
TRIBUNALE DI TRANI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
68/2022

[REDACTED] S.P.A.

contro

[REDACTED]

Giudice Dr. Maria Azzurra Guerra

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato : geometra Orazio Simone
Iscritto all'Albo dei Geometri della BAT al n. 178
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Trani n.2358*

*con studio in Bisceglie Corso Umberto 108
pec orazio.simone@geopec.it
mail simoneorazio@libero.it
tel 080 237 02 17
mobile 340 49 71 823*



Bene in Canosa di Puglia (BT) via A. da Brescia n. 53**Lotto 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Canosa di Puglia (BT) alla via A. da Brescia n. 53, secondo piano, interno 4. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare ne fa parte integrante, è costituito da un piano terra con un locale, comprensivo di n.4 cantinole, un piano rialzato con un appartamento e due piani superiori con due appartamenti a piano oltre ai lastrici solari con n.6 lavanderie. La copertura del fabbricato è a lastrico solare. I prospetti risultano essere in normali condizioni di conservazione. L'appartamento, posto al secondo piano, presenta in pianta una forma ad L, ed è costituito da un ingresso-corridoio, una cucina/soggiorno, una camera da letto ed un bagno, compreso un balcone prospiciente via A. da Brescia. Costituisce accessorio dell'appartamento una lavanderia posta sul lastrico solare. L'appartamento ed il balcone, risultano difformi nella planimetria catastale. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda per l'appartamento pari a mq 62,60, per il balcone pari a mq 5,60 e per la lavanderia pari a mq 4,90; per un totale di mq 73,10.

Identificato in catasto fabbricati del Comune di Canosa di Puglia: Fg. 88, P.Ila 4724, Sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 63 mq, rendita € 227,24, via Arnaldo da Brescia, 55 - piano 2-3.

Intestato a:

- [redacted], nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted],
proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale a piano terra sito in Canosa di Puglia (BT) alla via Arnaldo da Brescia n. 55.

Trattasi di una cantinola di piano terra avente destinazione deposito, accessibile direttamente da via Arnaldo da Brescia, tramite un ambiente comune di ca 20 mq, condiviso con altre tre cantinole.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 9,60 escluso l'ambiente comune pari ad 1/4 di 20,00 mq.

Identificato in catasto fabbricati del Comune di Canosa di Puglia: Fg. 88, P.Ila 4724, Sub 3, categoria C/2, classe 8, consistenza 8 mq, superficie catastale 9 mq, rendita € 26,44, via Arnaldo da Brescia, 57 - piano T.

Intestato a:

- [redacted], c.f. [redacted],
proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

Servizi della zona:

residenziale

farmacie (buono), musei (buono), ospedali (buono), Carabinieri e Polizia di Stato (buono), poste (buono), scuole (buono), supermercati (buono), strutture sportive (buono), verde attrezzato (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

i principali centri limitrofi sono Barletta (23,9 km), Andria (23,1 Km), Minervino Murge (16,3 km), Cerignola (21,6 km) e San Ferdinando di Puglia (15,6 km); le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Naturale Selva Reale; le attrazioni storiche presenti sono: Il Parco Archeologico di San Leucio, Museo Archeologico Nazionale, Cattedrale di San Sabino.

Collegamenti pubblici (km):

aeroporto (69 km), autobus (0,7 km), autostrada (4,9 km), ferrovia (0,7 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Abitato dalla [redacted] coniuge dell'esecutato e dalla figlia minore, la sig.ra [redacted] riferisce di essere in corso di separazione giudiziale.

