



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

144/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ASSIMOCO COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI MOVIMENTO
COOPERATIVO SPA

GIUDICE:

Dottoressa Francesca Pastore

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/02/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

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

tecnico incaricato: Giovanna Cannone

Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2022

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MINERVINO MURGE via Ezio Vanoni 16, della superficie commerciale di **138,23** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario
nata a MINERVINO MURGE (BT) il
- 1/2 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario
nata a MINERVINO MURGE (BT) il

Il lotto n. 1 oggetto di perizia è composto da un appartamento nel Comune di Minervino Murge e precisamente al secondo piano dell'immobile sito in via Vanoni. Realizzato nel 1973 con Licenza Edilizia 10438.1973, si presenta in un mediocre stato manutentivo e sprovvisto di ascensore. L'edificio si presenta con doppia esposizione su due vie pubbliche, quali, via Ezio Vanoni e via Rosolino Pilo, costituito da tre piani fuori terra e lastrico solare. L'accesso all'appartamento oggetto di stima, avviene da via Ezio Vanoni al numero civico 16, tramite un ampio e luminoso vano scala. L'alloggio costituito da: un ampio ingresso che funge da disimpigno per i vani principali, tre vani letto prospicienti la via Rosolino Pilo e con ampie porte vetrate che danno accesso al balcone, un ampio soggiorno pranzo e annessa cucina entrambe con vetrata di accesso alla veranda prospiciente la via Ezio Vanoni, due bagni estesi, ma senza finestre e un ripostiglio esterno con accesso dalla veranda.

Si precisa che oggetto del pignoramento è solo la nuda proprietà.

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

- foglio 89 particella 2655 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: VIA EZIO VANONI, piano: Piano 2, intestato a ta in il - Nuda proprietà' 1/2 bene personale, nata a MINERVINO MURGE (BT) il - Nuda proprietà' 1/2 bene personale, nata a MINERVINO MURGE (BT) il Usufrutto 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: via Ezio Vanoni, via Rosolino Pilo, vano scala e altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

138,23 m²





Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.944,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.944,35
Data della valutazione:	06/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile oggetto di perizia risulta occupato dalla signora ata a
Minervino Murge, il 1949 c.f.: ! (USUFRUTTUARIA)



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che oggetto del pignoramento è solo la nuda proprietà.

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: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*
- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:



Atto giudiziario del Tribunale di Trani, stipulata il 12/03/2015 a firma di Atto giudiziario del Tribunale di Trani ai nn. 1511/2015 di repertorio, trascritta il 24/04/2015 ai nn. 6510/8223, a favore di ASSIMOCO COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI MOVIMENTO COOPERATIVO S.P.A. sede SEGRATE (MI), codice fiscale 03250760588, contro nata a Minervino
Murge, il
Murge, il
Murge, il
derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Trani - Revoca atti soggetti a trascrizione.



La formalità è riferita solamente a immobili nel Comune di Minervino Murge riportati nel NCEU fig.89 part. 2655 sub. 9.

Pignoramento, stipulata il 07/07/2022 a firma di Atto Giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Trani ai nn. 2472 di Rep. di repertorio, trascritta il 08/08/2022 ai nn. 15507/19968, a favore di





ASSIMOCO COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI MOVIMENTO COOPERATIVO S.P.A. sede SEGRATE (MI), codice fiscale 03250760588, contro

, nata il giorno nata a Minervino Murge, il rivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Grava la quota di 1/2 di nuda proprietà degli immobili nel Comune di Minervino Murge riportati nel NCEU fg.89 part. 2655 sub.9.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.000,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non è stato possibile rilevare dati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

a nata a Minervino Murge il per la quota di 1/1, in forza di Atto di Divisione (dal 31/01/1974), con atto stipulato il 31/01/1974 a firma di Notaio Gaetano Monda di Minervino Murge ai nn. 798/392 di repertorio, trascritto il 26/02/1974 a Trani ai nn. 4212/4922.

Atto di Compravendita rogito di notaio Gaetano Monda di Minervino Murge in data 22.11.1973 numero 773/372 di repertorio, trascritto a Trani il giorno 11.12.1973 ai 46661/54673.

nata, c.f.: per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 26/03/2010), trascritto il 14/04/2010 a Trani ai nn. 5006/7327.

Il sig. ato a Minervino Murge il intervenuto in atto per escludere i beni acquistati dal coniuge alla comunione dei beni poiché acquistati dalla stessa quale bene personale.

Minervino Murge il c.f.: per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 26/03/2010), trascritto il 14/04/2010 a Trani ai nn. 5006/7327.

Il sig. nato a Canosa di Puglia il intervenuto in atto per escludere i beni acquistati dal coniuge dalla comunione dei beni poiché acquistati dalla stessa quale bene personale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 10438, rilasciata il 15/11/1973 con il n. 10438 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli ambienti interni, chiusura vano finestra sul prospetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA TARDIVA

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €.1.200,00
- SANZIONE art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a appartamento riportato nel NCEU al Foglio 89, particella 2655, subalterno 9..

Dalla richiesta di accesso agli atti protocollata presso il SUE del Comune di Minervino il 28.12.2022, non è stato possibile reperire il fascicolo riguardante la richiesta, pertanto si prende come atto ultimo la planimetria catastale deposita presso il NCEU il 05.12.1974, rilevando la difformità riguardante una diversa distribuzione interna.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli ambienti interni, chiusura vano finestra sul prospetto.

