



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

218/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Maria Teresa MOSCATELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2022

creata con Tribù Office 6

[REDACTED]

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: GIOVANNA CANNONE

Pagina 1 di 30

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 218/2020

LOTTO 1ASTE
GIUDIZIARIE.it**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 [REDACTED]

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 [REDACTED] 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it**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

ASTE
GIUDIZIARIE.it**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**ASTE
GIUDIZIARIE.it

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**, stipulata il 01/02/2013 a firma di NOTAIO Claudio La Serra ai nn. 54800/21820 di repertorio, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto Bari - Corso Cavour n.19, contro [REDACTED]

e [REDACTED]

[REDACTED] 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 [REDACTED]

Fg.13 p.lla 257 sub. 10-11-12 per 1/1 della proprietà su [REDACTED]

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/06/2015 a firma di Tribunale di Trani ai nn. 322 di repertorio, a favore di [REDACTED] domicilio ipotecario

eletto avv. S. Gagliardi via Nigrò,48 Trani, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Decreto Inguntivo 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 [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto via

Demetrio Marin,3 Bari), contro [REDACTED]

[REDACTED] 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

4.2.2. 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 [REDACTED]

contro [REDACTED]

e [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Foglio 13 - P.lla 734 - Sub. 2 per 1/1 della proprietà su [REDACTED]

[REDACTED], Foglio 13 - P.lla 257 - Sub. 10 -11 -12

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e diritti comunali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.2. 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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. 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 - Baarletta - Bisceglie). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- farmacie
- centro commerciale
- negozi al dettaglio
- supermercato
- asilo nido
- municipio
- scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

porto distante 900 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



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 Edilizia:

infissi interni: serranda realizzati in alluminio



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:

€. 98.800,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 218/2020

LOTTO 2ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A deposito adibito a monolocale a TRANI largo Caduti di Tutte le Guerre 5, della superficie commerciale di **26,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il lotto oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato nel Comune di Trani, prospiciente la via Largo Caduti di Tutte le Guerre, una zona semicentrale che collega il centro e la periferia della città. Trattasi di un deposito adibito a monolocale, posto al piano terra e con accesso diretto e indipendente dalla via pubblica. Aperta l'ampia vetrata, un ampio vano di forma quadrata, adibito ad alloggio, dal quale è ricavato un piccolo bagno. L'immobile si presenta in buono stato conservativo, vista la recente ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.15 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 257 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 118 mq, rendita 62,28 Euro, indirizzo catastale: largo Caduti di Tutte le Guerre,5 - Trani, piano: T, intestato a ██████████ derivante da visura catastale
Coerenze: largo Caduti di Tutte le Guerre,5 - Trani, vano scala, atrio comune, Fg.13 - P.IIa 257 - sub. 11, Fg. 13 - P.IIa 259, Fg. 13 P.IIa 209

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

ASTE
GIUDIZIARIE.it**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.125,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.125,00
Data della valutazione:	08/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

ASTE
GIUDIZIARIE.it**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**ASTE
GIUDIZIARIE.it

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**, stipulata il 01/02/2013 a firma di NOTAIO Claudio La Serra ai nn. 54800/21820 di repertorio, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto Bari - Corso Cavour n.19, contro [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] 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 [REDACTED], Fg.13 p.lla 257 sub. 10-11-12 per 1/1 della proprietà su [REDACTED]

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/06/2015 a firma di Tribunale di Trani ai nn. 322 di repertorio, a favore di [REDACTED] (domicilio ipotecario

eletto avv. S. Gagliardi via Nigrò,48 Trani, contro [REDACTED], 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 [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto via

Demetrio Marin,3 Bari), contro [REDACTED] 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

4.2.2. *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 [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED]

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

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:

€. 600,00



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN TRANI LARGO CADUTI DI TUTTE LE GUERRE 5
DEPOSITO ADIBITO A MONOLOCALE
 DI CUI AL PUNTO A

deposito adibito a monolocale a TRANI largo Caduti di Tutte le Guerre 5, della superficie commerciale di **26,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il lotto oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato nel Comune di Trani, prospiciente la via Largo Caduti di Tutte le Guerre, una zona semicentrale che collega il centro e la periferia della città. Trattasi di un deposito adibito a monolocale, posto al piano terra e con accesso diretto e indipendente dalla via pubblica. Aperta l'ampia vetrata, un ampio vano di forma quadrata, adibito ad alloggio, dal quale è ricavato un piccolo bagno. L'immobile si presenta in buono stato conservativo, vista la recente ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.15 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 257 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 118 mq, rendita 62,28 Euro, indirizzo catastale: largo Caduti di Tutte le Guerre,5 - Trani, piano: T, intestato a ██████████ derivante da visura catastale
 Coerenze: largo Caduti di Tutte le Guerre,5 - Trani, vano scala, atrio comune, Fg.13 - P.IIa 257 - sub. 11, Fg. 13 - P.IIa 259, Fg. 13 P.IIa 209

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

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 - Baarletta - Bisceglie). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Porto, Cattedrale di Trani, Castello Svevo, Dolmen della Chianca, palazzo Beltrani.

