

**TRIBUNALE DI TRANI**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. 000311/18

Giudice Dr. **MOSCATELLI Maria Teresa**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Marco Garbetta*  
*iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 7464*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 277*  
*C.F. GRBMRC75E0SL7360*

*con studio in Corato (Bari) viale degli Ulivi n. 11*  
*telefono: 3280117829*  
*cellulare: 3280117829*

*email: marco.garbetta@gmail.com*

Heimdall Studio - www.hestudio.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Beni in Spinazzola (Bari) via Carso n. 32, piano terra  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale deposito sito in Spinazzola (Bari) via Carso n. 32, piano terra.

Composto da locale in piano terra ad uso deposito facente parte del fabbricato per civili abitazioni sito nel Comune di Spinazzola ed avente accesso principale dai portoni comuni posti in corrispondenza dei civici 32 e 39 di via Carso. Il fabbricato è composto da due edifici ortogonali tra loro e separati da un giunto sismico; il primo edificio è costituito da un piano interrato, 4 piani fuori terra, e un sottotetto con terrazzo, mentre il secondo edificio è costituito da un piano interrato, 4 piani fuori terra e copertura. Entrambi gli edifici sono dotati di impianto di ascensore. Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da telai in c.a. e solai in latero cemento. I prospetti risultano essere in sufficienti condizioni di conservazione.

Il locale in oggetto è posto al piano terra ed ha accesso dall'androne comune del civico 32 di via Carso oltre che dalla pertinenza scoperta comune ai due edifici. Entrando dall'androne comune di via Carso n. 32, si accede in un ampio vano e poi attraverso un disimpegno è possibile accedere al bagno e ad un'altra stanza; quest'ultima stanza è dotata di porta-finestra che permette di accedere ad una piccola area esterna esclusiva dell'unità immobiliare e confinante con la pertinenza comune ai due edifici. L'unità immobiliare internamente risulta rifinita in ogni sua parte e lo stato di conservazione può essere considerato buono. In particolare, internamente risulta completamente pavimentata con gres porcellanato, mentre le pareti di chiusura sono interamente intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti verticali del bagno che risultano parzialmente rivestite con materiale ceramico. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in pvc, la porta finestra suddetta è dotata di serranda metallica. Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, mentre risulta sprovvisto di elementi radianti. La copertura è a solaio piano ed è posta a circa 3,30 m dal calpestio. L'immobile posto al piano terra sviluppa in pianta una superficie lorda equivalente complessiva di circa mq 77,4.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 368 subalterno 25, categoria C/2, classe 5, superficie catastale 78 mq, composto da vani 68 mq, posto al piano T interno 1, - rendita: 126,43 €, intestata a [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1000/1000.

Coerenze: con vano scala, con proprietà [REDACTED]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacie (buono), polizia (buono), municipio (buono), ospedali (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (45), autobus (75).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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**

Giudice Dr. MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Marco Garbetta

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:*

4.2.1.1 Iscrizione legale (Attiva) a favore di **EQUITALIA SUD SPA con sede in Roma,** con atto iscritto a

Trani in data 19/03/2013 ai nn. [REDACTED]

importo ipoteca: 339.702,40 €

importo capitale: 169.851,20 €

4.2.1.2 Iscrizione legale (Attiva) a favore di **EQUITALIA ETR SPA con sede in Cosenza,** con atto

iscritto a Trani in data 23/12/2009 ai nn. [REDACTED]

importo ipoteca: 282.742,36 €

importo capitale: 141.371,18 €

4.2.1.3 Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo a favore di **BANCA INTESA SPA con sede in Milano,**

[REDACTED] a firma di Dott. CARMINE ROMANO, Notaio in Spinazzola in

data 15/09/2005 ai nn. [REDACTED] di repertorio e n. [REDACTED] di raccolta registrato a Barletta

in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] serie T1 iscritto a Trani in data [REDACTED] ai nn.

[REDACTED] di registro generale e n. [REDACTED] di registro particolare

a margine trovasi:

ANNOTAZIONE DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA presentata ai nn.

[REDACTED] in data 16/07/2007, a seguito di atto notarile pubblico per Romano

Carmine di Spinazzola del [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], a favore di

Banca Intesa spa con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED] e contro

[REDACTED] con il quale viene attribuito agli immobili oggetto di relazione

(foglio 38 particelle 368/25 e 368/5) la quota di ipoteca di € 307.500,00 e la quota

di capitale di € 205.000,00..

