
TRIBUNALE DI TRANI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
I.F.I.R. DI CUTECCIA ANTONIO & C. SNC
contro
***** DATO OSCURATO*****

N. Gen. Rep. **000169/20**

Giudice Dr. Marco MARANGIO Mauro

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Marco Garbetta
iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 7464
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 277
C.F. GRBMRC75E05L736O*

*con studio in Corato (Bari) viale degli Ulivi n. 11
telefono: 3280117829
cellulare: 3280117829*

email: marco.garbetta@gmail.com



**Beni in Canosa Di Puglia (BT) via Giovanni Falcone 30, piano primo, e via dei
Platani n. 2, piano interrato
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Proprietà superficiaria per la quota di 1/1 di appartamento sito in Canosa Di Puglia (BT) via Giovanni Falcone 30, piano primo.

Composto da un appartamento e box facenti parte del fabbricato per civili abitazioni sito nell'abitato di Canosa di Puglia e posto nella zona compresa tra la via Giovanni Falcone, via La Malfa, via Corsica e via Balilla. Il fabbricato comprendente le unità immobiliari in oggetto ha accesso da via Giovanni Falcone n. 30 (scala A) e n. 38 (scala B) ed è costituito da: - piano interrato, al quale si accede dalla rampa di discesa al civico 2 di via dei Platani e adibito a parcheggio, - piano terra con destinazione d'uso commerciale; - quattro piani in elevazione sul piano terra, adibiti a civili abitazioni; piano copertura. Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da telai in c.a. e solai. I prospetti risultano essere in normali condizioni di conservazione.

L'appartamento, distinto con l'interno 2 della scala avente accesso dal civico 30 di via Giovanni Falcone, è posto al primo piano e presenta in pianta una forma essenzialmente rettangolare. Internamente l'appartamento è costituito da: ingresso, ampia zona giorno con ripostiglio, salotto, disimpegno dal quale si accede a due camere da letto e bagno. Costituiscono pertinenza dell'appartamento tre balconi.

L'appartamento internamente risulta rifinito in ogni sua parte e lo stato di conservazione può essere considerato buono. In particolare, internamente l'abitazione risulta completamente pavimentata con materiale ceramico, mentre le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina che risultano parzialmente rivestite con materiale ceramico. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in legno con vetro singolo. L'abitazione è dotata dei seguenti impianti sottotraccia: elettrico, idrico, fognario, telefonico, tv, riscaldamento. L'impianto di riscaldamento è costituito da generatore a metano oltre a radiatori. L'abitazione ha copertura piana posta a circa 2,75 m dal calpestio. L'unità immobiliare posto al piano primo sviluppa in pianta una superficie lorda equivalente complessiva di circa mq **120,75** Identificato al catasto fabbricati:

foglio 39 mappale 985 subalterno 13, categoria A/3, classe 4, superficie catastale Totale: 118 mq, Totale escluse aree scoperte: 112 mq, consistenza vani 5,5 vani, posto al piano 1 interno 2 scala A, - rendita: 369,27 € intestata a

1) COMUNE DI CANOSA DI PUGLIA con sede in Canosa di Puglia, 81000530725, proprietà per l'area 1/1;

2) *** DATO OSCURATO***, proprietà superficiaria per 1/1

Coerenze: con vano scala ed appartamento distinto dal numero interno 1, con via Giovanni Falcone e con area scoperta

- B.** Proprietà superficiaria per la quota di 1/1 di box singolo sito in Canosa Di Puglia (BT) via dei Platani n. 2, piano interrato.

Il box è posto al piano interrato ed ha accesso dalla corsia comune e dalla rampa del civico 2 di via dei Platani.

