

TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BCC Gestione Crediti Società Finanziaria per la Gestione s.p.a.

Contro

N. Gen. Rep. **000220/19**

Giudice Dr. Moscatelli Maria Teresa

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Salvatore Lanotte
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di B.A.T. al N. 180
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 51 DEL 2002*

con studio in Barletta (BT) Via Oronzo Capacchione n.19



**Beni in Canosa Di Puglia (BT) Corso Traiano n.49 Vicolo Cornelia n.30
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canosa Di Puglia (BT) Corso Traiano n.49 e Vicolo Cornelia n.30.

Composto da un'abitazione (terra-cielo) avente accesso indipendente dal C/so Traiano n.49, composta da una scala esterna di collegamento al piano rialzato ove insiste un piccolo androne e la scala interna di collegamento al piano primo. Quest'ultimo piano è costituito da: un soggiorno/pranzo, una cucina, un ripostiglio, una camera da letto e un bagno. Nel soggiorno pranzo insiste una scala interna di collegamento alla sovrastante soffitta in piano secondo. All'interno del vano accessorio, insiste un wc e allo stato attuale il vano risulta adibito a camera da letto. All'esterno del vano prospiciente il C/so Traiano insiste un terrazzo scoperto a livello, mentre la zona prospiciente la via Cornelia risulta coperta con una tettoia metallica e chiusa con serramenti in alluminio. All'interno della stessa (veranda) è stata creata una scala metallica di collegamento al sovrastante solaio di copertura della soffitta. L'ampliamento volumetrico in piano secondo compreso, il collegamento al sovrastante lastrico solare nonché l'aumento della superficie non residenziale del lastrico solare, non è sanabile ed è suscettibile di demolizione con ripristino dello stato ante operam. L'unità immobiliare in tempi remoti ha subito una fusione/accorpamento delle due distinte unità immobiliari. In particolar modo l'attuale zona notte prospiciente il vicolo Cornelia, risulta appartenere all'unità immobiliare contraddistinta catastalmente al Fg. 88 P.lla 1272 sub 2 avente accesso (murato) dal civico n.30 del suddetto vicolo, mentre l'attuale zona giorno appartiene all'unità immobiliare contraddistinta catastalmente al fg. 88 P.lla 1282 sub 2 avente accesso dal C/so Traiano n.49.

L'immobile risulta essere internamente in un discreto stato d'uso con le rifiniture interne e gli impianti risalenti agli anni 90. Esternamente le facciate prospicienti il c/so Traiano ed il vicolo Cornelia e soprattutto le solette dei balconi presentano gravi fenomeni di degrado, pertanto suscettibili di manutenzione straordinaria.

Posto al piano terra-primo-secondo sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di circa mq **146,00**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 88 mappale 1282 subalterno 2, categoria A/4, classe 3, composto da vani 1, posto al piano 1, - rendita: 43,38.
- fabbricati: foglio 88 mappale 1272 subalterno 2, categoria A/4, classe 4, composto da vani 1, posto al piano 1, - rendita: 50,61.

**2. DESCRIZIONE
SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), farmacie (sufficiente), supermercato (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Bari.
Collegamenti pubblici km:	autobus (1,5), ferrovia (2,5), autostrada (4).



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig.ra _____ in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Terza datrice di ipoteca a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CANOSA-LOCONIA SOOC. COOP. A.R.L., contro Sig. _____ e Sig.ra _____**, a firma di Notaio Porziotta Paolo di Canosa di Puglia in data 05/08/2010 ai nn. 24858/12482 iscritto a Conservatoria RR. II. di Trani in data 09/08/2010 ai nn. 16227/3514 importo ipoteca: € 200.000,00
importo capitale: € 100.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da ruolo avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore di **EOUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA ROMA, contro Sig. _____**, con atto iscritto a Conservatoria RR.II. di Trani in data 12/12/2016 ai nn. 25655/3092
importo ipoteca: € 201.983,22
importo capitale: € 100.991,61

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Canosa Loconia Società Cooperativa contro Sig. _____ e sig.ra _____ a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Trani in data 11/06/2019 ai nn. 2484 trascritto a Conservatoria RR. II di Trani in data 19/07/2019 ai nn. 16086/12051

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1) La zona coperta (veranda) insistente in piano secondo lato via Cornelia, priva del titolo abilitativo. L'aumento volumetrico non è sanabile in quanto in contrasto con le normative urbanistiche vigenti. Regularizzabile mediante demolizione della zona coperta del piano secondo lato via Cornelia

2) Il vano soffitta, ha subito un cambio di destinazione d'uso rilevante, da vano accessorio in vano residenziale. Tale cambio si configura come cambio di destinazione d'uso rilevante e non è sanabile in quanto in contrasto con le norme urbanistiche vigenti. Regularizzabile mediante ripristino della destinazione d'uso in soffitta;

3) Diversa distribuzione interna, sanabile con C.I.L.A. postuma ai sensi dell'art 6 bis. del D.P.R. 380/2001;

Oneri per gli interventi da eseguire per la regolarizzazione e/o demolizione:

Demolizione veranda : € 1.000,00

C.I.L.A. postuma ai sensi dell'art 6 bis. del D.P.R. 380/2001 per la diversa distribuzione spazi interni (Spese tecniche e sanzione): € 3.000,00

Oneri totali: € 4.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Diversa distribuzione spazi interni e relativa fusione di due unità immobiliari
Regularizzabili mediante: pratica Docfa

Pratica variazione catastale Docfa per diversa distribuzione interna e fusione catastale: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

Sig. _____ e Sig.ra _____ per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni proprietari antecedente il ventennio, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Italo Coppola in data 22/03/1989 ai nn. Rep. n. 53.400 Racc. n. 8.178 trascritto a Rr.II. di Trani in data 15/04/1989 ai nn. 6762/5405

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lavori di ristrutturazione del fabbricato per civile abitazione in primo piano con vano soffitta in secondo piano Concessione Edilizia n. 52 del 30/10/1992 presentata in data 24/04/1991

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canosa Di Puglia (BT) Corso Traiano n.49 e Vicolo Cornelia n.30.

