



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



ASTALEGAL.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 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
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 06/0572022 - 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 06/0572022 - 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.

promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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. _____ e dalla signora _____ genitori del debitore esecutato

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

A seguito del decesso del signor _____ dal 20.08.2017, l'usufrutto risulta accresciuto in capo alla sola signora _____

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la piena proprietà esclusiva (1/4).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da:

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 l

L'intero edificio sviluppa 7 piani fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

tecnico incaricato: Teresa Capogrosso

Pagina 5 di 8

promossa da:



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:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



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 4.5

infissi interni: porta a battente realizzati in legno e vetro

al di sotto della media 4.5

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

mediocre 4.0

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno

al di sotto della media 4.5

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica

al di sotto della media 4.5

Degli Impianti:

ascensore: conformità: conforme

al di sotto della media 4.5

citofonico: audio

nella media 4.0

condizionamento: climatizzatore caldo /freddo e deumidificatore con alimentazione elettrica, split.

al di sotto della media 4.5

elettrico: conformità: non conforme

al di sotto della media 4.0

termico: caldaia con alimentazione in gas, diffusori: termosifoni in ghisa, conformità: non rilevabile. Nel bagno vi è un termoarredo.

nella media 4.0

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

tecnico incaricato: Teresa Capogrosso

Pagina 6 di 8



promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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**

tecnico incaricato: Teresa Capogrosso

Pagina 7 di 8

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da:

**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



tecnico incaricato: Teresa Capogrosso

Pagina 8 di 8