Internamente il box è costituito da un vano caratterizzato da una forma essenzialmente rettangolare. L'unità immobiliare posto al piano interrato sviluppa in pianta una superficie lorda equivalente complessiva di circa mq **23**



Identificato al catasto fabbricati:

foglio 39 mappale 985 subalterno 36, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale: 23 mq, consistenza 20 mq, posto al piano S1, interno 16, - rendita: 35,12 € intestata a

1) COMUNE DI CANOSA DI PUGLIA con sede in Canosa di Puglia, 81000530725, proprietà per l'area 1/1;

2) ***DATO OSCURATO*** proprietà superficiaria per 1/1

Coerenze: con corsia comune, con il locale garage distinto dal numero interno 14 e con muro condominiale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da *** DATO OSCURATO*** in qualità di proprietario del bene

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:

Convenzione urbanistica a favore di Comune di Canosa di Puglia contro Cooperativa Edilizia "La Flora" a firma di Dott. Mario NIGRI, Segretario Generale del Comune di Canosa di Puglia in data 09/07/1984 ai nn. 1860 di repertorio registrato a Barletta in data 04/10/1984 ai nn. 7794 trascritto a Trani in data 15/04/1986 ai nn. 6865.

Il presente atto è stato integrato/rettificato con atto per Notaio Italo COPPOLA di Canosa di Puglia del 13-06-1986 rep. 46809, registrato a Barletta il 07/07/1986 al n. 4335 e trascritta a Trani il 18/06/1986 al n. 8560 di formalità.

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario

a favore di BANCO DI NAPOLI SPA,
contro 1) ***DATO OSCURATO***

a firma di Dott. Alberto Mario MANCINI, Notaio in Canosa di Puglia in data 02/09/2011 ai nn. 2134/1476 iscritto a Trani in data 07/09/2001 ai nn. 3014
importo ipoteca: 247.291,52 €
importo capitale: 123.645,76 €

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili
a favore di INTESA SANPAOLO spa, con sede in Torino, 00799960158
contro ***DATO OSCURATO*** a firma di UNEP TRIBUNALE DI
TRANI in data 01/08/2020 ai nn. 1767/2020 trascritto a Trani in data
12/10/2020 ai nn. 19666 di registro generale e n. 14764 di registro
particolare

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 91/1984 e successive varianti nonché rispetto alla planimetria catastale in atti, ed allegata alla presente relazione, richiamata nell'atto di compravendita del 02-09-2011 rep. 2133 per Notaio Alberto Mario Mancini. regolarizzabili mediante CILA tardiva

CILA tardiva: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

Riferito limitatamente a: appartamento al primo piano, interno 2, di via Falcone n. 30, identificato in Catasto con fg. 39 p.lla 985 sub. 13

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 91/1984 e successive varianti nonché rispetto alla planimetria catastale in atti, ed allegata alla presente relazione, richiamata nell'atto di compravendita del 02-09a2011 rep. 2133 per Notaio Alberto Mario Mancini. regolarizzabili mediante variazione catastale Docfa

variazione catastale docfa: € 600,00

Oneri totali: € 600,00

Riferito limitatamente a: appartamento al primo piano, interno 2, di via Falcone n. 30, identificato in Catasto con fg. 39 p.lla 985 sub. 13

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- 1) ***DATO OSCURATO*** proprietà superficiaria per 1/1;
- 2) COMUNE DI CANOSA DI PUGLIA, 81000530725, proprietà per l'area per 1/1; dal 02/09/2011 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Alberto Mario MANCINI, Notaio in Canosa di Puglia in data 02/09/2011 ai nn. 2133 di repertorio e n. 1475 di raccolta registrato a Barletta in data 06/09/2011 ai nn. 6485/1T trascritto a Trani in data 07/09/2011 ai nn. 18112/12909

6.2 Precedenti proprietari:

- 1) LAMANNA Vincenzo nato a Canosa di Puglia il 18 marzo 1958, LMNVN58C18B619D, proprietà superficiaria per 1/2;
- 2) SERLENGA Addolorata Maria Vincenza nata a Canosa di Puglia il 05 aprile 1961, SRLDLR61D45B619F, proprietà superficiaria per 1/2;
- 3) COMUNE DI CANOSA DI PUGLIA, 81000530725, proprietà per l'area per 1/1 da data antecedente il ventennio al 02/09/2011 in forza di atto di assegnazione a firma di Dott. Vincenzo Pappa Monteforte, Notaio in Minervino Murge in data 19/07/1990 ai nn. 1455/367 registrato a Barletta in data 01/08/1990 ai nn. 3427 trascritto a Trani in data 26/07/1990 ai nn. 15846/12740