SERVIZI

farmacie
 centro commerciale
 negozi al dettaglio
 supermercato
 asilo nido



municipio
scuola per l'infanzia

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

porto distante 500 m
superstrada distante 1km

eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetrata realizzati in alluminio e vetro

ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porta realizzati in legno tamburato

ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in tufo , il rivestimento è realizzato in travertino

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in gres

ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia

ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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
Deposito adibito a monolocale	26,50	x	100 %	=	26,50
Totale:	26,50				26,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



Immobiliare.it (07/04/2022)

Domanda: monolocale Trani

Offerta: Locale uso abitativo dotato di due vetrine composto da ambiente unico antibagno e bagno, in Via Amedeo angolo Via Giuseppe Festa, mq 34.

Valore minimo: 45.000,00

Immobiliare.it (07/04/2022)

Domanda: monolocale Trani

Offerta: Locale per uso abitativo di 43 mq situato al piano terra, zona Sant'Agostino e a due passi dal Corso Emanuele.

Valore minimo: 45.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,50 x 1.250,00 = **33.125,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 33.125,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 33.125,00**

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 di mercato si ricavano per abitazioni allo stato conservativo economico nel Comune di Trani in Semicentrale/VIA ANDRIA-PETRONELLI-VIA BARLETTA, una quotazione variabile valida nel 2° semestre 2021 da € 800,00 a € 1200,00. A tale valore sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto che l'immobile è riportato nel Nuovo Catasto Urbano come deposito, ma è adibito ad abitazione, inoltre si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, in considerazione del livello degli standard dei servizi, 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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	deposito adibito a monolocale	26,50	0,00	33.125,00	33.125,00
				33.125,00 €	33.125,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Trattasi di immobile già frazionato.

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: **€. 33.125,00**

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: **€. 33.125,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 218/2020

LOTTO 3ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A deposito adibito ad abitazione a TRANI largo Caduti di Tutte le Guerre 5, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il lotto oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato nel Comune di Trani, prospiciente la via Largo Caduti di Tutte le Guerre, una zona semicentrale che collega il centro e la periferia della città. Trattasi di abitazione dichiarata catastalmente come deposito, con accesso comune dal civico n.7 in un vano scala che conduce ad un atrio comune dove si diramano varie porte di ingresso, da una delle stesse si accede all'appartamento. L'immobile è composto da cucina, bagno e camera da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.15 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 257 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 29 mq, rendita 100,35 Euro, indirizzo catastale: largo Caduti di Tutte le Guerre,5 - Trani, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da visura catastale
Coerenze: atrio comune, Fg.13 - P.IIa 257 - sub. 10, Fg.13 - P.IIa 257 - sub. 12. 13 - P.IIa 259, Fg. 13 P.IIa 260

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

ASTE
GIUDIZIARIE.it**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.500,00
Data della valutazione:	08/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

ASTE
GIUDIZIARIE.it**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.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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**, stipulata il 01/02/2013 a firma di NOTAIO Claudio La Serra ai nn. 54800/21820 di repertorio, a favore di [REDACTED] domicilio ipotecario eletto Bari - Corso Cavour n.19, contro [REDACTED] e [REDACTED] 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 [REDACTED], Fg.13 p.lla 257 sub. 10-11-12 per 1/1 della proprietà su [REDACTED]

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/06/2015 a firma di Tribunale di Trani ai nn. 322 di repertorio, a favore di [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto avv. S. Gagliardi via Nigrò,48 Trani, contro [REDACTED] 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 [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto via Demetrio Marin,3 Bari), contro [REDACTED] 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

4.2.2. *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 [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

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

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: **€. 600,00**

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



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata (dal 21/06/2000), con atto stipulato il 21/06/2000 a firma di Notaio Bonito Sergio ai nn. 114293/11057 di repertorio, trascritto il 24/06/2000 ai nn. 12793/9526.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 13 P.Ila 257 Sub. 10-11-12.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Trani in data 02.03.2022, risulta che ██████████ e ██████████

