



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA:

JULIET SPA

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. Marangio Mauro Marco

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GIOVANNA CANNONE**

CF: CNNGNN82E71A285K  
con studio in ANDRIA (BT) VIA VITTORIA 23  
telefono: 3286869844  
email: [cannonegiovannaingegnere@gmail.com](mailto:cannonegiovannaingegnere@gmail.com)  
PEC: [giovanna.cannone@ingpec.eu](mailto:giovanna.cannone@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a TRANI via Campanile 3, della superficie commerciale di **198,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (xxxxxxxxxx)

L'appartamento oggetto di perizia immobiliare fa parte di un palazzo storico angolare tra via Lorenzo Festa Campanile e piazza Campo dei Longobardi, situato in una zona di pregio del centro storico della Città di Trani, prossima al porto e agli edifici storici più importanti quali il Castello Svevo, la Cattedrale romanica, il fortino, ecc..La viabilità è favorita da un buono stato manutentivo stradale. Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali. L'edificio è un tipico palazzo storico con struttura portante in muratura, con prospetto in buono stato in buono stato di conservazione. All'unità immobiliare si accede da un vano scala interno, con scala in pietra; arrivati al secondo piano da un portone in legno si accede in un ampio vano ingresso, che si protrae con un disimpegno dal quale si apre a vista un ampio soggiorno pranzo con affaccio diretto su piazza Campo dei Longobardi; da altro disimpegno si dirama tutta la zona notte comprensiva di due vani letto e un bagno a piano secondo e un vano letto con bagno a piano terzo, collegati da una comoda scala interna. L'appartamento è in ottimo stato manutentivo, pavimentato con ceramica e parquet

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e terzo, scala interna. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 218 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Lorenzo Festa Campanile n.3, piano: 2, intestato a xxxxxxxxxxx, nato a xxxx il xx.xx.xxxx, derivante da Visura catastale

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>198,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 362.625,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 362.625,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/04/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da xxxxxxxxxxx in qualità di proprietario



## 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. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/04/2010 a firma di Notaio La Serra Claudio, Corato ai nn. 50255/18368 di repertorio, registrata il 04/05/2010 ai nn. 8740/1797, a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena, c.f.: 00884060526, domicilio ipotecario eletto in piazza Salimbeni n.3, contro xxxxxxxxxxx, nato a xxxx il xx.xx.xxxx, c.f.: xxx xxx xxxxx xxxxx, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: €500.000,00.

Importo capitale: €250.000,00.

Durata ipoteca: 24 anni.

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo economico (A3), in Trani, Foglio 15, Particella 218, Sub. 7

ipoteca **legale**, registrata il 08/09/2015 ai nn. 16690/1877, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma - codice fiscale 11210661002, domicilio ipotecario eletto in via Demetrio Marin, 3 - Bari, contro xxxxxxxxxxx, nato a xxxx il xx.xx.xxxx, c.f.: xxx xxx xxxxx xxxxx, derivante da Ruolo del 07.09.2015, Rep. n° 3492/1415 - (art. 77 del d.p.r. n.602 del 1973).

Importo ipoteca: €256.448,00.

Importo capitale: €128.224,00.

Riferito a: - Abitazione di tipo economico (A3), in Trani, Foglio 15, Particella 218, Subalterno 7; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 43; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 74; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 75.

ipoteca **convenzionale** annotata, registrata il 23/11/2016 ai nn. 23942/2853, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma - codice fiscale 11210661002, domicilio ipotecario eletto in via Demetrio Marin, 3 - Bari, contro xxxxxxxxxxx, nato a xxxx il xx.xx.xxxx, c.f.: xxx xxx xxxxx xxxxx, derivante da Avviso di accertamento del 22.11.2016, Rep. 4124/1416.

Importo ipoteca: €85.640,11.

Importo capitale: €171.280,22.

