

---

**TRIBUNALE DI TRANI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000349/18

Giudice Dr. **Maria Teresa MOSCATELLI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: ing. Giovanna Cannone*  
*iscritto all'Albo della provincia di Barletta Andria Trani al N. 55 B*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 702*  
*C.F. CNNGNN82E71A28SK- P.Iva 08125080724*

*con studio in Andria (BT) via Vittoria, 23*

*cellulare: 328.6869844*

*email: cannone.giovanna@alice.it*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Canosa Di Puglia (BT) via A. De Gasperi, 45**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Fabbricato da cielo a terra sito in Canosa Di Puglia (BT) via A. De Gasperi, 45 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/2
- Piena proprietà per la quota di 1/2

Composto da un intero fabbricato da cielo a terra sito nel centro del Comune di Canosa di Puglia, alla via Alcide De Gasperi. Costituito da un ampio locale commerciale con annessi due bagni e due ripostigli, al quale si accede da un'ampia vetrata posta sulla via A. De Gasperi al numero 45, in adiacenza un portone al numero 47 conduce, con una ripida scala interna, a un appartamento posto al piano primo. L'appartamento consta di tre ampi vani e di cui uno con soppalco in legno, un bagno e un disimpegno con una scala interna che porta a un vano sul terrazzo a livello. In un vano è posta una scala in legno con secondo accesso all'appartamento in via Ronco Nicola De Gioiosa. Il Fabbricato con piano terra, primo e secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **327**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 88 mappale 2345 subalterno 2, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 67 mq, composto da vani 3,5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 151,84, - registrata all'UTE con la scheda BA0085963  
Coerenze: via A. De Gasperi, via Ronco Nicola de Gioiosa e altri.
- fabbricati: foglio 88 mappale 2345 subalterno 3, categoria C/1, classe 5, superficie catastale 83 mq, composto da vani 70 mq, posto al piano T, - rendita: € 1279,78, - registrata all'UTE con la scheda BA0085965  
Coerenze: via A De Gasperi e altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	municipio (buono), spazi verdi (buono), polizia (buono), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono: Andria e Barletta, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia, le attrazioni storiche presenti sono: Museo Archeologico Nazionale.
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (4,8), autobus (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Appartamento occupato da [redacted] nata il [redacted] a [redacted] in qualità di proprietario del bene.

Il locale commerciale a piano terra risulta adibito a bar. Occupato dalla sig.ra [redacted] residente e domiciliata in [redacted] in via [redacted] con contratto di locazione stipulato con il sig. [redacted] residente e domiciliato in [redacted] alla via [redacted]. Il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate il [redacted] con durata di sei anni per il periodo dal [redacted] al [redacted] rinnovabile tacitamente.

Il locale commerciale risulta concesso in locazione dalla sig. [redacted] (conduttore), residente e domiciliato in [redacted] alla via [redacted]. Il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate il [redacted] con durata di sei anni per il periodo che va [redacted] al [redacted] rinnovabile tacitamente.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato il [redacted] dal Comune di Canosa di Puglia, risulta che il giorno [redacted] hanno contratto matrimonio in [redacted] nato il [redacted] e [redacted] nata il [redacted]. Con provvedimento del Tribunale n. [redacted] in data [redacted] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con ordinanza n. [redacted] R.G.C. del [redacted] emessa dal Tribunale di Trani, i coniugi sig.ri [redacted] ai sensi dell'art. 191 c.c. modificato dall'art. 2 della legge 06.05.2007 n.55 sono stati autorizzati a vivere separati con conseguente scioglimento della comunione dei beni.

#### 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:

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di [redacted] con sede legale in [redacted] alla P.zza [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] (BT) [redacted] ed ivi residente a [redacted] nata a [redacted] (BT), [redacted] C.F.: [redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Trani in data [redacted] n. Repertorio [redacted] Trascrizione contro del [redacted] Registro Particolare [redacted] registro Generale [redacted]

###### 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 (A [redacted]) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] a firma di Notaio I. Coppola in data 03/06/2009 ai nn. [redacted]  
 importo ipoteca: € 260.000,00  
 importo capitale: € 130.000,00  
**Ipoteca Volontaria NN.** [redacted]



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di

SEDE

contro

nata a

a firma di Giudice di pace di

Trieste in data nn. Reperto

importo ipoteca: € 10.500,00

importo capitale: € 4328,11

Iscrizione contro - Registro Particolare - Registro Generale

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore

di con sede legale alla P.zza

R.E.A. n.

contro

nato

ed ivi residente all'

p

(BT),

C.F.:

nata

Giudiziario Unep Tribunale di Trani in data nn. Reperto

Trascrizione contro Registro Particolare - Registro Generale

#### 4.2.3. Altre iscrizioni: 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:

Planimetria difforme per il locale commerciale, per tramezzo interno non presente nello stato di fatto. Regularizzabile mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

oneri e spese tecniche: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

Appartamento legittimato da una sola planimetria catastale, difforme. Sopralco realizzato senza autorizzazioni. Planimetria mancante per il piano secondo, vano realizzato con tettoia in amianto. Regularizzabili mediante S.C.I.A.

oneri e spese tecniche: € 1.500,00

ripristino tettoia in amianto: € 10.000,00

Oneri totali: € 11.500,00

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: difformità planimetrica sia per il locale commerciale che per l'appartamento, mancanza di planimetria catastale per il piano secondo con vano e terrazzo a livello. Regularizzabili mediante Procedura docfa

oneri e spese tecniche: € 1.300,00

Oneri totali: € 1.300,00

### 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 alla data della perizia:

€ 0,00

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

nato a

il 7

nata a

il giorno

c.

