U.N.E.P. Tribunale di Trani ai nn. Rep n. 3085/2021 di repertorio, trascritta il 01/12/2021 a Trani ai nn. Rg 26678\_ RP. n. 20993, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CANOSA E LOCONIA , contro ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~, derivante da Atto esecutivo o cautelare VERBALE DI PIGNORAMENTO

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Annotazione ad Iscrizione - restrizione beni, stipulata il 30/01/2003 a firma di Tribunale di Trani ai nn. Rep n. 69 di repertorio, trascritta il 14/12/2005 a Trani ai nn. RG n. 31304\_ RP n. 3510, a favore di BANCA DI BISCEGLIE s.p.a. cf: 00255920720, contro ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del tribunale di Trani - Domanda di annotazione

Annotazione a Trascrizione - restrizione dei beni, stipulata il 30/01/2003 a firma di Tribunale di Trani ai nn. RP n. 69 di repertorio, trascritta il 14/12/2005 a Trani ai nn. RG n. 31305\_ RP n. 3511, a favore di BANCA Di BISCEGLIE cf: 00255920720, contro ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Trani - Domanda di annotazione.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 240,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.280,92
Millesimi condominiali:	69,46

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

~~\_\_\_\_\_~~ per la quota di ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~ per la quota di 6/9  
 ciascuno per la quota di 1/9, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2005), con atto stipulato il 04/07/2022 a firma di dott. Italo COPPOLA notaio in Canosa di Puglia ai nn. Rep n. 87272/17454 di repertorio, registrato il 19/04/2005 a Barletta ai nn. 1853/serie 1T, trascritto il 20/04/2005 a Trani ai nn. 9242/6847.  
 Si evidenzia che in detto atto i proprietari rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno sono i coniugi ~~\_\_\_\_\_~~. Quest'ultimo, marito della sig.ra ~~\_\_\_\_\_~~ è ~~\_\_\_\_\_~~ così come risultante dalla documentazione anagrafica e

Emmanuel Emanuel Monterisi s.p.a. - Adidabeca s.p.a. - Edilizia s.p.a. - Immobiliare s.p.a. - Intermediaria s.p.a. - Immobiliare s.p.a.

ispezione ipotecarie effettuate dal sottoscritto Esperto. Pertanto alla morte de  
la rispettiva quota si è trasferita per legge mediante successione per mortis causa al coniuge  
s

: L'ispezione ipotecaria BA n. 175939 effettuata dal sottoscritto esperto in data 12/05/2022 è  
riferita al certificato di denuncia di successione - atto per causa di morte- atto amministrativo del  
15/10/2019 Rep. n. 1150/9990/18 trascritto a Trani il 22/10/2019 al RG n. 22547 ed RP n. 16873.  
L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto ai sig.ri  
sig.ri  
nata a  
Canosa il 27/07/1945 e

citato atto di compravendita del 24/03/2005 Rep. n. 87272 a rogito del notaio Italo COPPOLA. In  
detto atto è riportato che ai venditori sig.ri  
l'immobile è pervenuto per 1/4 ciascuno dai sig.ri

a Canosa di Puglia il  
mediante atto autentificato del  
notaio Italo COPPOLA datato 17/08/1978 Rep. n. 33164 Registrato a Barletta il 05/09/1978 al n. 5887 e  
trascritto a Trani il 14 detti al n. 14097, mentre alla sig.ra, l'immobile è  
pervenuto per la quota di 1/2 mediante aggiudicazione nella vendita all'incanto in danno del  
fallimento

giusto decreto di trasferimento del tribunale  
di Trani del 30/01/2003 Rep. n. 69/2003, rettificato con altro decreto in data 11/03/2003 Rep. n.  
609/2003 e trascritto a Trani il 17/03/2003, al RG. n. 5617 e RP n. 4249. Nella "sezione "D"  
dell'ispezione ipotecaria n. BA 175939/5 del 2022 effettuata dal sottoscritto Esperto in data  
12/05/2022 è riportato : "Il giudice con decreto n. 609 del 113/2003 ha disposto la correzione del  
decreto di trasferimento n. 69/2003 del 30/1/2003".

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia - Nulla osta N. 88/74 e successive varianti, intestata a  
entrambi nat. a Canosa di Puglia, rispettivamente il 04/01/1922 e il 28/01/1943, per  
lavori di costruzione di blocchi edilizi residenziali A-B-C., rilasciata il 31/01/1977, agibilità del  
03/11/1984 con il n. Pratica n.38 di protocollo.

