



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

218/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

POP NPLS 2018 SRL

DEBITORE:

GIUDICE:

Maria Teresa MOSCATELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIOVANNA CANNONE

CF:CNNGNN82E71A285K

con studio in ANDRIA (BA) via Amilcare Ponchielli n. 6B

telefono: 3286869844

email: c.g.cannone@gmail.com

PEC: giovanna.cannone@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 218/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Ampio box auto a TRANI via Giacinto Francia 5, della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ANTONIO OLIVIERI)

Il bene oggetto di stima riguarda un ampio box auto completamente chiuso da una serranda in alluminio. L'immobile di cui fa parte il box auto è collocato in posizione semicentrale del Comune di Trani, posizionato in una zona cruciale che permette facilmente sia il raggiungimento della zona centrale, quale le vie principali e il centro storico, che i paesi limitrofi visto che il fabbricato si trova nei pressi di incroci che conducono sia in direzione del Comune di Barletta, che del Comune di Andria, oltre a trovarsi vicinissimo allo svincolo per la Strada Statale 16 bis, collegamento per tutta la Regione. L'autorimessa ha accesso dalla rampa di discesa dipartentesi da via Giacinto Francia n. 5, precisamente, il secondo locale a sinistra scendendo la rampa medesima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 2, ha un'altezza interna di 3,11 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 734 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 118 mq, rendita 219,39 Euro, indirizzo catastale: via Giacinto Francia, piano: S1 - interno 2, intestato a , derivante

da visura catastale

Coerenze: corsia di scorrimento e box auto

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	134,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.800,00
Data della valutazione:	08/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/02/2013 a firma di NOTAIO Claudio La Serra ai nn. 54800/21820 di repertorio, a favore di Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari cod. fisc.00254030729, domicilio ipotecario eletto Bari - Corso Cavour n.19,

, derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. 2524/249 del 07/02/2013.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Fg.13 p.lla 734 sub 2 per 1/1 della proprietà su Fg.13 p.lla 257 sub. 10-11-12 per 1/1 della proprietà su

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/06/2015 a firma di Tribunale di Trani ai nn. 322 di repertorio, a favore di Caressa Antonio nato a Bari il 16.10.1955 c.f.: CRS NTN 55R16 A662M (domicilio ipotecario eletto avv. S. Gagliardi via Nigrò,48 Trani, contro

, derivante da Decreto Ingiuntivo n.21714/2570 del 26.11.2015.

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 15.284,60

ipoteca **convenzionale** attiva, stipulata il 28/03/2019 ai nn. 6594/786 di repertorio, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma cod.fisc. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto via Demetrio Marin,3 Bari), contro

, derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo n.5643/1419 del 27.03.2019.

Importo ipoteca: € 73.568,04.

Importo capitale: € 36.784,02

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/10/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani ai nn. 2389 di repertorio, trascritta il 12/11/2020 ai nn. 22324/16693, a favore di POP NPLS 2018 SRL con sede in Conegliano (TV), cod. fisc. 04952350264, contro

La formalità è riferita solamente a Foglio 13 - P.lla 734 - Sub. 2 per 1/1 della proprietà su , Foglio 13 - P.lla 257 - Sub. 10 -11 -12

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 218,25
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 979,00
Millesimi condominiali:	5,346

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

con atto stipulato il 02/02/1998 a firma di Notaio Claudio La Serra ai nn. 9414 di repertorio, trascritto il 24/02/1998 ai nn. 3313/2641. Il titolo è riferito solamente a Foglio 13 P.lla 734 Sub. 2. Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Trani in

a
rogo del notaio dr. Sergio Bonito del distretto notarile di Trani gli sposi hanno scelto la separazione dei beni .Con atto in data 10/04/2021 a rogo del notaio dr. Claudio La Serra del distretto notarile di Trani gli sposi hanno stipulato un fondo patrimoniale

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Immobiliare Lovero di Lovero Pietro e C. s.a.s. per la quota di 1/1 (fino al 13/01/1992)

Scaringi Cittadino Giuseppe, nato a Trani il 21.11.1955 per la quota di 1/1, in forza di Scrittura Privata (dal 13/01/1992 fino al 02/02/1998), con atto stipulato il 13/01/1992 a firma di Pubblico Ufficiale Di Gregorio Giuseppe ai nn. 12265. di repertorio, registrato il 15/01/1992 ai nn. 124. Voltura n.7725.1/1992 in atti dal 30.10.1992