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento di immobili - a favore di **BANCO DI NAPOLI** spa con sede in Napoli contro

[REDACTED] a firma di Ufficiale

Giudiziario del Tribunale di Trani in data 03/08/2018 ai [REDACTED] di repertorio

trascritto a Trani in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di registro generale e n. [REDACTED] di

registro particolare

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:**

6.1 Attuali proprietari:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Marco Garbetta

6.1.1 [REDACTED]  
proprietario dal 11/07/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. CARMINE ROMANO, Notaio in Spinazzola in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio e n. [REDACTED] di raccolta registrato a Barletta in data 20/07/2006 ai nn. [REDACTED] trascritto a Trani in data 20/07/2006 ai nn. [REDACTED] di Registro Generale e n. [REDACTED] di Registro Particolare. Nell'atto citato le parti "riconoscono e danno atto: A- che in sede di compravendita stipulata con atto ricevuto da me notaio in data 18/6/2004 i venditori hanno inteso trasferire al signor [REDACTED] la superficie complessiva data sia dalle particelle 198, 199, 200, 201, 209, 231, 232, 233 del foglio 38 del Comune di Spinazzola sia la superficie interclusa di mq 125 (centoventicinque) identificata dalla neo - particella 356 del medesimo foglio, citata al punto "V" della premessa, il tutto così come ai venditori pervenuto con i successivi atti innanzi precisati" ed inoltre "C- che pertanto, la vendita di cui al richiamato atto a mio rogito in data 18/6/2004 ha avuto ad oggetto anche la superficie oggi riconducibile alla particella 356 del foglio 38.". L'atto notarile su richiamato si riferisce alla porzione di suolo sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

6.1.2 [REDACTED]  
proprietario dal 18/06/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. CARMINE ROMANO, Notaio in Spinazzola in data [REDACTED] di repertorio e n. [REDACTED] di raccolta registrato a Barletta in data [REDACTED] trascritto a Trani in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di Registro Generale e n. [REDACTED] di Registro Particolare. L'atto notarile su richiamato si riferisce alla porzione di suolo sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, in particolare sono stati trasferiti: a) l'area edificatoria di forma irregolare avente accesso dalla via Carso, estesa complessivamente 3316 mq e riportata al Catasto Terreni del Comune di Spinazzola con foglio 38 particelle 200-231-232-233-198-199-201-209; b) fondo rustico contiguo al suolo edificatorio innanzi descritto, esteso complessivamente 96 are e 96 centiare, riportato in Catasto Terreni del Comune di Spinazzola con foglio 38 particelle 103-230 e foglio 44 particelle 158-160-373-569-621-623-625-568-570; c) locale deposito con accesso dalla via Carso n. 24 bis, piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Spinazzola con foglio 145 particella 1929.

6.2 **Precedenti proprietari:**

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]
- 6) [REDACTED]
- 7) [REDACTED]
- 8) [REDACTED]

proprietario da data antecedente al ventennio al 18/06/2004.

Gli immobili venduti al sig. [REDACTED] sono pervenuti agli intestatari su richiamati:

- per successione di [REDACTED] apertasi in [REDACTED] (BA) il [REDACTED] alla quale furono chiamati in forza di legge [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di successione legittima di [REDACTED] denunciata a [REDACTED] al [REDACTED] nonchè, ad integrazione della precedente, [REDACTED] e trascritta in data [REDACTED] nn. [REDACTED] nonchè il [REDACTED] i nn. [REDACTED]

-per successione di [REDACTED] apertasi in [REDACTED] alla quale in forza di legge sono stati chiamati il coniuge [REDACTED] ed i figli [REDACTED] tale successione risulta denunciata a [REDACTED]

- scioglimento anticipato della società [REDACTED]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione Edilizia n. 5905/1243 e successive varianti** per lavori di realizzazione di due palazzine per civile abitazione in via Carso a Spinazzola, in catasto fg. 145 p.lle 286-287-1929 e fg. 38 p.lle 198-199-201-200-209-233-231 intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia rilasciata in data 18/01/2001- n. prot. 5905/1243.

La pratica edilizia di cui alla Concessione Edilizia su richiamata è stata voltura a favore del sig. [REDACTED]

L'agibilità è stata rilasciata in data 27/03/2007- n. prot. 1447/2007 int. 270.

#### Descrizione **locale deposito** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale deposito sito in Spinazzola (Bari) via Carso n. 32, piano terra.