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: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a appartamento riportato nel NCEU al foglio 89, particella 2655, subalterno 9



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





BENI IN MINERVINO MURGE VIA EZIO VANONI 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MINERVINO MURGE via Ezio Vanoni 16, della superficie commerciale di 138,23 mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario
nata a MINERVINO MURGE (BT) il
- 1/2 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario
nata a MINERVINO MURGE (BT) il

Il lotto n. 1 oggetto di perizia è composto da un appartamento nel Comune di Minervino Murge e precisamente al secondo piano dell'immobile sito in via Vanoni. Realizzato nel 1973 con Licenza Edilizia 10438.1973, si presenta in un mediocre stato manutentivo e sprovvisto di ascensore. L'edificio si presenta con doppia esposizione su due vie pubbliche, quali, via Ezio Vanoni e via Rosolino Pilo, costituito da tre piani fuori terra e lastrico solare. L'accesso all'appartamento oggetto di stima, avviene da via Ezio Vanoni al numero civico 16, tramite un ampio e luminoso vano scala. L'alloggio costituito da: un ampio ingresso che funge da disimpigno per i vani principali, tre vani letto prospicienti la via Rosolino Pilo e con ampie porte vetrate che danno accesso al balcone, un ampio soggiorno pranzo e annessa cucina entrambe con vetrata di accesso alla veranda prospiciente la via Ezio Vanoni, due bagni estesi, ma senza finestre e un ripostiglio esterno con accesso dalla veranda.

Si precisa che oggetto del pignoramento è solo la nuda proprietà.

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

- foglio 89 particella 2655 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: VIA EZIO VANONI, piano: Piano 2, intestato a nata ... il) - Nuda proprietà 1/2 bene personale, nata a MINERVINO MURGE (BT) il - Nuda proprietà 1/2 bene personale, nata a MINERVINO MURGE (BT) il ! Jusufrutto 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: via Ezio Vanoni, via Rosolino Pilo, vano scala e altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973.

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, Spinazzola, Canosa di Puglia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
palestra
negozi al dettaglio
stadio



ASTE
GIUDIZIARIE®

verde attrezzato
scuola media superiore
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola elementare

COLLEGAMENTI
superstrada distante 2 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

al di sopra della media: ★★★★★★★★★★
ottimo: ★★★★★★★★★★
buono: ★★★★★★★★★★
medio: ★★★★★★★★★★
scarsa: ★★★★★★★★★★
ottimo: ★★★★★★★★★★

ottimo: ★★★★★★★★★★
eccellente: ★★★★★★★★★★
ottimo: ★★★★★★★★★★
buono: ★★★★★★★★★★
medio: ★★★★★★★★★★
al di sopra della media: ★★★★★★★★★★
ottimo: ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo, pavimentato parzialmente con ceramica smaltata e pavimento in graniglia, i bagni rivestiti con ceramica, gli infissi in pvc per i vani giorno e legno per i vani notte, le porte interne tamburrate in legno.

Delle Strutture:

balconi:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in marmette
infissi esterni: realizzati in pvc e legno
pavimentazione interna: realizzata in Ceramica e marmetta
portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro e legno , gli accessori presenti sono: ottone
rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in ceramica

Degli Impianti:

citofonico:
elettrico: sottotraccia conformità: non conforme
fognatura: sottotraccia conformità: non conforme

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	131,00	x	100 %	=	131,00




balcone	7,50	x	33 %	=	2,48
veranda	9,50	x	50 %	=	4,75
Totale:	148,00				138,23

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: appartamento
 Indirizzo: via Rosolino Pilo
 Superfici principali e secondarie: 160
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 150.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 12/04/2023
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: via Prati
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 115.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nello sviluppo della valutazione si fa riferimento alla "superficie commerciale", parametro comunemente usato nelle compravendite. Le superfici di calcolo sono intese computando per intero le murature prospicienti le vie pubbliche e per metà quelle a confine con altre proprietà; inoltre alla superficie "ordinaria" dell'abitazione è stata sommata la superficie costituita dalle due pertinenze (balcone e veranda), corretta mediante l'applicazione di un opportuno coefficiente stabilito in virtù del tipo di superficie rilevata, consentendo di stabilire un valore proporzionale omogeno con quello della superficie principale.

Si precisa che oggetto del pignoramento è solo la nuda proprietà.

Il valore totale della proprietà è pari a € 140.206,22. Il valore dell'usufrutto è pari a € 42.061,87. Il valore per intero della nuda proprietà risulta pari a € 98.144,35.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	138,22	x	1.014,37	=	140.206,22
-------------------------------	--------	---	----------	---	------------




RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 140.206,22
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 98.144,35

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 appartamenti allo stato conservativo normale nel Comune di Minervino Murge in zona Periferica/IL FARO-VIA DI VAGNO-VIA G. DI VITTORIO-VIA DELLA REPUBBLICA, una quotazione variabile valida nel 2° semestre 2022 da € 800,00 a € 1000,00. 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, ufficio del registro di BARLETTA, conservatoria dei registri immobiliari di TRANI, ufficio tecnico di MINERVINO MURGE, agenzie: MINERVINO MURGE, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	138,22	0,00	140.206,22	98.144,35
				140.206,22 €	98.144,35 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.200,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.944,35



**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:	€. 94.944,35