██████████ hanno contratto matrimonio in TRANI il 02/12/1978. Con atto in data 30/10/1995 a rogito 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 rogito del notaio dr. Claudio La Serra del distretto notarile di Trani gli sposi hanno stipulato un fondo patrimoniale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata N. **2172**, intestata a ██████████, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 15/02/2020 con il n. 2172 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente l'immobile ricade in 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:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa destinazione d'uso

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

Costi di regolarizzazione:

- Procedura DOCFA, diritti catastali e onorario tecnico: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.

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



BENI IN TRANI LARGO CADUTI DI TUTTE LE GUERRE 5
DEPOSITO ADIBITO AD ABITAZIONE
DI CUI AL PUNTO A

deposito adibito ad abitazione a TRANI largo Caduti di Tutte le Guerre 5, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il lotto oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato nel Comune di Trani, prospiciente la via Largo Caduti di Tutte le Guerre, una zona semicentrale che collega il centro e la periferia della città. Trattasi di abitazione dichiarata catastalmente come deposito, con accesso comune dal civico n.7 in un vano scala che conduce ad un atrio comune dove si diramano varie porte di ingresso, da una delle stesse si accede all'appartamento. L'immobile è composto da cucina, bagno e camera da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.15 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 257 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 29 mq, rendita 100,35 Euro, indirizzo catastale: largo Caduti di Tutte le Guerre,5 - Trani, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da visura catastale
Coerenze: atrio comune, Fg.13 - P.IIa 257 - sub. 10, Fg.13 - P.IIa 257 - sub. 12. 13 - P.IIa 259, Fg. 13 P.IIa 260

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

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 - Baarletta - Bisceglie). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Porto, Cattedrale di Trani, Castello Svevo, Dolmen della Chianca, palazzo Beltrani.

SERVIZI

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



COLLEGAMENTI

porto distante 500 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetrata realizzati in alluminio e vetro*infissi interni:* porta realizzati in legno tamburato*pareti esterne:* costruite in tufo , il rivestimento è realizzato in travertino*pavimentazione interna:* realizzata in gres

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V*idrico:* sottotraccia

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
Deposito adibito ad abitazione	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	36,00				36,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare.it (07/04/2022)

Domanda: monolocale Trani

Offerta: Locale uso abitativo dotato di due vetrine composto da ambiente unico antibagno e bagno, in Via Amedeo angolo Via Giuseppe Festa, mq 34.

Valore minimo: 45.000,00

Immobiliare.it (07/04/2022)

Domanda: monolocale Trani

Offerta: Locale per uso abitativo di 43 mq situato al piano terra, zona Sant'Agostino e a due passi dal Corso Emanuele.

Valore minimo: 45.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 1.200,00 = **43.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.200,00**

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 abitazioni allo stato conservativo economico nel Comune di Trani in Semicentrale/VIA ANDRIA-PETRONELLI-VIA BARLETTA, una quotazione variabile valida nel 2° semestre 2021 da € 800,00 a € 1200,00. A tale valore sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto che l'immobile è riportato nel Nuovo Catasto Urbano come deposito, ma è adibito ad abitazione, inoltre si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, in considerazione del livello degli standard dei servizi, 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
	deposito				
A	adibito ad abitazione	36,00	0,00	43.200,00	43.200,00

	43.200,00 €	43.200,00 €
--	-------------	-------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Trattasi di immobile già frazionato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.500,00**

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: **€. 42.500,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 218/2020

LOTTO 4ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A deposito adibito ad abitazione a TRANI largo Caduti di Tutte le Guerre 5, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il lotto oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato nel Comune di Trani, prospiciente la via Largo Caduti di Tutte le Guerre, una zona semicentrale che collega il centro e la periferia della città. Trattasi di abitazione dichiarata catastalmente come deposito, con accesso comune dal civico n.7 in un vano scala che conduce ad un atrio comune dove si diramano varie porte di ingresso, da una delle stesse si accede all'appartamento. L'immobile è composto da cucina, bagno e camera da letto. il bagno e la camera da letto matrimoniale si affacciano con ampie vetrate su un atrio scoperto esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.15 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 257 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 21 mq, rendita 72,67 Euro, indirizzo catastale: largo Caduti di Tutte le Guerre,7 - Trani, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da visura catastale
Coerenze: atrio comune, Fg.13 - P.IIa 257 - sub. 11, Fg. 13 - P.IIa 207, Fg. 13 P.IIa 206, Fg. 13 P.IIa 260.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