Composto da locale in piano terra ad uso deposito facente parte del fabbricato per civili abitazioni sito nel Comune di Spinazzola ed avente accesso principale dai portoni comuni posti in corrispondenza dei civici 32 e 39 di via Carso. Il fabbricato è composto da due edifici ortogonali tra loro e separati da un giunto sismico; il primo edificio è costituito da un piano interrato, 4 piani fuori terra, e un sottotetto con terrazzo, mentre il secondo edificio è costituito da un piano interrato, 4 piani fuori terra e copertura. Entrambi gli edifici sono dotati di impianto di ascensore. Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da telai in c.a. e solai in latero cemento. I prospetti risultano essere in sufficienti condizioni di conservazione.

Il locale in oggetto è posto al piano terra ed ha accesso dall'androne comune del civico 32 di via Carso oltre che dalla pertinenza scoperta comune ai due edifici. Entrando dall'androne comune di via Carso n. 32, si accede in un ampio vano e poi attraverso un disimpegno è possibile accedere al bagno e ad un'altra stanza; quest'ultima stanza è dotata di porta-finestra che permette di accedere ad una piccola area esterna esclusiva dell'unità immobiliare e confinante con la pertinenza comune ai due edifici. L'unità immobiliare internamente risulta rifinita in ogni sua parte e lo stato di conservazione può essere considerato buono. In particolare, internamente risulta completamente pavimentata con gres porcellanato, mentre le pareti di chiusura sono interamente intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti verticali del bagno che risultano parzialmente rivestite con materiale ceramico. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in pvc, la porta finestra suddetta è dotata di serranda metallica. Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, mentre risulta sprovvisto di elementi radianti. La copertura è a solaio piano ed è posta a circa 3,30 m dal calpestio. L'immobile posto al piano terra sviluppa in pianta una superficie lorda equivalente complessiva di circa mq 77,4.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 368 subalterno 25, categoria C/2, classe 5, superficie catastale 78 mq, composto da vani 68 mq, posto al piano T interno 1, - rendita: 126,43 €, intestata a [redacted] proprietà per 1000/1000.

Coerenze: con vano scala, con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] e [redacted] con area scoperta comune; con proprietà [redacted] salvo altri

L'edificio è stato costruito nel 2006.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,30m circa.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera G.R. n. 1697 del 29/10/2002 pubblicata sul BURP n. 153 del 03/12/2002 l'immobile è identificato nella zona E2 "Aree produttive agricole contigue all'abitato" e zona F5 "superfici a parcheggi pubblici"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale in piano terra	Sup. reale lorda	77,00	1,00	77,00
area esterna	Sup. reale lorda	4,00	0,10	0,40
	Sup. reale lorda	81,00		77,40

#### Accessori:

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di Stima

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Marco Garbetta

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). I prezzi relativi a compravendite di edifici simili sono stati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Direzione Centrale della Agenzia delle Entrate. In particolare l'OMI fornisce, per il semestre 2 dell'anno 2018 nel Comune di Spinazzola nella zona "BI-Centrale/p.za plebiscito-via cavour-via belvedere-c.so umberto-via bovio-via fornace-via v.veneto", per laboratori in condizioni normali un valore di mercato minimo di 600 €/mq di superficie lorda e massimo di 800 €/mq di superficie lorda. Sulla base delle indagini eseguite, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e di quanto disposto dal provvedimento del Direttore della Agenzia delle Entrate del 27/07/2007, si puo' attribuire all'immobile in esame un valore unitario di stima, valido nell'ipotesi di piena proprietà, pari a 700 €/mq di superficie lorda.

### 8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con ultime quotazioni disponibili riferite all'anno 2018 semestre 2, agenzie immobiliari.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. locale deposito

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
locale in piano terra	77,00	€ 700,00	€ 53.900,00
area esterna	0,40	€ 700,00	€ 280,00
	77,40		€ 54.180,00

- Valore corpo:	€ 54.180,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 54.180,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 54.180,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale deposito	77,4	€ 54.180,00	€ 54.180,00

### 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:

€ 8.127,00

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:

€ 46.053,00

Relazione lotto 001 creata in data 21/05/2019  
Codice documento: E147-18-000311-001

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Marco Garbetta

**Beni in Spinazzola (Bari) via Carso n. 39, piano interrato  
Lotto 002**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale deposito sito in Spinazzola (Bari) via Carso n. 39, piano interrato.