Riferito a: - Abitazione di tipo economico (A3), in Trani, Foglio 15, Particella 218, Subalterno 7; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 43; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 74; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 75.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/12/2019 a firma di Uff. Giud. Unep Tribunale di Trani ai nn. 5171/2019 di repertorio, trascritta il 20/01/2020 ai nn. 959/702, a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena, c.f.: 00884060526, contro xxxxxxxxxxx, nato a xxxx il xx.xx.xxxx, c.f.: xxx xxx xxxxx xxxxx, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili .

Riferito a: - Abitazione di tipo economico (A3), in Trani, Foglio 15, Particella 218, Subalterno 7; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 43; - Magazzino e



locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 74; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 75.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXXXXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal XX.XX.XXXX), con atto stipulato il XX.XX.XXXX a firma di Notaio La Serra Claudio, Corato ai nn. 50159/18305 di repertorio, trascritto il 12/04/2010 ai nn. 7064/4811.  
In regime di separazione di beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXX XXXX, nata a XXXXX il XX.XX.XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al XX.XX.XXXX), registrato il XX.XX.XXXX a XXXXXXXX del XXXXXXXX di XXXXX ai nn. 10892/8960.

Denuncia di Successione n. 69 volume 217, regolata da testamento pubblico rogato dal notaio Cicolani Trani, trascritto il 14/12/1982 ai nn. 21746/17562, apertosi il 12.10.1982, in morte della signora XXXXXX XXXXXXXX, nata a Trani il XX.XX.XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX il XX.XX.XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal XX.XX.XXXX fino al XX.XX.XXXX), con atto stipulato il XX.XX.XXXX a firma di Notaio La Serra Claudio, Corato ai nn. 48910/17444 di repertorio, trascritto il 07/08/2009 ai nn. 15774/10726

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio attività N. 4610, intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per lavori di sistemazione e rifacimento parziale di pavimenti, rifacimento di nuovo impianto elettrico, impianto idrico e termico, rifacimento porte interne., presentata il 29/01/2010 con il n. 0004610 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG , in forza di delibera Art. 6.01, l'immobile ricade in zona ZONA A1

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria dell'appartamento al piano secondo difforme per diversa apertura vani porta, planimetria piano terzo mancante.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico e bolli catastali : €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: apertura del vano porta tra il salone e il disimpegno difforme con lo stato di fatto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila tardiva , Pratica al Genio Civile

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01: €1.000,00
- onorario tecnico e bolli comunali : €1.200,00
- Pratica Genio Civile : €1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40 gioni

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TRANI VIA CAMPANILE 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TRANI via Campanile 3, della superficie commerciale di **198,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (xxxxxxxxxx)

L'appartamento oggetto di perizia immobiliare fa parte di un palazzo storico angolare tra via Lorenzo Festa Campanile e piazza Campo dei Longobardi, situato in una zona di pregio del centro storico della Città di Trani, prossima al porto e agli edifici storici più importanti quali il Castello Svevo, la Cattedrale romanica, il fortino, ecc..La viabilità è favorita da un buono stato manutentivo stradale. Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali. L'edificio è una tipico palazzo storico con struttura portante in muratura, con prospetto in buono stato in buono stato di conservazione. All'unità immobiliare si accede da un vano scala interno, con scala in pietra; arrivati al secondo piano da un portone in legno si accede in un ampio vano ingresso, che si protrae con un disimpegno dal quale si apre a vista un ampio soggiorno pranzo con affaccio diretto su piazza Campo dei Longobardi; da altro disimpegno si dirama tutta la zona notte comprensiva di due vani letto e un bagno a piano secondo e un vano letto con bagno a piano terzo, collegati da una comoda scala interna. L'appartamento è in ottimo stato manutentivo, pavimentato con ceramica e parquet



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e terzo, scala interna. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 218 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Lorenzo Festa Campanile n.3, piano: 2, intestato a xxxxxxxxxxxx, nato a xxxx il xx.xx.xxxx, derivante da Visura catastale

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Andria - Barletta - Bisceglie). 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: Centro storico, porto, cattedrale, castello svevo.