Composto da un'abitazione (terra-cielo) avente accesso indipendente dal C/so Traiano n.49, composta da una scala esterna di collegamento al piano rialzato ove insiste un piccolo androne e la scala interna di collegamento al piano primo. Quest'ultimo piano è costituito da: un soggiorno/pranzo, una cucina, un ripostiglio, una camera da letto e un bagno. Nel soggiorno pranzo insiste una scala interna di collegamento alla sovrastante soffitta in piano secondo. All'interno del vano accessorio, insiste un wc e allo stato attuale il vano risulta adibito a camera da letto. All'esterno del vano prospiciente il C/so Traiano insiste un terrazzo scoperto a livello, mentre la zona prospiciente la via Cornelia risulta coperta con una tettoia metallica e chiusa con serramenti in alluminio. All'interno della stessa (veranda) è stata creata una scala metallica di collegamento al sovrastante solaio di copertura della soffitta. L'ampliamento volumetrico in piano secondo compreso, il collegamento al sovrastante lastrico solare nonché l'aumento della superficie non residenziale del lastrico solare, non è sanabile ed è suscettibile di demolizione con ripristino dello stato ante operam. L'unità immobiliare in tempi remoti ha subito una fusione/accorpamento delle due distinte unità immobiliari. In particolar modo l'attuale zona notte prospiciente il vicolo Cornelia, risulta appartenere all'unità immobiliare contraddistinta catastalmente al Fg. 88 P.IIa 1272 sub 2 avente accesso (murato) dal civico n.30 del suddetto vicolo, mentre l'attuale zona giorno appartiene all'unità immobiliare contraddistinta catastalmente al fg. 88 P.IIa 1282 sub 2 avente accesso dal C/so Traiano n.49.

L'immobile risulta essere internamente in un discreto stato d'uso con le rifiniture interne e gli impianti risalenti agli anni 90. Esternamente le facciate prospicienti il c/so Traiano ed il vicolo Cornelia e soprattutto le solette dei balconi presentano gravi fenomeni di degrado, pertanto suscettibili di manutenzione straordinaria.

Posto al piano terra-primo-secondo sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di circa mq **146**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 88 mappale 1282 subalterno 2, categoria A/4, classe 3, composto da vani 1, posto al piano 1, - rendita: 43,38.
- fabbricati: foglio 88 mappale 1272 subalterno 2, categoria A/4, classe 4, composto da vani 1, posto al piano 1, - rendita: 50,61.

L'edificio è stato costruito antecedente al 1940, ristrutturato nel 1992

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 300 m.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
piano terra androne scala	Sup. reale lorda	8,00	0,50	4,00
piano primo	Sup. reale lorda	88,00	1,00	88,00
piano primo - Balcone lato C/so Traiano	Sup. reale lorda	10,00	0,50	5,00
Piano primo - Balcone lato Vicolo Cornelio	Sup. reale lorda	10,00	0,50	5,00
Piano secondo - Terrazzo lato C/so Traiano	Sup. reale lorda	39,00	0,30	11,70
Piano secondo - Terrazzo lato Vicolo Cornelio	Sup. reale lorda	17,00	0,30	5,10
Piano Secondo (soffitta)	Sup. reale lorda	34,00	0,80	27,20
	Sup. reale lorda	206,00		146,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: interna, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Balconi:

materiale: c.a, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: granito, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Antenna collettiva:

tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti.

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

Fognatura:

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti.



Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. E' stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale dell'alloggio è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

8.2. Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio :
www.agenziadelterritorio.it.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
piano terra androne scala	4,00	€ 1.000,00	€ 4.000,00
piano primo	88,00	€ 1.000,00	€ 88.000,00
piano primo - Balcone lato C/so Traiano	5,00	€ 1.000,00	€ 5.000,00
Piano primo - Balcone lato Vicolo Cornelio	5,00	€ 1.000,00	€ 5.000,00
Piano secondo - Terrazzo lato C/so Traiano	11,70	€ 1.000,00	€ 11.700,00
Piano secondo - Terrazzo lato Vicolo Cornelio	5,10	€ 1.000,00	€ 5.100,00
Piano Secondo (soffitta)	27,20	€ 1.000,00	€ 27.200,00
	146,00		€ 146.000,00

- Valore corpo:	€ 146.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 146.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 146.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	146	€ 146.000,00	€ 146.000,00

Giudice Dr. Moscatelli Maria Teresa
Perito: Arch. Salvatore Lanotte



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 21.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 124.100,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 119.100,00

il perito
Arch. Salvatore Lanotte