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 91 e successive varianti per lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni composto da n. 55 alloggi intestata a Cooperativa "LA Flora". Concessione Edilizia rilasciata in data 03/08/1984. Alla citata Concessione Edilizia sono seguite Concessione Edilizia in variante n. 61-91/84 bis e presentazione di "planimetrie degli appartamenti di tutti i lotti, con variazioni interne rispetto al progetto già autorizzato, precisandosi che gli altri appartamenti saranno tramezzati come da progetto originale, salve quelle precedentemente autorizzate", quest'ultima approvata dalla CE nella seduta del 29 aprile 1987.
L'agibilità è stata rilasciata in data 06/03/1991- n. prot. 14

Descrizione appartamento di cui al punto A

Proprietà superficiaria per la quota di 1/1 per anni 90 (di cui restanti 53) di appartamento sito in Canosa Di Puglia (BT) via Giovanni Falcone 30, piano primo.

Composto da un appartamento e box facenti parte del fabbricato per civili abitazioni sito nell'abitato di Canosa di Puglia e posto nella zona compresa tra la via Giovanni Falcone, via La Malfa, via Corsica e via Balilla. Il fabbricato comprendente le unità immobiliari in oggetto ha accesso da via Giovanni Falcone n. 30 (scala A) e n. 38 (scala B) ed è costituito da: - piano interrato, al quale si accede dalla rampa di discesa al civico 2 di via dei Platani e adibito a parcheggio, - piano terra con destinazione d'uso commerciale; - quattro piani in elevazione sul piano terra, adibiti a civili abitazioni; piano copertura. Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da telai in c.a. e solai. I prospetti risultano essere in normali condizioni di conservazione. L'appartamento, distinto con l'interno 2 della scala avente accesso dal civico 30 di via Giovanni Falcone, è posto al primo piano e presenta in pianta una forma essenzialmente rettangolare. Internamente l'appartamento è costituito da: ingresso, ampia zona giorno con ripostiglio, salotto, disimpegno dal quale si accede a due camere da letto e bagno. Costituiscono pertinenza dell'appartamento tre balconi.

L'appartamento internamente risulta rifinito in ogni sua parte e lo stato di conservazione può essere considerato buono. In particolare, internamente l'abitazione risulta completamente pavimentata con materiale ceramico, mentre le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina che risultano parzialmente rivestite con materiale ceramico. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in legno con vetro singolo. L'abitazione è dotata dei seguenti impianti sottotraccia: elettrico, idrico, fognario, telefonico, tv, riscaldamento. L'impianto di riscaldamento è costituito da generatore a metano oltre a radiatori. L'abitazione ha copertura piana posta a circa 2,75 m dal calpestio. L'unità immobiliare posto al piano primo sviluppa in pianta una superficie lorda equivalente complessiva di circa mq **120,75**.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 39 mappale 985 subalterno 13, categoria A/3, classe 4, superficie catastale Totale: 118 mq, Totale escluse aree scoperte: 112 mq, consistenza vani 5,5 vani, posto al piano 1 interno 2 scala A, - rendita: 369,27 €

intestata a

1) COMUNE DI CANOSA DI PUGLIA con sede in Canosa di Puglia, 81000530725, proprietà per l'area 1/1;

2) ***DATO OSCURATO*** proprietà superficiaria per 1/1.

Coerenze: con vano scala ed appartamento distinto dal numero interno 1, con via Giovanni Falcone e con area scoperta

L'edificio è stato costruito nel 1987.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,75.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regione Puglia n. 119 del 15-02-2005 pubblicata sul BURP n. 36 del 04-03-2005 l'immobile è identificato nella zona residenziale C'



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	115,50	1,00	115,50
balconi	Sup. reale lorda	17,50	0,30	5,25
	Sup. reale lorda	133,00		120,75

Accessori:

Descrizione **box singolo** di cui al punto **B**

Proprietà superficciaria per la quota di 1/1 per anni 90 (di cui restanti 53) di box singolo sito in Canosa Di Puglia (BT) via dei Platani n. 2, piano interrato.

Il box è posto al piano interrato ed ha accesso dalla corsia comune e dalla rampa del civico 2 di via dei Platani.