#### SERVIZI

biblioteca	ottimo	
cinema	ottimo	
farmacie	eccellente	
negozi al dettaglio	eccellente	
municipio	ottimo	

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 15 km	buono	
porto distante 500 m	eccellente	
ferrovia distante 700 m	buono	
superstrada distante 2 km	ottimo	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	eccellente	
stato di manutenzione generale:	eccellente	
servizi:	eccellente	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : realizzati in legno	ottimo	
<i>infissi interni</i> : realizzati in legno tamburato	ottimo	
<i>pareti esterne</i> : costruite in tufo con coibentazione in mancante	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres	ottimo	
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno massello	ottimo	



*rivestimento esterno*: realizzato in pietra

ottimo 

*scale*: interna con rivestimento in pietra

al di sopra della  
media 

Degli Impianti:

*ascensore*: . mancante



*elettrico*:

buono 

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
Appartamento secondo e terzo piano	195,00	x	100 %	=	195,00
Balconi	7,00	x	50 %	=	3,50
<b>Totale:</b>	<b>202,00</b>				<b>198,50</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima dei beni, si è considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso. La stessa regola, come nel caso specifico, ha validità nel caso di adiacenza con i vani scala condominiali. Le superfici accessorie (balconi sono state moltiplicate per un coefficiente che le omogeneizza alle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, queste ultime considerate di per sé commerciali. In genere, il valore più probabile di mercato, cioè il valore che i beni immobili oggetto del presente lotto potrebbero assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, sarebbe stato determinato dalla scrivente sulla base di un metodo di stima sintetico-comparativo, comparando i beni oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella zona e dei quali sarebbero stati noti i valori di mercato. Una volta individuato un parametro tecnico-economico di confronto unitario tra i beni immobili da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, la scrivente ha determinato il valore dei beni oggetto di stima, in base alla loro consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il particolare momento economico, caratterizzato da un basso numero di immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato con tali caratteristiche e nella stessa zona di pregio, oltrechè effettuando dei confronti derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Trani. La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento è la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al secondo semestre del 2020, supportata da valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona. Il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale, in Provincia di Andria Barletta Trani, nel Comune di



Trani, in una zona periferica B2, con uno stato conservativo ottimo, oscilla tra un valore min. di 1350 euro e 1800 euro, in riferimento all'unità di superficie lorda coperta. Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento che costituisce il lotto, la collocazione di pregio dall'appartamento, con affaccio prospiciente la piazza Campo dei Longobardi, le finiture di qualità dello stesso, l'ottimo stato di conservazione stato di conservazione del beni, il volore stimato dalla scrivente risulta €1850,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 198,50 x 1.850,00 = **367.225,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 367.225,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 367.225,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è fatto ricorso al metodo di stima 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.

A tale valore sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, in considerazione del livello degli standard di servizi, della destinazione d'uso, del grado di funzionalità, del coefficiente dimensionale, dell'altezza del manufatto, dello stato di conservazione e di manutenzione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari , xxxxxxxx del xxxxxxxx di xxxxxx, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, agenzie: Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzie delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	appartamento	198,50	0,00	367.225,00	367.225,00
				<b>367.225,00 €</b>	<b>367.225,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 362.625,00**

**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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 362.625,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**B** box singolo a TRANI via delle Tufare 53, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (xxxxxxxxxx)

Il box auto oggetto di perizia immobiliare fa parte di un fabbricato per Edilizia Economica Popolare nel P.d.z. 167 Maglia 14 Lotto 32 e 24. Situato in una zona di periferia della città ben servita e prossima alle città limitrofe. La viabilità è favorita da una larghezza stradale molto ampia, con numerosi parcheggi sulla stessa, un buono stato manutentivo stradale. Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali. All'unità immobiliare si accede da una comoda rampa che conduce alla corsia di scorrimento e poi svoltando a sinistra al box auto. Dotato di serranda in alluminio, pavimentato con marmette di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 20, scala interna, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 755 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 27 mq, rendita 68,33 Euro, indirizzo catastale: via Delle Tufare n.53, piano: s1 - interno 20, intestato a xxxxxxxxxxx, nato a xxxx il xx.xx.xxxx, derivante da Visura catastale

L'intero edificio sviluppa sei piani, cinque piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>30,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 25.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 25.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/04/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da xx xxxxxxxx xxxxxxxx senza alcun titolo. residente nel Comune di xxxxx, in via xxxxx xxxxxx n.x.

