

---

**TRIBUNALE DI TRANI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000238/15**

Giudice Dr. **MOSCATELLI Maria Teresa**  
Custode Giudiziario

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Antonio Abbatangelo*  
*iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 229*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 197*  
*C.F. BB1NTN72E22L328Z - P.Iva 04947700722*

*con studio in Trani (Bari) vico Sant'Agata, 6*

*cellulare: 3475224500*

*email: in.de.antonioabbatangelo@live.it*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

**Beni in Andria (Bari) Via Talamone  
Lotto 001**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Andria (Bari) Via Talamone. Composto da una cantinola, posta sotto la rampa carrabile di accesso ai box o posti auto. La stessa è costituita da una porta di accesso in ferro. La superficie calpestabile si sviluppa su unico livello. Vi è una intonacatura generale delle pareti ed il pavimento è costituito da ceramica antiscivolo. E' presente un minimo di impianto elettrico costituito da pulsantiera e punto luce per illuminare sufficientemente l'ambiente. posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 6  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ foglio 29 mappale 1748 subalterno 44, categoria c/2, classe 7, composto da vani 5 mq, posto al piano S1, - rendita: € 13,69.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: scuola elementare (sufficiente), palazzetto dello sport (sufficiente), farmacie (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Palazzetto dello Sport, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Pineta.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (), tangenziale ().

**3. STATO DI POSSESSO:**

- Occupato da \_\_\_\_\_ 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:**

atto unilaterale d'obbligo derivante da atto d'obbligo a favore di

contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio Nicola Lombardi di Andria in data 02/11/1988 ai nn. 29392 di Rep. trascritto a a Trani in data 24/11/1988 ai nn. 21390/16728

cessione derivante da atto di cessione a favore di

contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio Edmondo Piccinelli di Andria in data 27/09/1989 ai nn. 42909 di Rep. trascritto a a Trani in data 10/10/1989 ai nn. 14180/18168

assegnazione alloggi derivante da atto di assegnazione a favore di

\_\_\_\_\_ a firma di Notaio Sabino Zinni di Andria in data 30/09/2002 ai nn. 17331 di Rep. trascritto a a Trani in data 05/10/2002 ai nn. 14450/19817

assegnazione a socio per scioglimento società derivante da atto di assegnazione a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio

Paolo Porziotta di Canosa in data 29/11/2002 ai nn. 9306 di Rep. trascritto a a Trani in data 12/12/2002 ai nn. 18130/24684

atto unilaterale d'obbligo derivante da atto d'obbligo a favore di \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio Paolo Porziotta di canosa in data 03/10/2005 ai nn. 16903 di rep. trascritto a a Trani in data 06/10/2005 ai nn. 16182/24787

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. MOSCATELLI Maria Teresa  
Curatore/Custode: \_\_\_\_\_  
Perito: Geom. Antonio Abbatangelo

atto unilaterale d'obbligo derivante da atto d'obbligo a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio Paolo Porziotta di canosa in data 21/11/2007 ai nn. 19362 di Rep. trascritto a a Trani in data 23/11/2007 ai nn. 19362/28235

espropriazione per pubblica utilità derivante da espropriazione immobiliare a favore di \_\_\_\_\_ a firma di Comune di Andria contro \_\_\_\_\_

a firma di Comune di Andria in data 20/06/2008 ai nn. 6 di Rep. trascritto a a Trani in data 16/08/2008 ai nn. 9979/14277

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 2773 - 2907 - 1777 foglio 31 nel comune di Andria per una superficie di 1602,21 a firma di Notaio Edmondo Piccinelli in data 23/10/1989 ai nn. 42996 di Rep. trascritto a a TRANI in data 28/11/1989 ai nn. 16996/21635

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 mutuo fondiario a favore di **BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOPERATIVO**, contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio Sabino Zinni in data 05/11/2009 ai nn. 32218 di rep. iscritto a Trani in data 06/11/2009 ai nn. 4189/22531

importo ipoteca: € 1.200.000,00

importo capitale: € 600.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCAPULIA SPA DI SAN SEVERO**, contro \_\_\_\_\_, a

firma di Notaio Maria Teresa Guerra di Andria in data 14/03/2011 ai nn. 82250 di Rep. iscritto a Trani in data 18/03/2011 ai nn. 1128/5983

importo ipoteca: € 396.000,00

importo capitale: € 220.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **SRL**, contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio Sabino Zinni di Andria in data 08/02/2014 ai nn. 37451 di rep. iscritto a Trani in data 07/03/2014 ai nn. 365/4101