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato per civile abitazione edificato con Licenza  
Edilizia n.88 del 1974 presentata il 30/10/1973 e rilasciata in data 06/11/1974 al Sig.

Giuseppe nato a Canosa di Puglia il 12/02/1946. A questa è seguita la Concessione/Nulla Osta  
(variante) n. 88/74 rilasciata a

mediante voltura di  
intestazione di cui all' istanza presentata il 02/02/1976. Dai certificati estratti dall'Ufficio Tecnico  
Comunale, risulta che i lavori di realizzazione del fabbricato sono stati iniziati il 31/03/1977 ed ultimati  
il 14/11/1977. Il collaudo statico è del 11/11/1977 a firma dell'ing. Franco Rizzi.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera di Giunta Regionale n.10 del  
20/01/2014, l'immobile ricade in zona CUC.C Contesto Urbano Consolidato - Centri Urbani  
Consolidati da mantenere e qualificare. Norme tecniche di attuazione ed indici: 45.2- CUC.C,  
Contesto urbano consolidato I. In tali contesti, sono consentiti gli interventi edilizi diretti di  
manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia che non comportino  
modificazioni nei prospetti degli edifici di pregio segnalati dal PUG. Sono inoltre consentiti gli  
ampliamenti e le sopraelevazioni nei limiti di seguito riportati. 2. Gli interventi di ristrutturazione  
urbanistica sono ammessi solo se estesi all'intero isolato e dovranno garantire il restauro degli  
edifici di pregio segnalati dal PUG. Gli interventi dovranno comunque prevedere la organica  
riqualificazione abitativa dell'intero edificato esistente nell'isolato attraverso: aggregazioni o

divisioni di unità, ristrutturazioni, restauri, con eventuali integrazioni di volumi per servizi (collegamenti verticali, servizi igienici, volumi tecnici). Nella zona sono consentite le sostituzioni edilizie, eccetto che per gli edifici segnalati, mantenendo gli allineamenti piano-altimetrici ed il numero dei piani esistenti. Sono parimenti consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici non segnalati e quelli di nuova costruzione su lotti liberi, che abbiano almeno uno dei lati su fronte strada. 3. Nel caso di rinvenimenti di natura archeologica, e per interventi finalizzati alla "musealizzazione" dei ritrovamenti sono consentite: deroghe ai parametri urbanistici fissati dai punti precedenti; delocalizzazione delle volumetrie con le procedure previste dall'art.49.1 delle NTA. Il progetto deve essere preceduto da uno studio di "fattibilità", da approvarsi con apposito atto deliberativo del Consiglio Comunale, previo parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia. Successivamente, il progetto segue le procedure ordinarie previste per il rilascio del PdC.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione delle tramezzature interne (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di SCIA/CILA di regolarizzazione da presentare presso l'U.T.C. di Canosa a firma di tecnico abilitato: € 1.000,00
- Sanzione amministrativa per esecuzione di opere in difformità: € 516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

La sanzione amministrativa per realizzazione di opere in difformità / assenza di titolo abilitativo/autorizzazione, è considerata in questa sede nella misura minima di € 516,00 (DPR. 380/2001) salvo diverse disposizioni in merito all'importo, che l'U.T.C. riterrà applicare ed applicabili al momento della regolarizzazione.

### 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 CORSICA 132

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a CANOSA DI PUGLIA via Corsica 132, della superficie commerciale di **221,60** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 6/9 di piena proprietà

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un unico ampio vano di forma rettangolare, con soffitto piano in latroccemento ed dotato di n.5 finestre non affacciabili dall'interno e posizionate sul lato sinistro rispetto all'ingresso. Le pareti e il soffitto risultano rifiniti con intonaco di tipo civile e idropittura di colore bianco. Il locale è dotato di impianto elettrico "a vista" con canaline in plastica rigida, pavimentazione in marmette di cemento e portone di ingresso in ferro a doppia anta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, interno 1, ha un'altezza interna di 3,42. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 189 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, categoria C/6, classe 2, consistenza 203 mq, rendita 304.04 Euro, indirizzo catastale: via Corsica civ. 132, interno 1, piano: S1, intestato a

, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/03/2018 Pubb. ufficiale [redacted] Sede CANOSA DI PUGLIA - UU Sede BARLETTA, Reg. del 26/05/2021 Vol. 9990 n. 33184 - SUCC MODIFICATIVA DI [redacted] [redacted] Voltura n.12210.2/21 pratica BA0188644.  
Coerenze: Proprietà - proprietà corsia di manovra e scorrimento - via Corsica

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

#### 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 Andria -Cerignola -Barletta -San Ferdinando). 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: cattedrale di S. Sabino.