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Progetto di variante N. 1757, intestata a Immobiliare Lovero di Lovero e C. , per lavori di variante di tramezzature interne piano cantinato , presentata il 22/01/1983, rilasciata il 26/05/1983 con il n. 1757 di protocollo, agibilità del 12/12/1989 con il n. 38.1989 di protocollo

SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente l'immobile ricade in zona zona residenziale di completamento "B". Norme tecniche di attuazione ed indici: Il PUG prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna di tramezzi
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e diritti comunali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna di tramezzi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e diritti comunali: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TRANI VIA GIACINTO FRANCIA 5

AMPIO BOX AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Ampio box auto a TRANI via Giacinto Francia 5, della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il bene oggetto di stima riguarda un ampio box auto completamente chiuso da una serranda in alluminio. L'immobile di cui fa parte il box auto è collocato in posizione semicentrale del Comune di Trani, posizionato in una zona cruciale che permette facilmente sia il raggiungimento della zona centrale, quale le vie principali e il centro storico, che i paesi limitrofi visto che il fabbricato si trova nei pressi di incroci che conducono sia in direzione del Comune di Barletta, che del Comune di Andria, oltre a trovarsi vicinissimo allo svincolo per la Strada Statale 16 bis, collegamento per tutta la Regione. L'autorimessa ha accesso dalla rampa di discesa dipartentesi da via Giacinto Francia n. 5, precisamente, il secondo locale a sinistra scendendo la rampa medesima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 2, ha un'altezza interna di 3,11 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 734 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 118 mq, rendita 219,39 Euro, indirizzo catastale: via Giacinto Francia, piano: S1 - interno 2, intestato a , derivante

da visura catastale

Coerenze: corsia di scorrimento e box auto

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Andria - Barletta - Bisceglie). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	ottimo	
centro commerciale	eccellente	
negozi al dettaglio	eccellente	
supermercato	eccellente	
asilo nido	buono	
municipio	buono	
scuola per l'infanzia	ottimo	

COLLEGAMENTI

porto distante 900 m	eccellente	
----------------------	------------	--

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima riguarda un ampio box auto completamente chiuso da una serranda in alluminio. L'immobile di cui fa parte il box auto è collocato in posizione semicentrale del Comune di Trani, posizionato in una zona cruciale che permette facilmente sia il raggiungimento della zona centrale, quale le vie principali e il centro storico, che i paesi limitrofi visto che il fabbricato si trova nei pressi di incroci che conducono sia in direzione del Comune di Barletta, che del Comune di Andria, oltre a trovarsi vicinissimo allo svincolo per la Strada Statale 16 bis, collegamento per tutta la Regione. L'autorimessa ha accesso dalla rampa di discesa dipartentesi da via Giacinto Francia n. 5, precisamente, il secondo locale a sinistra scendendo la rampa medesima.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> serranda realizzati in alluminio	eccellente	
--	------------	--

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	134,00	x	100 %	=	134,00
Totale:	134,00				134,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/05/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 340/2017

Descrizione: piena proprietà per la quota di 1/1 del box auto di mq 18,90 (superficie commerciale) interno 14, 1

Indirizzo: via Carlo Capozzi, 17 CAP 76125 Trani, BA

Superfici accessorie:

Prezzo: 162.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 179.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 179.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 81.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/11/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 193/2015

Descrizione: appartamento, 1

Indirizzo: via Papa Giovanni XXIII, 22 (già Via Guarini) CAP 76125 Trani, BA

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 76.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 228.00 m

Numero Tentativi: 2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	134,00	x	750,00	=	100.500,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 100.500,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 100.500,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo 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 box auto allo stato conservativo normale nel Comune di Trani in Semicentrale/VIA ANDRIA-PETRONELLI-VIA BARLETTA, una quotazione variabile valida nel 2° semestre 2021 da € 600,00 a € 850,00. 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, agenzie: Trani, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia 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	Ampio box auto	134,00	0,00	100.500,00	100.500,00
				100.500,00 €	100.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di immobile già frazionato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.800,00**

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:

OMISSIS.....

data 08/04/2022

il tecnico incaricato
GIOVANNA CANNONE