importo ipoteca: € 124.025,78

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo tribunale **Trani a favore di CASSA EDILE DELLA PROV. DI BARI**, contro \_\_\_\_\_

a firma di tribunale di Trani in data 14/06/2011 ai nn. 283 di Rep. iscritto a Trani in data 10/03/2014 ai nn. 376/4232

importo ipoteca: € 4.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo tribunale **Trani a favore di CASSA EDILE DELLA PROV. DI BARI**, contro \_\_\_\_\_

a firma di tribunale di Trani in data 09/12/2010 ai nn. 769 di Rep. iscritto a Trani in data 10/03/2014 ai nn. 377/4233

importo ipoteca: € 14.000,00

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **EQUITALIA SUD SPA**, contro \_\_\_\_\_ a firma di Equitalia in data 25/08/2015 ai nn. 3435 di Rep. iscritto a Trani in data 26/08/2015 ai nn. 1820/16241

importo ipoteca: € 75.338,20

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da pignoramento immobiliare a favore di Banco di Napoli spa contro \_\_\_\_\_

a firma di ufficiale giudiziario Trani in data 03/07/2015 ai nn. 3087 di Rep. trascritto a Trani in data 18/09/2015 ai nn. 13123/17179

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Giudice Dr. MOSCATELLI Maria Teresa

Curatore/Custode \_\_\_\_\_

Perito: Geom. Antonio Abbatangelo \_\_\_\_\_

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. concessione edilizia e successive varianti** per lavori di costruzione fabbricato intestata a \_\_\_\_\_! Concessione Edilizia n° 52 del 16/05/1990 presentata in data 04/08/2017 rilasciata in data 16/05/1990- n. prot. 52 l'igibilità è stata rilasciata in data 22/02/1993- n. prot. 52/Ab

Descrizione **cantina** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Andria (Bari) Via Talamone. Composto da una cantinola, posta sotto la rampa carrabile di accesso ai box o posti auto. La stessa è costituita da una porta di accesso in ferro. La superficie calpestabile si sviluppa su unico livello. Vi è una intonacatura generale delle pareti ed il pavimento è costituito da ceramica antiscivolo. E' presente un minimo di impianto elettrico costituito da pulsantiera e punto luce per illuminare sufficientemente l'ambiente. posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 6

Identificato al catasto fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ foglio 29 mappale 1748 subalterno 44, categoria c/2, classe 7, composto da vani 5 mq, posto al piano S1, - rendita: € 13,69. L'edificio è stato costruito nel 1993. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 1,50 mt in media.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona residenziale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale netta	6,00	1,00	6,00
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>6,00</b>		<b>6,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

## Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.

*Impianti:*

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

**Accessori:****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato attuale del bene preso in esame si è proceduto ad ottenere informazioni da Agenzie immobiliari e professionisti del settore, in quanto dalla verifica della banca dati forniti dall'OMI, non vi sono compravendite di tali immobili. Al proposito si procederà, sulla scorta dei dati recepiti, effettuando una stima "a corpo" del bene.

**8.2. Fonti di informazione**

ufficio tecnico di di Andria, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Andria.

**8.3. Valutazione corpi****A. cantina**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore corpo:	€ 2.000,00	Peso ponderale: 1
- Valore accessori:	€ 0,00	
- Valore complessivo intero:	€ 2.000,00	
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.000,00	

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

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	cantina	6	€ 2.000,00	€ 2.000,00

**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:

€ 300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 1.700,00

**Beni in Andria (Bari) Via Zanella, 28**  
**Lotto 010**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto coperto sito in Andria (Bari) Via Zanella, 28.

Composto da un posto auto coperto, confinante con altri posti auto. Si accede dalla rampa carrabile di via Zanella. Vi è una intonacatura generale delle pareti ed il pavimento è costituito da cemento industriale battuto. E' presente un minimo di impianto elettrico costituito da pulsantiera e punto luce per illuminare sufficientemente tutto il piano. posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 9,09

Identificato al catasto fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ foglio 217 mappale 284 subalterno 11, categoria c/6, classe 6, composto da vani 8 mq, posto al piano S1, - rendita: € 30,16.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona: scuola elementare (sufficiente), farmacie (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus ().