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 *Iscrizioni: Nessuna*
 4.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
 4.1.4 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
 4.1.5 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

- 4.2.1 *Pignoramenti:
 Pignoramento a firma dell'Ufficiale Giudiziario, in data 01/04/2022, Rep. 957, trascritto a Trani, in data 29/04/2022, reg. gen. 10358, reg. part. 8076.*
- 4.2.2 *Iscrizioni:*
- 4.2.2.1 *Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo, a firma del pubblico ufficiale Equitalia - servizi di riscossione Spa in data 11/11/2016 Rep. 4023/1416, trascritto in data 14/11/2016 reg. gen. 23142, reg. part. 2730.
 importo capitale: € 36.139,75
 importo totale: € 72.279,50*
- 4.2.2.2 *Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo, a firma del pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - riscossione in data 10/06/2019 Rep. 5902/1419, trascritto in data 11/06/2019 reg. gen. 12669, reg. part. 1574.
 importo capitale: € 29.649,82
 importo totale: € 59.299,64*
- 4.2.3 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
 4.2.4 *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1.A *Conformità urbanistico edilizia:
 Sono state riscontrate le seguenti difformità:
 Modifica della distribuzione degli ambienti interni; regolarizzabili mediante Cila in sanatoria;
 Oneri totali: € 2.000,00*
- 4.3.2.A *Conformità catastale:
 Sono state riscontrate le seguenti difformità:
 La diversa distribuzione degli ambienti interni, l'errata sagoma del balcone, l'eliminazione della planimetria di piano terra (corrispondente al subalterno 3) e correzione del n° civico; regolarizzabili mediante procedura Docfa;
 Oneri totali: € 300,00*
- 4.3.2.B *Sono state riscontrate le seguenti difformità:
 Rappresentazione grafica errata con l'eliminazione della planimetria dell'appartamento (corrispondente al subalterno 8) e correzione del n° civ.; regolarizzabili mediante procedura Docfa;
 Oneri totali: € 300,00*

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 al momento della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted], nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted], proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni; in forza di atto di Compravendita del 07/06/2005 a firma del Notar Porziotta Paolo rep. 16196, raccolta 7034 trascritto a Trani in data 09/06/2005, mod.un. 9665/2005.

6.2 Precedenti proprietari:

*[redacted] nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] proprietà per 1/2;
 [redacted] nata a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted]*



proprietà per 1/2; in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita del 08/01/1998 a firma del Notar Coppola Italo rep. 70849/13473 reg. a Barletta il 02.01.1998 al n.258 e trascritto a Trani il 04.02.1998 ai nn.2048/1639.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di fabbricato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Canosa di Puglia (BT) alla via A. da Brescia n. 53, secondo piano, interno 4. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare ne fa parte integrante, è costituito da un piano terra con un locale, comprensivo di n.4 cantinole, un piano rialzato con un appartamento e due piani superiori con due appartamenti a piano oltre ai lastrici solari con n.6 lavanderie. La copertura del fabbricato è a lastrico solare. I prospetti risultano essere in normali condizioni di conservazione. L'appartamento, posto al secondo piano, presenta in pianta una forma ad L, ed è costituito da un ingresso-corridoio, una cucina/soggiorno, una camera da letto ed un bagno, compreso un balcone prospiciente via A. da Brescia. Costituisce accessorio dell'appartamento una lavanderia posta sul lastrico solare. L'appartamento ed il balcone, risultano difformi nella planimetria catastale. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda per l'appartamento pari a mq 62,60, per il balcone pari a mq 5,60 e per la lavanderia pari a mq 4,90; per un totale di mq 73,10.

Identificato in catasto fabbricati del Comune di Canosa di Puglia: Fg. 88, P.lla 4724, Sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 63 mq, rendita € 227,24, via Arnaldo da Brescia, 55 - piano 2-3.

Intestato a:

- [redacted] n. [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

Descrizione locale di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale a piano terra sito in Canosa di Puglia (BT) alla via Arnaldo da Brescia n. 55.

Trattasi di una cantinola di piano terra avente destinazione deposito, accessibile direttamente da via Arnaldo da Brescia, tramite un ambiente comune di ca 20 mq, condiviso con altre tre cantinole.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 9,60 escluso l'ambiente comune pari ad 1/4 di 20,00 mq. Identificato in catasto fabbricati del Comune di Canosa di Puglia: Fg. 88, P.lla 4724, Sub 3, categoria C/2, classe 8, consistenza 8 mq, superficie catastale 9 mq, rendita € 26,44, via Arnaldo da Brescia, 57 - piano T.

