

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] il 16/06/1988 - [REDACTED] nato a [REDACTED] il 08/08/1988 - [REDACTED] nata a [REDACTED] il 28/03/1988, 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] 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 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:	€. 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:

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) - , 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

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
				144.040,00 €	144.040,00 €

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

data 01/09/2022

il tecnico incaricato
Arch. Emanuele Monterisi