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \_\_\_\_\_ 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:**

atto unilaterale d'obbligo derivante da atto d'obbligo a favore di \_\_\_\_\_ srl contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio Nicola Lombardi di Andria in data 02/11/1988 ai nn. 29392 di Rep. trascritto a a Trani in data 24/11/1988 ai nn. 21390/16728

cessione derivante da atto di cessione a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio Edmondo Piccinelli di Andria in data 27/09/1989 ai nn. 42909 di Rep. trascritto a a Trani in data 10/10/1989 ai nn. 14180/18168

assegnazione alloggi derivante da atto di assegnazione a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio Sabino Zinni di Andria in data 30/09/2002 ai nn. 17331 di Rep. trascritto a a Trani in data 05/10/2002 ai nn. 14450/19817

assegnazione a socio per scioglimento società derivante da atto di assegnazione a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio Paolo Porziotta di Canosa in data 29/11/2002 ai nn. 9306 di Rep. trascritto a a Trani in data 12/12/2002 ai nn. 18130/24684

atto unilaterale d'obbligo derivante da atto d'obbligo a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio Paolo Porziotta di canosa in data 03/10/2005 ai nn. 16903 di rep. trascritto a a Trani in data 06/10/2005 ai nn. 16182/24787

atto unilaterale d'obbligo derivante da atto d'obbligo a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio Paolo Porziotta di canosa in data 21/11/2007 ai nn. 19362 di Rep. trascritto a a Trani in data 23/11/2007 ai nn. 19362/28235

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. MOSCATELLI Maria Teresa  
Curatore/Custode \_\_\_\_\_  
Perito: Geom. Antonio Abbattangelo \_\_\_\_\_

espropriazione per pubblica utilità derivante da espropriazione immobiliare a favore di [redacted] contro [redacted]

[redacted] a firma di Comune di Andria in data 20/06/2008 ai nn. 6 di Rep. trascritto a a Trani in data 16/08/2008 ai nn. 9979/14277

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 2773 - 2907 - 1777 foglio 31 nel comune di Andria per una superficie di 1602,21 a firma di Notaio Edmondo Piccinelli in data 23/10/1989 ai nn. 42996 di Rep. trascritto a a TRANI in data 28/11/1989 ai nn. 16996/21635

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 mutuo fondiario a favore di **BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOPERATIVO**, contro [redacted] a firma di Notaio Sabino Zinni in data 05/11/2009 ai nn. 32218 di rep. iscritto a Trani in data 06/11/2009 ai nn. 4189/22531

importo ipoteca: € 1.200.000,00

importo capitale: € 600.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCAPULIA SPA DI SAN SEVERO**, contro [redacted]

firma di Notaio Maria Teresa Guerra di Andria in data 14/03/2011 ai nn. 82250 di Rep. iscritto a Trani in data 18/03/2011 ai nn. 1128/5983

importo ipoteca: € 396.000,00

importo capitale: € 220.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di

**SRL**, contro [redacted]

a firma di Notaio Sabino Zinni di Andria in data 08/02/2014 ai nn. 37451 di rep. iscritto a Trani in data 07/03/2014 ai nn. 365/4101

importo ipoteca: € 124.025,78

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo tribunale Trani a favore di **CASSA EDILE DELLA PROV. DI BARI**, contro [redacted]

a firma di tribunale di Trani in data 14/06/2011 ai nn. 283 di Rep. iscritto a Trani in data 10/03/2014 ai nn. 376/4232

importo ipoteca: € 4.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo tribunale Trani a favore di **CASSA EDILE DELLA PROV. DI BARI**, contro [redacted]

a firma di tribunale di Trani in data 09/12/2010 ai nn. 769 di Rep. iscritto a Trani in data 10/03/2014 ai nn. 377/4233

importo ipoteca: € 14.000,00

Iscrizione legale (Attiva) a favore di EQUITALIA SUD SPA, contro [redacted]

a firma di Equitalia in data 25/08/2015 ai nn. 3435 di Rep. iscritto a Trani in data 26/08/2015 ai nn. 1820/16241

importo ipoteca: € 75.338,20

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da pignoramento immobiliare a favore di Banco di Napoli spa contro [redacted]

a firma di ufficiale giudiziario Trani in data 03/07/2015 ai nn. 3087 di Rep. trascritto a Trani in data 18/09/2015 ai nn. 13123/17179

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**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:****7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Permisso di costruire in variante n. 22/A/11/10/2007 e successive varianti** per lavori di Realizzazione fabbricato intestata a \_\_\_\_\_ Permisso di costruire n. 22/A del 11/10/2007 presentata in data 09/02/2007- n. prot. 10323 Ci si riserva la produzione della copia Agibilità in oggetto

Descrizione <b>posto auto coperto</b> di cui al punto <b>A</b>
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto coperto sito in Andria (Bari) Via Zanella, 28.