### 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. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, registrata il 08/09/2015 ai nn. 16690/1877, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma - codice fiscale 11210661002, domicilio ipotecario eletto in via Demetrio Marin, 3 - Bari, contro xxxxxxxxxxx, nato a xxxx il xx.xx.xxxx, c.f.: xxx xxx xxxxx xxxxx, derivante da Ruolo del 07.09.2015, Rep. n° 3492/1415 - (art. 77 del d.p.r. n.602 del 1973).

Importo ipoteca: €256.448,00.

Importo capitale: €128.224,00.

Riferito a: - Abitazione di tipo economico (A3), in Trani, Foglio 15, Particella 218, Subalterno 7; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 43; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 74; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 75.

ipoteca **convenzionale** annotata, registrata il 23/11/2016 ai nn. 23942/2853, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma - codice fiscale 11210661002, domicilio ipotecario eletto in via Demetrio Marin, 3 - Bari, contro xxxxxxxxxxx, nato a xxxx il xx.xx.xxxx, c.f.: xxx xxx xxxxx xxxxx, derivante da Avviso di accertamento del 22.11.2016, Rep. 4124/1416.

Importo ipoteca: €85.640,11.

Importo capitale: €171.280,22.

Riferito a: - Abitazione di tipo economico (A3), in Trani, Foglio 15, Particella 218, Subalterno 7; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 43; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 74; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 75.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/12/2019 a firma di Uff. Giud. Unep Tribunale di Trani ai nn. 5171/2019 di repertorio, trascritta il 20/01/2020 ai nn. 959/702, a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena, c.f.: 00884060526, contro xxxxxxxxxxx, nato a xxxx il xx.xx.xxxx, c.f.: xxx xxx xxxxx xxxxx, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Riferito a: - Abitazione di tipo economico (A3), in Trani, Foglio 15, Particella 218, Subalterno 7; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 43; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 74; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 75.

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 500,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

xxxxxxxxxxx, nato a xxxx il xx.xx.xxxx, c.f.: xxx xxx xxxxx xxxxx per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal xx.xx.xxxx), con atto stipulato il xx.xx.xxxx a firma di Notaio Bottaro Onofrio di Trani ai nn. 84912 di repertorio, trascritto il xx.xx.xxxx ai nn. 21684/15869.

In regime di separazione di beni

xxxxxxxxxxx, nato a xxxx il xx.xx.xxxx, c.f.: xxx xxx xxxxx xxxxx per la quota di 1/2, in forza di Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito (dal xx.xx.xxxx), con atto stipulato il xx.xx.xxxx a firma di notaio La Serra Claudio di Corato (BA) ai nn. 55483/22346 di repertorio, trascritto il 08/08/2013 ai nn. 14775/11596

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxx il xx.xx.xxxx e xxxxxxxxxxx xxxxxxx, nata a xxxxx il xx.xx.xxxx per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 16/10/1992 fino al xx.xx.xxxx), con atto stipulato il 16/10/1992 a firma di Notaio Onofrio Bottaro di Trani ai nn. 15869.1/2002 di repertorio, trascritto il 23/10/1992 ai nn. 20178/16241

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **06/89** e successive varianti, intestata a x.x.x.x. xxx, per lavori di Realizzazione di n. 2 fabbricati per l'Edilizia Economica Popolare siti nel P.d.z. 167 Maglia n. 14 - Lotti n. 23 -24 - via delle Tufare, presentata il 10/11/1987, rilasciata il 11/02/1989 con il n. 06/89 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG l'immobile ricade in zona P. d. Z 167

