



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

142/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca Pastore

CUSTODE:

Avv. Marco Agostino Brudaglio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2026

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 142/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito in BISCEGLIE (BT) alla Via Giovanni Bovio 33, della superficie commerciale di **100,79** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un Appartamento di civile abitazione, composto da cucina abitabile con fracassè, un bagno, tre camere e un ripostiglio.

L'appartamento affaccia su due lati con quattro balconi, precisamente sulla strada privata e sul verde pubblico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2216 sub. 23 (catasto fabbricati), partita Mod. 58, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 476,43 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Bovio, 33 (ex 11/F) Interno 4 Piano 2., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione TOPONOMASTICA del 03/01/2023 Pratica n. BA0001567 in atti dal 03/01/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1567.1/2023)

Coerenze: con strada privata, verde pubblico, vano ascensore e proprietà Pedone.

L'intero edificio sviluppa 7 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,79 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.106,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 139.683,34
Data di conclusione della relazione:	27/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1- Ipoteca Volontaria - Iscrizione contro del 01/10/2018 - Registro Particolare 2655 Registro Generale 20760 Pubblico ufficiale LORUSSO FRANCESCA Rep. 84174/17051 del 26/09/2018 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2-Ipoteca giudiziale (esattoriale) - Iscrizione contro del 06/05/2022 - Registro Particolare 1481 Registro Generale 10962 Pubblico ufficiale AG.DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Rep. 8188/1422 del 26/09/2018 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

3-Ipoteca giudiziale - Iscrizione contro del 23/09/2024 Registro Particolare 2376 Registro Generale 20443 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Rep. 776 del 22/01/2016 derivante da decreto di omologa di separazione consensuale.

4-Ipoteca giudiziale - Iscrizione contro del 14/04/2025 Registro Particolare 1106 Registro Generale 8676 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI BISCEGLIE Rep. 80 del 17/03/2025 derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

5-Ipoteca giudiziale - Iscrizione contro del 28/04/2025 Registro Particolare 1253 Registro Generale 9735 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Rep. 27 del 08/01/2025 derivante da SENTENZA DI DIVORZIO.

6-TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/2025 Registro Particolare 13826 Registro Generale 17471 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI UNEP Rep. 2210 del 11/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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 - Iscrizione contro del 01/10/2018 - Registro Particolare 2655 Registro Generale 20760 Pubblico ufficiale LORUSSO FRANCESCA Rep. 84174/17051 del 26/09/2018 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Ipoteca giudiziale (esattoriale) - Iscrizione contro del 06/05/2022 - Registro Particolare 1481 Registro Generale 10962 Pubblico ufficiale AG.DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Rep. 8188/1422 del 26/09/2018 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Ipoteca giudiziale - Iscrizione contro del 23/09/2024 Registro Particolare 2376 Registro Generale 20443 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Rep. 776 del 22/01/2016 derivante da decreto di omologa di separazione consensuale.

Ipoteca giudiziale - Iscrizione contro del 14/04/2025 Registro Particolare 1106 Registro Generale 8676 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI BISCEGLIE Rep. 80 del 17/03/2025 derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Ipoteca giudiziale - Iscrizione contro del 28/04/2025 Registro Particolare 1253 Registro Generale 9735 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Rep. 27 del 08/01/2025 derivante da SENTENZA DI DIVORZIO.



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/2025 Registro Particolare 13826 Registro Generale 17471
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI UNEP Rep. 2210 del 11/07/2025 ATTO ESECUTIVO
O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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:	€. 690,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.422,66
Millesimi condominiali:	16,653

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto a rogito del Notaio Giovanni Didonna del 16.10.1969, Rep. 22830, la proprietà dell'immobile pignorato veniva acquistata, per la quota di 1/2 ciascuno, dal sig. Lorenzo Misino e dalla signora Luigia Ricchitelli, genitori del debitore esecutato Andrea Misino.

Con atto a rogito del Notaio Francesca Lorusso del 04.08.2017, Rep. 82460, i signori Misino Lorenzo e Ricchitelli Luigia, ciascuno per i propri diritti e in solido fra loro, riservandosi il diritto di usufrutto vita loro natural durante, trasferiscono al signor Misino Andrea la nuda proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

A seguito del decesso del signor Lorenzo Misino, dal 20.08.2017, l'usufrutto risulta accresciuto in capo alla sola signora Luigia Ricchitelli.

Misino Andrea deteneva la nuda proprietà e Ricchitelli Luigia l'usufrutto, in data 4.04.2024 Ricchitelli Luigia decedeva e, pertanto, si è determinata l'estinzione dell'usufrutto e la nuda proprietà di Misino Andrea si consolidava in piena proprietà.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la piena proprietà esclusiva (1/1).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione del fabbricato è iniziata anteriormente all'1 settembre 1967.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BISCEGLIE VIA GIOVANNI BOVIO 11/F

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito in BISCEGLIE (BT) alla Via Giovanni Bovio 33, della superficie commerciale di **100,79** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un Appartamento di civile abitazione, composto da cucina abitabile con fracassè, un bagno, tre camere e un ripostiglio.

L'appartamento affaccia su due lati con quattro balconi, precisamente sulla strada privata e sul verde pubblico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2216 sub. 23 (catasto fabbricati), partita Mod. 58, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 476,43 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Bovio, 33 (ex 11/F) Interno 4 Piano 2., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione TOPONOMASTICA del 03/01/2023 Pratica n. BA0001567 in atti dal 03/01/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1567.1/2023)

Coerenze: con strada privata, verde pubblico, vano ascensore e proprietà Pedone.

L'intero edificio sviluppa 7 piani fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale , le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un Appartamento di civile abitazione, composto da cucina abitabile, un bagno, tre camere e un ripostiglio.

L'appartamento affaccia su due lati, precisamente sulla strada privata e sul verde pubblico.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno . Ci sono anche i doppi infissi in alluminio/legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: porta a battente realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

ascensore: conformità: conforme	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
citofonico: audio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
condizionamento: climatizzatore caldo /freddo e deumidificatore con alimentazione elettrica, split.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
elettrico: conformità: non conforme	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: caldaia con alimentazione in gas, diffusori: termosifoni in ghisa, conformità: non rilevabile. Nel bagno vi è un termoarredo.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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	95,00	x	100 %	=	95,00



balconi	19,30	x	30 %	=	5,79
Totale:	114,30				100,79

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,79 x 1.400,00 = **141.106,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 141.106,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 141.106,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto 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	appartamento	100,79	0,00	141.106,00	141.106,00
				141.106,00 €	141.106,00 €

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: **€. 141.106,00**



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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.422,66
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 139.683,34

data 27/03/2026

il tecnico incaricato
Teresa Capogrosso