Composto da un posto auto coperto, confinante con altri posti auto. Si accede dalla rampa carrabile di via Zanella. Vi è una intonacatura generale delle pareti ed il pavimento è costituito da cemento industriale battuto. E' presente un minimo di impianto elettrico costituito da pulsantiera e punto luce per illuminare sufficientemente tutto il piano. posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **9,09**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ foglio 217 mappale 284 subalterno 11, categoria c/6, classe 6, composto da vani **8 mq**, posto al piano S1, - rendita: € 30,16. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,68 mt.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona residenziale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto coperto	Sup. reale netta	9,09	1,00	9,09
	Sup. reale netta	9,09		9,09

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precómpresi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

## Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.

## Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
-------------------	--

Accessori:


**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Al fine di analizzare il più probabile valore di mercato del bene preso in esame si è proceduto ad analizzare l'area commerciale, e nel dettaglio: L'area del bene considerato al lordo dei muri perimetrali e 1/2 dei muri di confine. In aggiunta, per valutare il più probabile valore di mercato del bene, lo scrivente, per avvalorare i prezzi indicati delle banche dati forniti dall'OMI, ha effettuato delle ricerche presso le agenzie immobiliari della zona. Nel contesto urbano, l'immobile si trova in una zona semicentrale ben servita.

**8.2. Fonti di informazione**

ufficio tecnico di di Andria, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Andria.

**8.3. Valutazione corpi****A. posto auto coperto**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto coperto	9,09	€ 760,00	€ 6.908,40
- Valore corpo:			<b>€ 6.908,40</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 6.908,40</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 6.908,40</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>posto auto coperto</b>	<b>9,09</b>	<b>€ 6.908,40</b>	<b>€ 6.908,40</b>

**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:

€ 1.036,26

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 5.872,14

Relazione lotto 010 creata in data 06/06/2018  
Codice documento: E147-15-000238-010




Giudice Dr. MOSCATELLI Maria Teresa  
Curatore/Custode:<sup>1</sup>  
Perito: Geom. Antonio Abbatangelo

**Beni in Andria (Bari) Via Velletri, 19**  
**Lotto 012**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Andria (Bari) Via Velletri, 19. Composto da un deposito. La stessa è costituita da una porta di accesso in ferro. Vi è una intonacatura generale delle pareti ed il pavimento è costituito da ceramica antiscivolo. posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1,73**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ foglio 29 mappale 2002 subalterno 16, categoria c/2, classe 7, composto da vani 2 mq, posto al piano 4, - rendita: € 5,47.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.  
Servizi della zona: scuola elementare (sufficiente), farmacie (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Collegamenti pubblici (km): autobus ().

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \_\_\_\_\_ 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:*

atto unilaterale d'obbligo derivante da atto d'obbligo a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio Nicola Lombardi di Andria in data 02/11/1988 ai nn. 29392 di Rep. trascritto a a Trani in data 24/11/1988 ai nn. 21390/16728  
cessione derivante da atto di cessione a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio Edmondo Piccinelli di Andria in data 27/09/1989 ai nn. 42909 di Rep. trascritto a a Trani in data 10/10/1989 ai nn. 14180/18168  
assegnazione alloggi derivante da atto di assegnazione a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio Sabino Zinni di Andria in data 30/09/2002 ai nn. 17331 di Rep. trascritto a a Trani in data 05/10/2002 ai nn. 14450/19817  
assegnazione a socio per scioglimento società derivante da atto di assegnazione a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio Paolo Porziotta di Canosa in data 29/11/2002 ai nn. 9306 di Rep. trascritto a a Trani in data 12/12/2002 ai nn. 18130/24684  
atto unilaterale d'obbligo derivante da atto d'obbligo a favore di \_\_\_\_\_ Comune di Andria contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio Paolo Porziotta di canosa in data 03/10/2005 ai nn. 16903 di rep. trascritto a a Trani in data 06/10/2005 ai nn. 16182/24787  
atto unilaterale d'obbligo derivante da atto d'obbligo a favore di \_\_\_\_\_ Comune di Andria contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio Paolo Porziotta di canosa in data 21/11/2007 ai nn. 19362 di Rep. trascritto a a Trani in data 23/11/2007 ai nn. 19362/28235

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. MOSCATELLI Maria Teresa  
Curatore/Custode: \_\_\_\_\_  
Perito: Geom. Antonio Abbatangelo

espropriazione per pubblica utilità derivante da espropriazione immobiliare a favore di [redacted] contro [redacted]

[redacted] a firma di Comune di Andria in data 20/06/2008 ai nn. 6 di Rep. trascritto a [redacted] a Trani in data 16/08/2008 ai nn. 9979/14277