proprietari dal 16/03/2009 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma

di Notaio Italo Coppola in data

ai n.

registrato a Barletta in data

ai nn. 2571

trascritto a Trani in data



**6.2 Precedenti proprietari:**

[redacted] nata in [redacted] e [redacted]  
 [redacted] nato in [redacted] Proprietari da [redacted]  
 in forza di Compravendita a firma di notaio Italo Coppola in data [redacted] trascritto a  
 Trani in data [redacted] n. [redacted]  
 [redacted] nato in [redacted] il [redacted] Proprietario da data  
 antecedente il ventennio [redacted]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Fabbricato ante'67** La richiesta di accesso agli atti presentata al Dirigente del Settore Edilizia del Comune di Canosa in data 14.05.2019, per l'intero immobile riportato in Catasto al Fg. 88, P.IIa 2345, sub 3 e 1; non ha prodotto risultati per il piano primo e il lastrico solare. La ricerca documentale ha prodotto la sola S.C.I.A. presentata per il piano terra. Del piano primo si possiede la sola planimetria datata 29.04.1940.

**P.E. n. Prot. 14146 del 15.05.2013** per lavori di Cambio di destinazione d'uso con opere, locale ad uso Box (C/6) a locale commerciale (C/1) del vano a piano terra sito in via A. De Gasperi n.47 intestata a [redacted] residente a [redacted] in via [redacted]. Segnalazione certificata di Inizio Attività presentata in data 15/05/2013- n. prot. 14146. L'agibilità è stata rilasciata in data 25/07/2013- n. prot. 23

Descrizione <b>Fabbricato da cielo a terra</b> di cui al punto <b>A</b>
---

Fabbricato da cielo a terra sito in Canosa Di Puglia (BT) via A. De Gasperi, 45 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/2
- Piena proprietà per la quota di 1/2

Composto da un intero fabbricato da cielo a terra sito nel centro del Comune di Canosa di Puglia, alla via Alcide De Gasperi. Costituito da un ampio locale commerciale con annessi due bagni e due ripostigli, al quale si accede da un'ampia vetrata posta sulla via A. De Gasperi al numero 45, in adiacenza un portone al numero 47 conduce, con una ripida scala interna, a un appartamento posto al piano primo. L'appartamento consta di tre ampi vani e di cui uno con soppalco in legno, un bagno e un disimpegno con una scala interna che porta a un vano sul terrazzo a livello. In un vano è posta una scala in legno con secondo accesso all'appartamento in via Ronco Nicola De Gioiosa. Il fabbricato con piano terra, primo e secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 327.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 88 mappale 2345 subalterno 2, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 67 mq, composto da vani 3,5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 151,84, - registrata all'UTE con la scheda BA0085963  
Coerenze: via A. De Gasperi, via Ronco Nicola de Gioiosa e altri.
- fabbricati: foglio 88 mappale 2345 subalterno 3, categoria C/1, classe 5, superficie catastale 83 mq, composto da vani 70 mq, posto al piano T, - rendita: € 1279,78, - registrata all'UTE con la scheda BA0085965  
Coerenze: via A De Gasperi e altri.

L'edificio è stato costruito nel 1940, ristrutturato nel 2013 il locale commerciale.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 45 e 47 di interno, ha un'altezza interna di circa 4,95 m per l'appartamento, il locale commerciale ha un'altezza massima pari a 4,70.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale commerciale	Sup. reale lorda	90,00	1,00	90,00
appartamento	Sup. reale lorda	105,00	1,00	105,00
balcone piano primo	Sup. reale lorda	3,90	0,50	1,95
vano piano secondo	Sup. reale lorda	23,00	0,90	20,70
terrazzo a livello piano secondo	Sup. reale lorda	105,00	0,33	34,65
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>326,90</b>		<b>252,30</b>

Giudice Dr. Maria Teresa MOSCATELLI  
Perito: Ing. giovanna cannone



**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

*Solai:* tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: buone.  
*Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: pietra, ubicazione: interna.  
*Balconi:* materiale: pietra, condizioni: buone.

## Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: marmette di cemento, condizioni: scarse.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.  
*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e legno, condizioni: sufficienti.

## Impianti:

*Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa.

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo sintetico 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. Inoltre si è fatto ricorso 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 abitazioni di tipo civile allo stato conservativo normale nel Comune di Canosa di Puglia in zona centrale/ VIA DE GASPERI - VIA BALILLA - VIA C. GOLDONI - VIA D. ALIGHIERI - C. SO G. GARIBALDI, una quotazione variabile valida nel 2° semestre 2018 da € 950,00 a € 1300,00; la quotazione per negozi allo stato conservativo normale varia da € 1250,00 a € 1800,00. 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 conservativo e di manutenzione, nonché della dotazione e dello stato di efficienza degli impianti.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Canosa di Puglia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	fabbricato da cielo a terra	327	€ 378.450,00	€ 378.450,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Giudice Dr. Maria Teresa MOSCATELLI  
Perito: Ing. giovanna cannone



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:	€ 56.767,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13.800,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**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:	€ 321.682,50
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:	€ 307.882,50

Relazione lotto 001 creata in data 31/05/2019  
Codice documento: E147-18-000349-001

il perito  
Ing. giovanna cannone

Giudice Dr. Maria Teresa MOSCATELLI  
Perito: Ing. giovanna cannone