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN TRANI VIA DELLE TUFARE 53

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a TRANI via delle Tufare 53, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (xxxxxxxxxxx)

Il box auto oggetto di perizia immobiliare fa parte di un fabbricato per Edilizia Economica Popolare nel P.d.z. 167 Maglia 14 Lotto 32 e 24. Situato in una zona di periferia della città ben servita e prossima alle città limitrofe. La viabilità è favorita da una larghezza stradale molto ampia, con numerosi parcheggi sulla stessa, un buono stato manutentivo stradale. Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali. All'unità immobiliare si accede da una comoda rampa che conduce alla corsia di scorrimento e poi svoltando a sinistra al box auto. Dotato di serranda in alluminio, pavimentato con marmette di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 20, scala interna, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 755 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 27 mq, rendita 68,33 Euro, indirizzo catastale: via Delle Tufare n.53, piano: s1 - interno 20, intestato a xxxxxxxxxxxx, nato a xxxx il xx.xx.xxxx, derivante da Visura catastale

L'intero edificio sviluppa sei piani, cinque piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Andria - Barletta - Bisceglie). 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: Centro storico, porto, cattedrale, castello svevo.

SERVIZI

farmacie

eccellente 

negozi al dettaglio

eccellente 

supermercato

ottimo 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 12 km

buono 

porto distante 2 km

eccellente 

ferrovia distante 1 km

buono 

superstrada distante 1 km

ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

eccellente 

luminosità:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

impianti tecnici:

eccellente 



stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Box auto	30,00	x	100 %	=	30,00
<b>Totale:</b>	<b>30,00</b>				<b>30,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima dei beni, si è considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso. In genere, il valore più probabile di mercato, cioè il valore che i beni immobili oggetto del presente lotto potrebbero assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, sarebbe stato determinato dalla scrivente sulla base di un metodo di stima sintetico-comparativo, comparando i beni oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella zona e dei quali sarebbero stati noti i valori di mercato. Una volta individuato un parametro tecnico-economico di confronto unitario tra i beni immobili da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, la scrivente ha determinato il valore dei beni oggetto di stima, in base alla loro consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il particolare momento economico, caratterizzato da un basso numero di immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato con tali caratteristiche e nella stessa zona, oltretutto effettuando dei confronti derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Trani. La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento è la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al secondo semestre del 2020, supportata da valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona. Il valore di mercato in euro/mq per box auto, in Provincia di Andria Barletta Trani, nel Comune di Trani, in una zona Semicentrale/QUARTIERE EUROPA-S. ANGELO-ZONA STADIO, con uno stato conservativo normale, oscilla tra un valore min. di 720 euro e 850 euro, in riferimento all'unità di superficie lorda coperta. Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del box, la collocazione periferica, il valore stimato dalla scrivente risulta €850,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 850,00 = **25.500,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 25.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 25.500,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è fatto ricorso al metodo di stima 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.

A tale valore sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, in considerazione del livello degli standard di servizi, della destinazione d'uso, del grado di funzionalità, del coefficiente dimensionale, dell'altezza del manufatto, dello stato di conservazione e di manutenzione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari , xxxxxxx del xxxxxxx di xxxxx, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, agenzie: Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzie delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	box singolo	30,00	0,00	25.500,00	25.500,00
				<b>25.500,00 €</b>	<b>25.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 25.500,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del <b>0 %</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 25.500,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**B** **box singolo** a TRANI via delle Tufare 53, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Il box auto oggetto di perizia immobiliare fa parte di un fabbricato per Edilizia Economica Popolare nel P.d.z. 167 Maglia 14 Lotto 32 e 24. Situato in una zona di periferia della città ben servita e prossima alle città limotrofe. La viabilità è favorita da una larghezza stradale molto ampia, con numerosi parcheggi sulla stessa, un buono stato manutentivo stradale. Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali. Lo stato dei luoghi è costituito da un compendio generato dall'unione di due particelle e da due unità immobiliari di cui una appartenente a persona diversa del debitore e l'altra costituita da bene comune non censibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, scala interna, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 755 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 29 mq, rendita 85,37 Euro, indirizzo catastale: via Delle Tufare n.53, piano: s1, intestato a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, derivante da Visura catastale \_\_\_\_\_, corsia di scorrimento e altri \_\_\_\_\_
- foglio 23 particella 755 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 29 mq, rendita 85,37 Euro, indirizzo catastale: via delle Tufare, 53, piano: S1, intestato a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, derivante da Visura catastale \_\_\_\_\_, Coerenze: corsia di scorrimento e altri \_\_\_\_\_