Internamente il box è costituito da un vano caratterizzato da una forma essenzialmente rettangolare. L'unità immobiliare posto al piano interrato sviluppa in pianta una superficie lorda equivalente complessiva di circa mq **23**

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 39 mappale 985 subalterno 36, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale: 23 mq, consistenza 20 mq, posto al piano S1, interno 16, - rendita: 35,12 €

intestata a

1) COMUNE DI CANOSA DI PUGLIA con sede in Canosa di Puglia, 81000530725, proprietà per l'area 1/1;

2) *****DATO OSCURATO***** proprietà superficciaria per 1/1

Coerenze: con corsia comune, con il locale garage distinto dal numero interno 14 e con muro condominiale

L'edificio è stato costruito nel 1987.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 16 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,75 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regione Puglia n. 119 del 15-02-2005 pubblicata sul BURP n. 36 del 04-03-2005 l'immobile è identificato nella zona residenziale C'

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box	Sup. reale lorda	23,00	1,00	23,00
	Sup. reale lorda	23,00		23,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). I prezzi relativi a compravendite di edifici simili sono stati ricavati da atti di compravendita recenti e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Direzione Centrale della Agenzia delle Entrate. In particolare l'OMI fornisce, per il semestre 2 dell'anno 2020 nel Comune di Canosa di Puglia nella zona "D1-Periferica/via g. falcone - via p. borsellino - via corsica - via montecaraffa - via xx settembre" per abitazioni di tipo civili in normali condizioni un valore di mercato minimo di 830 €/mq di superficie lorda e massimo di 1150 €/mq di superficie lorda, mentre per i box in condizioni normali un valore di mercato minimo di 580 €/mq di superficie lorda e massimo di 770 €/mq di superficie lorda. Sulla base delle indagini eseguite, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e di quanto disposto dal provvedimento del Direttore della Agenzia delle Entrate del 27/07/2007, si puo' attribuire all'immobile in esame un valore unitario di stima, valido nell'ipotesi di piena proprietà, pari a 1000 €/mq di superficie lorda per l'abitazione e pari a 650 €/mq di superficie lord per il box.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e agenzie immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	115,50	€ 1.000,00	€ 115.500,00
balconi	5,25	€ 1.000,00	€ 5.250,00
	120,75		€ 120.750,00

- Valore corpo:	€ 120.750,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 120.750,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 111.358,33

B. box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
box	23,00	€ 650,00	€ 14.950,00

- Valore corpo:	€ 14.950,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 14.950,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 13.787,22

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	valore intero intero ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	120,75	€ 120.750,00	€ 111.358,33
B	box singolo	23	€ 14.950,00	€ 13.787,22
			€ 135.700,00	€ 125.145,56

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima



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:	€ 18.771,83
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.100,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di appartamento e box pertinenziale, pertanto non si ritiene idonea la vendita separata.	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 106.373,72
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 104.273,72

ELENCO ALLEGATI

1. Atto di compravendita del 02 settembre 2011 per Notaio Alberto Mario MANCINI di Canosa di Puglia Rep. 2133;
2. Estratto per riassunto degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Canosa di Puglia il 25/03/2021;
3. Planimetria attuale in scala 1:100 dell'appartamento in primo piano;
4. Rilievo fotografico;
5. Visure catastali;
6. Planimetrie catastali;
7. Stralcio catastale;
8. Pratica Edilizia del Comune di Canosa di Puglia: Autorizzazione di Abitabilità n. 14 del 06/03/1991; Concessione Edilizia n. 91 del 03/08/1984; Concessione Edilizia n. 61-91/84 bis del 09/08/1986; Convenzione del 09/07/1984; Atto integrativo – rettificativo di convenzione del 3/06/1986;
9. Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con ultime quotazioni disponibili riferite al semestre 2 dell'anno 2020;
10. Comunicazioni alle parti per operazioni peritali con sopralluogo;
11. Verbali di sopralluogo.

Relazione lotto 001 creata in data 20/08/2021
Codice documento: E147-20-000169-001

il perito
Ing. Marco Garbetta

Giudice Dr. Marco MARANGIO Mauro
Perito: Ing. Marco Garbetta

