



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 192/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*


GIUDICE:  
Dott.ssa Diletta Calò

CUSTODE:  
Avv. Silvio Baldassarre

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Teresa Capogrosso**

CF:CPGTRS82P61L328T  
con studio in TRANI (BA) via Bachelet n. 37  
telefono: 3402331900  
email: teresa.capogrosso@hotmail.it  
PEC: teresa.capogrosso@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2024

## LOTTO 1

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

**A**

Villetta singola sita in BISCEGLIE alla Carrara Lo Staglio, Contesto Rurale Agricolo, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un'abitazione in villetta, articolata su un livello (piano terra), composta di tre vani ed accessori con antistante porticato, comprensiva della circostante area scoperta in pertinenza esclusiva, estesa, compresa l'area di sedime del fabbricato metri quadrati ottocentottantanove (mq. 889). L'immobile grava in pessime condizione di manutenzione. Ad eccezione di un vano e di un ripostiglio coperti con solaio in c.a. i restanti vani e accessori sono dotati di copertura coibentata con pannelli del tipo sandwich (vedere documentazione fotografica allegata).

Adiacente all'area di sedime suddetta vi è un appezzamento di terreno agricolo (di cui si allega Certificato di Destinazione Urbanistica) esteso are tredici e centiare 95, incolto privo di qualsiasi tipo di costruzione.

Il terreno su descritto è stato asservito per poter sanare gli ampliamenti alla villetta confinante quindi diventa pertinenza della villetta stessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 303 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: Carrara Lo Staglio, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: confinante con appezzamento di terreno agricolo di proprietà dei debitori eseguiti e Carrara lo Staglio.  
2-classamento e rendita validati
- foglio 32 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 1395, reddito agrario 4,68 €, reddito dominicale 6,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1985 Pratica n. 200628 in atti dal 29/03/2001 MOD.8 N. 150811/85 (n. 3120.1/2001)



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.400,00
Data di conclusione della relazione:	04/03/2025

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

La villetta al momento del sopralluogo era occupata dal figlio dei debitori esecutati.

## 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:

-Atto di asservimento dell'area sita nel comune BISCEGLIE identificata al Catasto Terreni al fg. 32 p.lla 45; il terreno non esprime più volumetria in quanto è stato asservito alla costruzione così come da Condonò Edilizio.

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:

Iscrizione del 24/02/2012 Ipoteca **volontaria**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Registro Particolare 322 Registro Generale 3409 Pubblico Ufficiale De Candia Pasquale - Repertorio 1422/1094 del 30/01/2012.

Importo ipoteca: 302.000,00.

Importo capitale: 151.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*





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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione del vano forno e legnaia con pratica in Sanatoria.: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente alla villetta.

#### **CRITICITÀ ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di N. 2 Tettoie abusive, così come si evince dal grafico allegato.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Smontaggio e accatastamento delle n. 2 tettoie.: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente alla villetta.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

#### **CRITICITÀ MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale dell'unità immobiliare non è riportato il vano forno e il vano legnaia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa per variazione planimetrica: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BISCEGLIE CARRARA LO STAGLIO, FRAZIONE CONTESTO RURALE  
AGRICOLO

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**Villetta singola** sita in BISCEGLIE alla Carrara Lo Staglio, Contesto Rurale Agricolo, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un'abitazione in villetta, articolata su un livello (piano terra), composta di tre vani ed accessori con antistante porticato, comprensiva della circostante area scoperta in pertinenza esclusiva, estesa, compresa l'area di sedime del fabbricato metri quadrati ottocentottantanove (mq. 889). L'immobile grava in pessime condizione di manutenzione. Ad eccezione di un vano e di un ripostiglio coperti con solaio in c.a. i restanti vani e accessori sono dotati di copertura coibentata con pannelli del tipo sandwich (vedere documentazione fotografica allegata).



Adiacente all'area di sedime suddetta vi è un appezzamento di terreno agricolo (di cui si allega Certificato di Destinazione Urbanistica) esteso are tredici e centiare 95, incolto privo di qualsiasi tipo di costruzione.

Il terreno su descritto è stato asservito per poter sanare gli ampliamenti alla villetta confinante quindi diventa pertinenza della villetta stessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 303 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: Carrara Lo Staglio, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: confinante con appezzamento di terreno agricolo di proprietà dei debitori eseguiti e Carrara lo Staglio.  
2-classamento e rendita validati
- foglio 32 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 1395, reddito agrario 4,68 €, reddito dominicale 6,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1985 Pratica n. 200628 in atti dal 29/03/2001 MOD.8 N. 150811/85 (n. 3120.1/2001)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione in villa, articolata su un livello (piano terra), composta di tre vani ed accessori con antistante porticato, comprensiva della circostante area scoperta in pertinenza esclusiva, estesa, compresa l'area di sedime del fabbricato metri quadrati ottocentottantanove (mq. 889), confinante dall'atto di provenienza con Carrara Lo Staglio, con proprietà De Cillis Sergio e l'appezzamento di terreno di proprietà degli eseguiti, salvo altri.  
Risultano censiti rispettivamente nel catasto fabbricati del Comune di Bisceglie al foglio 32, particella 303, sub. 1, Carrara Lo Staglio sc. piano T, cat. A/7, classe 2, vani 5, Rendita Euro 477,72;



e nel catasto terreni, appezzamento di terreno agricolo, esteso are tredici e centiare novantacinque (a. 13.95), confinante con l'immobile innanzi descritto, con proprietà De Cillis Sergio e con proprietà Di Liddo Donato, salvo altri.

Risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Bisceglie, Trascritto a TRANI il 24 febbraio 2012ai nn. 3408/2786 Registrato a Bari il 23 febbraio 2012al n. 578- 2 foglio 32, particella 45, uliveto classe 3, are 13.95, R.D. Euro 6,84, R.A. Euro 4,68.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : a doppia anta realizzato in ferro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ante scorrevoli e a battente realizzati in pvc	scasso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte a battente realizzati in legno tamburato	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonaco , il rivestimento è realizzato in assente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	scasso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : cancellate fisse realizzate in ferro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle in ceramica	scasso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : conformità: non conforme	scasso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : vasca imhof	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : assente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : assente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : assente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
Abitazione	94,00	x	100 %	=	94,00
<b>Totale:</b>	<b>94,00</b>				<b>94,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione dell'abitazione tiene conto dell'incidenza sia dell'area pertinenziale ad uso esclusivo che del terreno agricolo adiacente asservito alla costruzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 94,00 x 1.100,00 = 103.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 103.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 103.400,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Bisceglie, agenzie: Bisceglie, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	villa singola	94,00	0,00	103.400,00	103.400,00
				<b>103.400,00 €</b>	<b>103.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 99.400,00

### 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



Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 99.400,00</b>

data 04/03/2025

il tecnico incaricato  
Teresa Capogrosso