L'intero edificio sviluppa sei piani, cinque piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>63,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 45.250,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 45.250,00</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario



## 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. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, registrata il 08/09/2015 ai nn. 16690/1877, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma - codice fiscale 11210661002, domicilio ipotecario eletto in via Demetrio Marin, 3 - Bari, contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f.: \_\_\_\_\_, derivante da Ruolo del 07.09.2015, Rep. n° 3492/1415 - (art. 77 del d.p.r. n.602 del 1973).

Importo ipoteca: € ~~76480~~

Importo capitale: € ~~18240~~

Riferito a: - Abitazione di tipo economico (A3), in Trani, Foglio 15, Particella 218, Subalterno 7; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 43; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 74; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 75.

ipoteca **legale** annotata, registrata il 23/11/2016 ai nn. 23942/2853, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma - codice fiscale 11210661002, domicilio ipotecario eletto in via Demetrio Marin, 3 - Bari, contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f.: \_\_\_\_\_, derivante da Avviso di accertamento del 22.11.2016, Rep. 4124/1416.

Importo ipoteca: € ~~8601~~

Importo capitale: € ~~17802~~

Riferito a: - Abitazione di tipo economico (A3), in Trani, Foglio 15, Particella 218, Subalterno 7; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 43; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 74; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 75.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/12/2019 a firma di Uff. Giud. Unep Tribunale di Trani ai nn. 5171/2019 di repertorio, trascritta il 20/01/2020 ai nn. 959/702, a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena, c.f.: 00884060526, contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f.: \_\_\_\_\_, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Riferito a: - Abitazione di tipo economico (A3), in Trani, Foglio 15, Particella 218, Subalterno 7; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 43; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 74; - Magazzino e locale deposito (C2), in Trani, Foglio 23, Particella 755, Subalterno 75.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

, nato a il , c.f.: per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 19/04/2004), con atto stipulato il 01/08/2013 a firma di Notaio Di Gregorio Giuseppe di Trani ai nn. 23133/12678 di repertorio, trascritto il 23/04/2004 ai nn. 8568/5994

, nato a il , c.f.: per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/2013), con atto stipulato il 01/08/2013 a firma di Notaio La Serra Claudio di Corato (BA) ai nn. 55483/22346 di repertorio, trascritto il 08/08/2013 ai nn. 14775/11596.  
In regime di separazione di beni

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

con sede a - c.f.: per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 24/03/1988 fino al 19/04/2004), con atto stipulato il 24/03/1988 a firma di Notaio Onofrio Bottaro di Trani, trascritto il 31/03/1988 ai nn. 6183/4831

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. 06/89 e successive varianti, intestata a , per lavori di Realizzazione di n. 2 fabbricati per l'Edilizia Economica Popolare siti nel P.d.z. 167 Maglia n. 14 - Lotti n. 23 -24 - via delle Tufare, presentata il 10/11/1987, rilasciata il 11/02/1989 con il n. 06/89 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG l'immobile ricade in zona P. d. Z 167

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accorpamento di più sub, con modifica dei tramezzi interni. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico e spese catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione Inizio Lavori - Tardiva  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico e bolli comunali: €1.300,00
- Sanzione (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.5. RIPRISTINO STATA DEI LUOGHI** Si calcolano i costi di ripristino dello stato dei luoghi pari a € 5.000,00, comprensivi dello smontaggio della serranda esistente a chiusura della corsia di scorrimento, della realizzazione di tramezzature a divisione dei box e della posa in opera delle nuove serrande a chiusura.