Intestato a:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Appartamento	Sup. lorda	62,60	1,00	62,60
A. Balcone	Sup. lorda	5,60	0,30	1,90
A. Lavanderia	Sup. lorda	4,90	0,50	2,45
B. Cantinola	Sup. lorda	14,60	0,80	11,68
	Sup. lorda	87,70		78,63

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

Solai:

Scale:

Balconi:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Infissi interni:

Rivestimento:

Porta di ingresso:

Pavimentazione interni:

materiale: muratura portante in tufo, condizioni: normali;
tipologia: latero-cemento, condizioni: normali;
tipologia: doppia rampa parallela, materiale: c.a.,
condizioni: normali;
materiale: c.a., condizioni: normali.

tipologia: avvolgibili, materiale: pvc, condizioni: normali;
tipologia: a 2 battenti, materiale: legno/vetro, condizioni:
buone;
ubicazione: bagno, cucina, materiale: piastrelle in ceramica,
condizioni: normali;
tipologia: a due battenti, materiale: legno, condizioni:
normali;
materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.



Impianti:	
Antenna collettiva:	presente;
Ascensore:	assente;
Citofonico:	assente;
Gas:	presente;
Elettrico:	presente;
Fognatura:	presente;
Idrico:	presente;
Termico:	presente.

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. vigente, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 118 del 15 febbraio 2005, pubblicata sul B.U.R.P. n. 36 del 04.03.2005, ricade nella zona omogenea B2 regolamentata dall'art. 82 delle NTA.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO I:**8.1 Criterio di Stima**

Il criterio di stima che viene adottato nella presente relazione è quello dell'individuazione del più probabile "valore commerciale" del bene pignorato, inteso in senso estimativo in quanto richiama fedelmente il valore economico corrispondente al prezzo di mercato.

Il valore commerciale è stato determinato su variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato, e sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato di manutenzione, la consistenza, le possibili utilizzazioni edilizie, la regolarità geometrica della forma, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i suoi dati metrici ed infine l'attenzione del mercato immobiliare, domanda e offerta, per la tipologia degli immobili pignorati. Tali elementi unitamente ad indagini esperite in loco contattando agenzie immobiliari e tecnici del luogo, oltre ad aver acquisito valutazioni risultanti da atti di compravendita di beni simili, hanno contribuito alla determinazione del prezzo unitario.

Il valore unitario fa riferimento al metro quadrato di superficie lorda tenendo conto oltre a quanto già considerato: uso, vetustà, altezza di piano, esposizione, funzionalità, affacci, distribuzione interna, il tipo e il grado delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione, i caratteri architettonici, gli impianti presenti. Il valore unitario considerato è stato determinato sulla base delle quotazioni rilevate dalla Banca dati OMI "quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio" che l'OMI fornisce, per il semestre 2 dell'anno 2022, nel Comune di Canosa di Puglia, "Zona B1, Centrale".

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, Ufficio Tecnico di Canosa di Puglia, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: Agenzie immobiliari, Notai e Osservatorio del mercato immobiliare.

8.3 Valutazione corpi

A. Appartamento

B. Cantinola

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

ID	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A, B	Appartamento e cantinola	78,63 mq	€/mq 1.250,00	€ 98.287,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% 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:

€ 4.914,37

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 2.600,00

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: l'immobile oggetto della procedura, come si può evincere dall'elaborato grafico in allegato, per orientamento e conformazione, rispetto alle proprietà confinanti, la posizione delle aperture, gli impianti e servizi presenti, il rispetto delle normative vigenti in materia urbanistica, NON PUO' ESSERE CONSIDERATO DIVISIBILE, in quanto non è possibile frazionare lo



stesso in quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, così come postula l'articolo 720 del Codice Civile.

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, escluso gli oneri e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 93.373,13

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, degli oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica c/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 90.773,13

Addi, 5 maggio 2023

Il CTU
Geom. Orazio Simone