#### SERVIZI

negozi al dettaglio	5	5	5	5
farmacie	5	5	5	5
scuola elementare	5	5	5	5
scuola media inferiore	5	5	5	5
supermercato	5	5	5	5
ospedale	5	5	5	5

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 0,80 Km	5	5	5	5
ferrovia distante 2,20 Km	5	5	5	5
tangenziale distante 1,50 Km	5	5	5	5

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	5	5	5	5
esposizione:	5	5	5	5
luminosità:	5	5	5	5
panoramicità:	5	5	5	5
impianti tecnici:	5	5	5	5
stato di manutenzione generale:	5	5	5	5



servizi:

★★★★

## DESCRIZIONE DELL'AGGIUNTA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale

★★★★

*infissi esterni*: a vasistass e fissi realizzati in ferro e vetro

★★★★

*pavimentazione interna*: realizzata in marmette di cemento

★★★★

*portone di ingresso*: doppia anta a battente realizzato in ferro

★★★★

Degli Impianti:

*elettrico*: con canaline esterne in pvc, la tensione è di 220V

★★★★

## 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
Superficie lorda complessiva	221,60	x	100 %	=	221,60
<b>Totale:</b>	<b>221,60</b>				<b>221,60</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

## SULLO VANTAGGIO:

Per la stima, si è considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare con riferimento al libero mercato della zona, alle agenzie immobiliari presenti nel comune di Canosa e ai Valori Ufficiali O.M.I. forniti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativamente al 2° semestre 2021 (ultime disponibili al momento della stima), nella sezione:

Provincia: Bari

Comune: Canosa di Puglia

Fascia/Zona: Periferica / via G. Falcone - via P.Borsellino - via Corsica - Montecaraffa - via XX settembre

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Codice di Zona: D1

Microzona catastale: 2

Destinazione: residenziale (box auto)

Tipologia: box auto

Stato conservativo: normale

Minimo 580,00 €/mq Max 770,00 €/mq





Si assume 650,00 €/mq quale valore medio unitario, considerato lo stato conservativo, l'età dell'immobile, le sue caratteristiche fisiche, dimensionali, le finiture, la distribuzione degli spazi interni, l'ubicazione di piano e la posizione rispetto al centro e alla periferia della città. La facilità di raggiungere sia il centro che la periferia della città, oltre che il facile accesso alle vie di comunicazione e la possibilità di parcheggio su suolo pubblico.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 221,60 x 650,00 = 144.040,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 144.040,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 144.040,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile oggetto di esecuzione, il sottoscritto Esperto si è avvalso dei seguenti metodi:

A) Metodo Sintetico - Comparativo (semplificato)

B) Metodo a corpo - a vista

C) Monoparametrico in base al prezzo medio

Tenendo conto delle caratteristiche sia positive che negative dell'immobile, dello stato conservativo, della qualità delle finiture, dell'ubicazione rispetto al centro della città, della vicinanza ai pubblici servizi, della dotazione di parcheggi pubblici nella zona e di tutti i parametri che possono influenzare "il valore indice al mq". Per determinare il prezzo unitario medio di riferimento (€/mq) si è fatto riferimento sia ai valori di libero mercato della zona, sia ai valori O.M.I. forniti dalla banca dati ufficiale dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2021). Ai fini della stima si assume quale parametro di riferimento, la superficie lorda complessiva. Inoltre per la determinazione della consistenza della superficie commerciale si sono considerate le murature interne per intero, quelle comuni a confine e i vani scala al 50% (mezzeria) del loro spessore.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: di Canosa di Puglia, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) edito da Agenzia delle Entrate

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	221,60	0,00	144.040,00	144.040,00
				<b>144.040,00 €</b>	<b>144.040,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.516,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 142.524,00

**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 €. 0,00

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	€ 1.280,92
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€ 141.243,08</b>

data 01/09/2022

il tecnico incaricato  
Arch. Emanuele Monterisi