BENI IN TRANI VIA DELLE TUFARE 53

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a TRANI via delle Tufare 53, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Il box auto oggetto di perizia immobiliare fa parte di un fabbricato per Edilizia Economica Popolare nel P.d.z. 167 Maglia 14 Lotto 32 e 24. Situato in una zona di periferia della città ben servita e prossima alle città limotrofe. La viabilità è favorita da una larghezza stradale molto ampia, con numerosi parcheggi sulla stessa, un buono stato manutentivo stradale. Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali. Lo stato dei luoghi è costituito da un compendio generato dall'unione di due particelle e da due unità immobiliari di cui una appartenente a persona diversa del debitore e l'altra costituita da bene comune non censibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, scala interna, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 755 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 29 mq, rendita 85,37 Euro, indirizzo catastale: via Delle Tufare n.53, piano: s1, intestato a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, derivante da Visura catastale \_\_\_\_\_, corsia di scorrimento e altri
- foglio 23 particella 755 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 29 mq, rendita 85,37 Euro, indirizzo catastale: via delle Tufare, 53, piano: S1, intestato a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, derivante da Visura catastale \_\_\_\_\_  
Coerenze: corsia di scorrimento e altri

L'intero edificio sviluppa sei piani, cinque piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Andria - Barletta - Bisceglie). 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: Centro storico, porto, cattedrale, castello



svevo.

SERVIZI

farmacie

eccellente 

negozi al dettaglio

eccellente 

supermercato

ottimo 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 12 km

buono 

porto distante 2 km

eccellente 

ferrovia distante 1 km

buono 

superstrada distante 1 km

ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

eccellente 

luminosità:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

impianti tecnici:

eccellente 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Box auto	63,00	x	100 %	=	63,00
<b>Totale:</b>	<b>63,00</b>				<b>63,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima dei beni, si è considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà



per metà dei due possessori, contigui divisi da esso. In genere, il valore più probabile di mercato, cioè il valore che i beni immobili oggetto del presente lotto potrebbero assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, sarebbe stato determinato dalla scrivente sulla base di un metodo di stima sintetico-comparativo, comparando i beni oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella zona e dei quali sarebbero stati noti i valori di mercato. Una volta individuato un parametro tecnico-economico di confronto unitario tra i beni immobili da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, la scrivente ha determinato il valore dei beni oggetto di stima, in base alla loro consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il particolare momento economico, caratterizzato da un basso numero di immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato con tali caratteristiche e nella stessa zona, oltretutto effettuando dei confronti derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Trani. La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento è la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al secondo semestre del 2020, supportata da valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona. Il valore di mercato in euro/mq per box auto, in Provincia di Andria Barletta Trani, nel Comune di Trani, in una zona Semicentrale/QUARTIERE EUROPA-S. ANGELO-ZONA STADIO, con uno stato conservativo normale, oscilla tra un valore min. di 720 euro e 850 euro, in riferimento all'unità di superficie lorda coperta. Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del box, la collocazione periferica, il valore stimato dalla scrivente risulta €850,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,00 x 850,00 = **53.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 53.550,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 53.550,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è fatto ricorso al metodo di stima 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.

A tale valore sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, in considerazione del livello degli standard di servizi, della destinazione d'uso, del grado di funzionalità, del coefficiente dimensionale, dell'altezza del manufatto, dello stato di conservazione e di manutenzione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, agenzie: Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzie delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	box singolo	63,00	0,00	53.550,00	53.550,00
				<b>53.550,00 €</b>	<b>53.550,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità:	<b>€ 3.300,00</b>
Ripristino stato dei luoghi	<b>€ 5.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 45.250,00</b>

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): **€ 0,00**

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 45.250,00**

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

data 13/02/2025

il tecnico incaricato  
GIOVANNA CANNONE

