
TRIBUNALE DI TRANI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata



Grogu SPV S.r.l.

contro



Giudice Dr.ssa Francesca Pastore

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: geometra Orazio Simone
Iscritto all'Albo dei Geometri della BAT al n. 178
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Trani n.2358*

*studio tecnico Corso Umberto,108 - Bisceglie
pec orazio.simone@geopec.it
mail simoneorazio@libero.it
mobile 340 49 71 823*



Bene in Spinazzola (BT) Via Rossi n. 37

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Spinazzola (BT) alla via Rossi n. 37. Trattasi di un appartamento articolato su due livelli, piano primo e piano secondo, avente accesso dal civ. 37 di via Rossi.

L'appartamento per il primo e secondo piano, presenta in pianta una forma rettangolare, costituito da un vano scala con accesso a piano terra dal civ. 37 di via Rossi, un ingresso/disimpegno, un wc, una sala pranzo, una cucina, un bagno, un soggiorno ed un salone, compresi quattro balconi, di cui uno prospiciente via Oberdan e gli altri tre prospicienti via Rossi; a secondo piano è composto da tre camere e da un loggiato scoperto su via Oberdan. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda a primo piano di mq 151,40 e mq 11,40 di balconi, a secondo piano di mq 120,35 e mq 17,70 di loggiato.

Al momento del sopralluogo eseguito in data 06/03/2024 l'immobile si presentava come un cantiere aperto in corso di lavori di ristrutturazione non ancora ultimati.

Identificato in catasto fabbricati del Comune di Spinazzola: Fg. 145, P.lla 267, Sub 6, categoria A/3, classe 5, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 267 mq, totale escluse aree scoperte 259 mq, rendita € 894,76, via Forno Rossi n.37 - piano 1-2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: centrale
Servizi della zona: farmacie (sufficiente), musei (sufficiente), ospedali (sufficiente), polizia (sufficiente), poste (sufficiente), scuole (sufficiente), supermercati (sufficiente), strutture sportive (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono Comune di Palazzo San Gervasio (12,7 km), Minervino Murge (16,4 km), Poggiorsini (20,0 km), Corato (42,2 km); le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Cave di bauxite (12,3 km), Grotte del forno (14,0 km), Parco Naturale Grottelline (14,1 km), Riserva Naturale Pascolo della Biellese (15,7 km); le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Spinazzola (0,5 km), Fontana Raica (3,5 km).

Collegamenti pubblici: aeroporto (74,1 km), autobus (1,3 km), autostrada (35,1 km), ferrovia (2,1 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Non occupato

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 Iscrizioni: **Nessuna**

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

4.1.4 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.5 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1 Pignoramenti:

Pignoramento a firma dell'Ufficiale Giudiziario, in data 04/04/2023, rep. 987, trascritto a Trani, in data 21/03/2023, reg. gen. 7682, reg. part. 6170.

4.2.2 Iscrizioni:

4.2.2.1 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo, a firma di notar Consolo Salvatore, in data 23/02/2012, rep. 1381/931, trascritta in data 28/02/2012, reg. gen. 3645, reg. part. 345, a favore di BANCA CARIME S.p.A. contro [REDACTED]
Capitale: € 185.906,62; Montante ipotecario: € 372.000,00; Durata: 35 anni

4.2.2.2 Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da RUOLO, del 01/03/2022, rep. 7659/1422, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-

RISCOSSIONE, reg. gen. 4806, reg. part. 597, a favore di AGENZIA DELLE
ENTRATE-RISCOSSIONE contro [REDACTED]
Montante ipotecario: € 42.282,36

- 4.2.3 Altre limitazioni d'uso: Nessuna
4.2.4 Altre trascrizioni: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:
Conforme
4.3.2 Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti difformità:
Errata identificazione toponomastica; correzione da via Forno Rossi a via Rossi
attraverso procedura Docfa;
Oneri totali: € 300,00