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 2773 - 2907 - 1777 foglio 31 nel comune di Andria per una superficie di 1602,21 a firma di Notaio Edmondo Piccinelli in data 23/10/1989 ai nn. 42996 di Rep. trascritto a a TRANI in data 28/11/1989 ai nn. 16996/21635

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 mutuo fondiario a favore di **BANCA DI ANDRIA DI CREDITO COOPERATIVO**, contro [redacted] a firma di Notaio Sabino Zinni in data 05/11/2009 ai nn. 32218 di rep. iscritto a Trani in data 06/11/2009 ai nn. 4189/22531

importo ipoteca: € 1.200.000,00

importo capitale: € 600.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCAPULIA SPA DI SAN SEVERO**, contro [redacted]

firma di Notaio Maria Teresa Guerra di Andria in data 14/03/2011 ai nn. 82250 di Rep. iscritto a Trani in data 18/03/2011 ai nn. 1128/5983

importo ipoteca: € 396.000,00

importo capitale: € 220.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **SRL**, contro [redacted] a firma di Notaio Sabino Zinni di Andria in data 08/02/2014 ai nn. 37451 di rep. iscritto a Trani in data 07/03/2014 ai nn. 365/4101

importo ipoteca: € 124.025,78

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo tribunale Trani a favore di **CASSA EDILE DELLA PROV. DI BARI**, contro [redacted]

[redacted] a firma di tribunale di Trani in data 14/06/2011 ai nn. 283 di Rep. iscritto a Trani in data 10/03/2014 ai nn. 376/4232

importo ipoteca: € 4.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo tribunale Trani a favore di **CASSA EDILE DELLA PROV. DI BARI**, contro [redacted]

[redacted] a firma di tribunale di Trani in data 09/12/2010 ai nn. 769 di Rep. iscritto a Trani in data 10/03/2014 ai nn. 377/4233

importo ipoteca: € 14.000,00

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **EQUITALIA SUD SPA**, contro [redacted]

[redacted] a firma di Equitalia in data 25/08/2015 ai nn. 3435 di Rep. iscritto a Trani in data 26/08/2015 ai nn. 1820/16241

importo ipoteca: € 75.338,20

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da pignoramento immobiliare a favore di Banco di Napoli spa contro [redacted]

[redacted] a firma di ufficiale giudiziario Trani in data 03/07/2015 ai nn. 3087 di Rep. trascritto a Trani in data 18/09/2015 ai nn. 13123/17179

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**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:****7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. concessione edilizia e successive varianti** l'igibilità è stata rilasciata in data 09/03/1995- n. prot. n. 122/86 Ci si riserva la produzione della copia della pratica edilizia in oggetto

Descrizione <b>cantina</b> di cui al punto <b>A</b>
---

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Andria (Bari) Via Velletri, 19. Composto da un deposito. La stessa è costituita da una porta di accesso in ferro. Vi è una intonacatura generale delle pareti ed il pavimento è costituito da ceramica antiscivolo. posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1,73 Identificato al catasto fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ foglio 29 mappale 2002 subalterno 16, categoria c/2, classe 7, composto da vani 2 mq, posto al piano 4, - rendita: € 5,47. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,50 mt.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona residenziale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
deposito	Sup. reale netta	1,73	1,00	1,73
	Sup. reale netta	1,73		1,73

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

## Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

**Accessori:****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Giudice Dr. MOSCATELLI Maria Teresa  
Curatore/Custode:  
Perito: Geom. Antonio Antonangelo

**8.1. Criterio di Stima**

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato attuale del bene preso in esame si è proceduto ad ottenere informazioni da Agenzie immobiliari e professionisti del settore, in quanto dalla verifica della banca dati forniti dall'OMI, non vi sono compravendite di tali immobili. Al proposito si procederà, sulla scorta dei dati recepiti, effettuando una stima "a corpo" del bene.

**8.2. Fonti di informazione**

ufficio tecnico di di Andria, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Andria.

**8.3. Valutazione corpi****A. cantina**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore corpo:	€ 1.000,00	Peso ponderale: 1
- Valore accessori:	€ 0,00	
- Valore complessivo intero:	€ 1.000,00	
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.000,00	
- Valore corpo:	€ 0,00	
- Valore accessori:	€ 0,00	
- Valore complessivo intero:	€ 0,00	
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00	

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	cantina	1,73	€ 1.000,00	€ 1.000,00

**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:	€ 150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 850,00
--	----------

Relazione lotto 012 creata in data 06/06/2018  
Codice documento: E147-15-000238-012

il perito  
Geom. Antonio Abbatangelo