Composto da locale interrato ad uso deposito facente parte del fabbricato per civili abitazioni sito nel Comune di Spinazzola ed avente accesso principale dai portoni comuni posti in corrispondenza dei civici 32 e 39 di via Carso. Il fabbricato è composto da due edifici ortogonali tra loro e separati da un giunto sismico; il primo edificio è costituito da un piano interrato, 4 piani fuori terra, e un sottotetto con terrazzo, mentre il secondo edificio è costituito da un piano interrato, 4 piani fuori terra e copertura. Entrambi gli edifici sono dotati di impianto di ascensore. Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da telai in c.a. e solai in latero cemento. I prospetti risultano essere in sufficienti condizioni di conservazione.

Il locale in oggetto è posto al piano interrato ed ha accesso, sia mediante la scala comune di via Carso n. 39 che da una rampa carrabile dall'interno della pertinenza scoperta comune ai due edifici. L'ingresso al locale tramite la rampa carrabile è costituito da un'ampia porta. Internamente l'unità immobiliare è costituita da un ampio vano, da un vano adibito anch'esso a deposito e da un wc. L'unità immobiliare internamente risulta rifinita in ogni sua parte e lo stato di conservazione può essere considerato buono. In particolare, internamente risulta completamente pavimentata con pavimento industriale in calcestruzzo mentre le pareti di chiusura sono interamente intonacate e tinteggiate. Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario; a soffitto sono collocate orizzontalmente le tubazioni fognarie di scarico provenienti dai piani superiori. La copertura è quasi interamente a solaio piano posta a circa 2,80 m dal calpestio, vi sono poi all'interno del locale due porzioni: una avente altezza netta di circa 2,50 e un'altra porzione, con copertura inclinata, avente altezza media di circa 2,1 m. L'immobile posto al piano interrato sviluppa in pianta una superficie lorda complessiva di circa mq 367.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 368 subalterno 5, categoria C/2, classe I, superficie catastale 366 mq, composto da vani 332 mq, posto al piano S1, - rendita: 308,63 €, intestata a [REDACTED]

Coerenze: con vano scala e terrapieno; con area di manovra e rampa comuni (sub. 16); con terrapieno; con area scoperta comune (sub. 1)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacie (buono), polizia (buono), municipio (buono), ospedali (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (45), autobus (75).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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**

Giudice Dr. MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Marco Garbetta

## 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:

4.2.1.1 Iscrizione legale (Attiva) a favore di **EQUITALIA SUD SPA con sede in Roma,** con atto iscritto a

Trani in data [redacted] ai nn. [redacted]

importo ipoteca: 339.702,40 €

importo capitale: 169.851,20 €

4.2.1.2 Iscrizione legale (Attiva) a favore di **EQUITALIA ETR SPA con sede in Cosenza,** con atto

iscritto a Trani in data [redacted] ai nn. [redacted]

importo ipoteca: 282.742,36 €

importo capitale: 141.371,18 €

4.2.1.3 Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo a favore di **BANCA INTESA SPA con sede in Milano,**

[redacted] firma di Dott. CARMINE ROMANO, Notaio in Spinazzola in

data [redacted] ai nn. [redacted] di repertorio e n. [redacted] di raccolta registrato a Barletta

in data [redacted] ai nn. [redacted] serie TI iscritto a Trani in data [redacted] ai nn.

[redacted] di registro generale e n. [redacted] di registro particolare

a margine trovasi:

ANNOTAZIONE DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA presentata ai nn.

[redacted] in data [redacted] a seguito di atto notarile pubblico per Romano

Carmine di Spinazzola del [redacted] numero di repertorio [redacted] a favore di

Banca Intesa spa con sede in Milano, codice fiscale [redacted] contro

[redacted] con il quale viene attribuito agli immobili oggetto di relazione

(foglio 38 particelle 368/25 e 368/5) la quota di ipoteca di € 307.500,00 e la quota

di capitale di € 205.000,00..

## 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento di

immobili - a favore di **BANCA DI NAPOLI spa con sede in Napoli** contro

[redacted] a firma di Ufficiale

Giudiziario del Tribunale di Trani in data 03/08/2018 ai nn. [redacted] di repertorio

trascritto a Trani in data [redacted] ai nn. [redacted] di registro generale e n. [redacted] di