ASTE
GIUDIZIARIE.it**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.400,00
Data della valutazione:	08/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

ASTE
GIUDIZIARIE.it**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: GIOVANNA CANNONE
Pagina 24 di 30

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**, stipulata il 01/02/2013 a firma di NOTAIO Claudio La Serra ai nn. 54800/21820 di repertorio, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto Bari - Corso Cavour n.19, contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] 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 [REDACTED]

Fg.13 p.lla 257 sub. 10-11-12 per 1/1 della proprietà su [REDACTED]

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/06/2015 a firma di Tribunale di Trani ai nn. 322 di repertorio, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario

eletto avv. S. Gagliardi via Nigrò,48 Trani, contro [REDACTED]

[REDACTED] 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 [REDACTED]

[REDACTED] (domicilio ipotecario eletto via

Demetrio Marin,3 Bari), contro [REDACTED]

[REDACTED] 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

4.2.2. 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 [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Foglio 13 - P.lla 734 - Sub. 2 per 1/1 della proprietà su [REDACTED]

[REDACTED] Foglio 13 - P.lla 257 - Sub. 10 -11 -12

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:

€. 600,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENI IN TRANI LARGO CADUTI DI TUTTE LE GUERRE 5
DEPOSITO ADIBITO AD ABITAZIONE
DI CUI AL PUNTO A

deposito adibito ad abitazione a TRANI largo Caduti di Tutte le Guerre 5, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il lotto oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato nel Comune di Trani, prospiciente la via Largo Caduti di Tutte le Guerre, una zona semicentrale che collega il centro e la periferia della città. Trattasi di abitazione dichiarata catastalmente come deposito, con accesso comune dal civico n.7 in un vano scala che conduce ad un atrio comune dove si diramano varie porte di ingresso, da una delle stesse si accede all'appartamento. L'immobile è composto da cucina, bagno e camera da letto, il bagno e la camera da letto matrimoniale si affacciano con ampie vetrate su un atrio scoperto esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.15 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 257 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 21 mq, rendita 72,67 Euro, indirizzo catastale: largo Caduti di Tutte le Guerre,7 - Trani, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da visura catastale
Coerenze: atrio comune, Fg.13 - P.Ila 257 - sub. 11, Fg. 13 - P.Ila 207, Fg. 13 P.Ila 206, Fg. 13 P.Ila 260.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Andria - Baarletta - Bisceglie). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Porto, Cattedrale di Trani, Castello Svevo, Dolmen della Chianca, palazzo Beltrani.

SERVIZI

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



COLLEGAMENTI

porto distante 500 m



ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetrata realizzati in alluminio e vetro

infissi interni: porta realizzati in legno tamburato

pareti esterne: costruite in tufo , il rivestimento è realizzato in travertino

pavimentazione interna: realizzata in gres

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

idrico: sottotraccia



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
Deposito adibito ad abitazione	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	52,00				52,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare.it (07/04/2022)

Domanda: monolocale Trani

Offerta: Locale uso abitativo dotato di due vetrine composto da ambiente unico antibagno e bagno, in Via Amedeo angolo Via Giuseppe Festa, mq 34.

Valore minimo: 45.000,00

Immobiliare.it (07/04/2022)

Domanda: monolocale Trani

Offerta: Locale per uso abitativo di 43 mq situato al piano terra, zona Sant'Agostino e a due passi dal Corso Emanuele.

Valore minimo: 45.000,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,00 x 1.200,00 = **62.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.400,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.400,00**

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 abitazioni allo stato conservativo economico nel Comune di Trani in Semicentrale/VIA ANDRIA-PETRONELLI-VIA BARLETTA, una quotazione variabile valida nel 2° semestre 2021 da € 800,00 a € 1200,00. A tale valore sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto che l'immobile è riportato nel Nuovo Catasto Urbano come deposito, ma è adibito ad abitazione, inoltre si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, in considerazione del livello degli standard dei servizi, 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
	deposito				
A	adibito ad	52,00	0,00	62.400,00	62.400,00

abitazione	62.400,00 €	62.400,00 €
------------	-------------	-------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di immobile già frazionato.

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: **€. 62.400,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.400,00**

data 08/04/2022

il tecnico incaricato
GIOVANNA CANNONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: GIOVANNA CANNONE
Pagina 30 di 30