registro particolare

## 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 insolte alla data della perizia:

€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 [redacted] proprietario dal 11/07/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. CARMINE ROMANO, Notaio in Spinazzola in data [redacted] ai nn. [redacted] repertorio e n. [redacted] di raccolta registrato a Barletta in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a Trani in data [redacted] ai nn. [redacted] di Registro Generale e n. [redacted] di Registro Particolare Nell'atto citato le parti "riconoscono e danno atto: A- che in sede di compravendita stipulata con atto ricevuto da me notaio in data 18/6/2004 i venditori hanno inteso trasferire al signor [redacted] la superficie complessiva data sia dalle particelle 198, 199, 200, 201, 209, 231, 232, 233 del foglio 38 del Comune di Spinazzola sia la superficie interclusa di mq 125 (centoventicinque) identificata dalla neo - particella 356 del medesimo foglio, citata al punto "V" della premessa, il tutto così come ai venditori pervenuto con i successivi atti innanzi precisati" ed inoltre "C- che pertanto, la vendita di cui al richiamato atto a mio rogito in data 18/6/2004 ha avuto ad oggetto anche la superficie oggi riconducibile alla particella 356 del foglio 38.". L'atto notarile su richiamato si riferisce alla porzione di suolo sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

6.1.2 [redacted] proprietario dal [redacted] ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. CARMINE ROMANO, Notaio in Spinazzola in data [redacted] ai nn. [redacted] repertorio e n. [redacted] di raccolta registrato a Barletta in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a Trani in data [redacted] ai nn. [redacted] di Registro Generale e [redacted] di Registro Particolare L'atto notarile su richiamato si riferisce alla porzione di suolo sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, in particolare sono stati trasferiti: a) l'area edificatoria di forma irregolare avente accesso dalla via Carso, estesa complessivamente 3316 mq e riportata al Catasto Terreni del Comune di Spinazzola con foglio 38 particelle 200-231-232-233-198-199-201-209; b) fondo rustico contiguo al suolo edificatorio innanzi descritto, esteso complessivamente 96 are e 96 centiare, riportato in Catasto Terreni del Comune di Spinazzola con foglio 38 particelle 103-230 e foglio 44 particelle 158-160-373-569-621-623-625-568-570; c) locale deposito con accesso dalla via Carso n. 24 bis, piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Spinazzola con foglio 145 particella 1929.

6.2 Precedenti proprietari:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Marco Garbetta

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]
- 6) [REDACTED]
- 7) [REDACTED]
- 8) [REDACTED]

proprietario da data antecedente al ventennio al 18/06/2004.  
Gli immobili venduti al sig. [REDACTED] sono pervenuti agli intestetari su richiamati:

- per successione di [REDACTED] alla quale furono chiamati in forza di legge [REDACTED] in virtù di successione legittima di [REDACTED] denunciata a Barletta il [REDACTED] al n. [REDACTED] del vol. [REDACTED] nonchè, ad integrazione della precedente, al n. [REDACTED] vol. [REDACTED] e trascritta in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] nonchè il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
- per successione di [REDACTED] apertasi in [REDACTED] alla quale in forza di legge sono stati chiamati il coniuge [REDACTED] ed i figli [REDACTED] tale successione risulta denunciata a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] vol. [REDACTED]
- scioglimento anticipato della società [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione Edilizia n. 5905/1243 e successive varianti** per lavori di realizzazione di due palazzine per civile abitazione in via Carso a Spinazzola, in catasto fg. 145 p.lle 286-287-1929 e fg. 38 p.lle 198-199-201-200-209-233-231 intestata a [REDACTED] + altri.  
Concessione Edilizia rilasciata in data 18/01/2001- n. prot. 5905/1243.

La pratica edilizia di cui alla Concessione Edilizia su richiamata è stata voltura a favore del sig. [REDACTED] in data 09/09/2004.

L'agibilità è stata rilasciata in data 27/03/2007- n. prot. 1447/2007 int. 270.

**Descrizione locale deposito di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale deposito sito in Spinazzola (Bari) via Carso n. 39, piano interrato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Marco Garbetta

Composto da locale interrato ad uso deposito facente parte del fabbricato per civili abitazioni sito nel Comune di Spinazzola ed avente accesso principale dai portoni comuni posti in corrispondenza dei civici 32 e 39 di via Carso. Il fabbricato è composto da due edifici ortogonali tra loro e separati da un giunto sismico; il primo edificio è costituito da un piano interrato, 4 piani fuori terra, e un sottotetto con terrazzo, mentre il secondo edificio è costituito da un piano interrato, 4 piani fuori terra e copertura. Entrambi gli edifici sono dotati di impianto di ascensore. Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da telai in c.a. e solai in latero cemento. I prospetti risultano essere in sufficienti condizioni di conservazione.

Il locale in oggetto è posto al piano interrato ed ha accesso, sia mediante la scala comune di via Carso n. 39 che da una rampa carrabile dall'interno della pertinenza scoperta comune ai due edifici. L'ingresso al locale tramite la rampa carrabile è costituito da un'ampia porta. Internamente l'unità immobiliare è costituita da un ampio vano, da un vano adibito anch'esso a deposito e da un wc. L'unità immobiliare internamente risulta rifinita in ogni sua parte e lo stato di conservazione può essere considerato buono. In particolare, internamente risulta completamente pavimentata con pavimento industriale in calcestruzzo mentre le pareti di chiusura sono interamente intonacate e tinteggiate. Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario; a soffitto sono collocate orizzontalmente le tubazioni fognarie di scarico provenienti dai piani superiori. La copertura è quasi interamente a solaio piano posta a circa 2,80 m dal calpestio, vi sono poi all'interno del locale due porzioni: una avente altezza netta di circa 2,50 e un'altra porzione, con copertura inclinata, avente altezza media di circa 2,1 m. L'immobile posto al piano interrato sviluppa in pianta una superficie lorda equivalente complessiva di circa mq 367.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 368 subalterno 5, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 366 mq, composto da vani 332 mq, posto al piano S1, - rendita: 308,63 €, intestata a [redacted] proprietà per 1000/1000.

Coerenze: con vano scala e terrapieno; con area di manovra e rampa comuni (sub. 16); con terrapieno; con area scoperta comune (sub. 1)

L'edificio è stato costruito nel 2006.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera G.R. n. 1697 del 29/10/2002 pubblicata sul BURP n. 153 del 03/12/2002 l'immobile è identificato nella zona E2 "Aree produttive agricole contigue all'abitato" e zona F5 "superfici a parcheggi pubblici"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale in piano interrato	Sup. reale lorda	367,00	1,00	367,00
	Sup. reale lorda	367,00		367,00

Accessori:

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

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). I prezzi relativi a compravendite di edifici simili sono stati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Direzione Centrale della Agenzia delle Entrate. In particolare l'OMI fornisce, per il semestre 2 dell'anno 2018 nel Comune di Spinazzola nella zona "B1-Centrale/p.za plebiscito-via cavour-via belvedere-c.so umberto-via bovio-via fornace-via v.veneto", per magazzini in condizioni normali un valore di mercato minimo di 460 €/mq di superficie lorda e massimo di 670 €/mq di superficie lorda. Sulla base delle indagini eseguite, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e di quanto disposto dal provvedimento del Direttore della Agenzia delle Entrate del 27/07/2007, si puo' attribuire all'immobile in esame un valore unitario di stima, valido nell'ipotesi di piena proprietà, pari a 460 €/mq di superficie lorda.

**8.2. Fonti di informazione**

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con ultime quotazioni disponibili riferite all'anno 2018 semestre 2, agenzie immobiliari.

**8.3. Valutazione corpi****A. locale deposito**

*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
locale in piano interrato	367,00	€ 460,00	€ 168.820,00
- Valore corpo:			€ 168.820,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 168.820,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 168.820,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale deposito	367	€ 168.820,00	€ 168.820,00

**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:

€ 25.323,00

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:

€ 143.497,00

## ELENCO ALLEGATI

1. Atto di compravendita del 18 giugno 2004 per Notaio CARMINE ROMANO di Spinazzola, [REDACTED]
2. Atto di compravendita del 11 luglio 2006 per Notaio CARMINE ROMANO di Spinazzola, [REDACTED]
3. Estratto per riassunto degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Andria il 19/03/2019;
4. LOTTO 1
  - A) Planimetria in scala 1:100;
  - B) Planimetria con indicazione dei punti di presa fotografici e rilievo fotografico;
  - C) Visura catastale;
  - D) Planimetria catastale;
5. LOTTO 2
  - A) Planimetria in scala 1:100;
  - B) Planimetria con indicazione dei punti di presa fotografici e rilievo fotografico;
  - C) Visura catastale;
  - D) Planimetria catastale;
6. Stralcio catastale;
7. Certificato di Agibilità Prot. Gen. [REDACTED] int. 270 del 27/03/2007 del Comune di Spinazzola e stralcio della documentazione allegata alla richiesta;
8. Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con ultime quotazioni disponibili riferite al semestre 2 dell'anno 2018;
9. Comunicazioni alle parti per operazioni peritali con sopralluogo;
10. Verbale di sopralluogo.

Relazione lotto 002 creata in data 21/05/2019  
Codice documento: E147-18-000311-002

il perito  
Ing. Marco Garbetta

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Marco Garbetta