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 al momento della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED],
proprietario per 1/2;
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietaria
per 1/2; in forza di atto di Compravendita del 23/02/2012 a firma del notaio Consolo Salvatore
rep. 1380/930, nota presentata con Modello Unico n. 2970.1/2012, in atti dal 28/02/2012.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED],
proprietaria per 1/1; in forza di Decreto di attribuzione quote per divisione del 26/10/2009,
trascrizione n. 6331.2/2010, in atti dal 11/05/2010 e Atto per causa di morte - accettazione tacita
di eredità del 23/02/2012, rep. 1380/930, trascritto in data 28/02/2012, rep. gen. 3643, rep. part.
2969.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- D.I.A. del 02/02/2012 prot. n. 1171, per lavori di ristrutturazione edilizia alla realizzazione di diversa
distribuzione degli spazi interni, realizzazione di impianti tecnologici, variazione dei prospetti e
variazione delle pendenze di copertura con consequenziale ridimensionamento della volumetria esistente;
- S.C.I.A. del 03/02/2015 prot. n. 1033, in variante alla D.I.A. del 02/02/2012 prot. n. 1171.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Spinazzola (BT) alla via Rossi n. 37.
Trattasi di un appartamento articolato su due livelli, piano primo e piano secondo, avente accesso dal civ. 37
di via Rossi.
L'appartamento per il primo e secondo piano, presenta in pianta una forma rettangolare, costituito da un vano
scala con accesso a piano terra dal civ. 37 di via Rossi, un ingresso/disimpegno, un wc, una sala pranzo, una
cucina, un bagno, un soggiorno ed un salone, compresi quattro balconi, di cui uno prospiciente via Oberdan e
gli altri tre prospicienti via Rossi; a secondo piano è composto da tre camere e da un loggiato scoperto su via
Oberdan. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda a primo piano di mq 151,40 e mq 11,40 di
balconi, a secondo piano di mq 120,35 e mq 17,70 di loggiato.
Al momento del sopralluogo eseguito in data 06/03/2024 l'immobile si presentava come un cantiere aperto in
corso di lavori di ristrutturazione non ancora ultimati; pertanto, si rendono necessarie le seguenti opere:
pulizia delle macerie presenti in cantiere, completamento delle opere di consolidamento strutturale e di
collegamento verticale tra i due piani, realizzazione degli impianti idrico-fognari, elettrici, termici,
tecnologici, realizzazione dei massetti, dei pavimenti, degli intonaci e dei rivestimenti, allestimento dei bagni,
posa in opera di porte interne ed infissi esterni, opere da pittore.
Identificato in catasto fabbricati del Comune di Spinazzola: Fg. 145, P.Illa 267, Sub 6, categoria A/3, classe 5,
consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 267 mq, totale escluse aree scoperte 259 mq, rendita €
894,76, via Forno Rossi n.37 - piano 1-2.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Appartamento	Sup. reale lorda	271,75	1,00	271,75
A. Balconi	Sup. reale lorda	29,10	0,30	8,73
	Sup. reale lorda	300,85		280,48

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

Solai:

Scale:

Balconi:

materiale: pietra/tufo, condizioni: normali;

tipologia: volte a botte e a padiglione in tufo, condizioni: normali;

tipologia: rampa, materiale: lapideo, condizioni: normali;

materiale: pietra, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

non presenti;

Infissi interni:

non presenti;

Rivestimento:

non presente;

Portone di ingresso:

tipologia: in alluminio a 2 ante con sopra luce, condizioni:

sufficienti;

Pavimentazione interna:

non presente.

Impianti:

Antenna collettiva:

non presente;

Ascensore:

non presente;

Citofonico:

non presente;

Gas:

non presente;

Elettrico:

non presente;

Fognatura:

non presente;

Idrico:

non presente;

Termico:

non presente.

Destinazione urbanistica:

L'immobile oggetto di CTU ricade nella zona omogenea B1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

8.1 Criterio di Stima

Il criterio di stima che viene adottato nella presente relazione è quello dell'individuazione del più probabile "valore commerciale" del bene pignorato, inteso in senso estimativo in quanto richiama fedelmente il valore economico corrispondente al prezzo di mercato.

Il valore commerciale è stato determinato su variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato, e sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato di manutenzione, la consistenza, le possibili utilizzazioni edilizie, la regolarità geometrica della forma, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i suoi dati metrici ed infine l'attenzione del mercato immobiliare, domanda e offerta, per la tipologia degli immobili pignorati. Tali elementi unitamente ad indagini esperite in loco contattando agenzie immobiliari e tecnici del luogo, oltre ad aver acquisito valutazioni risultanti da atti di compravendita di beni similari, hanno contribuito alla determinazione del prezzo unitario.

Il valore unitario fa riferimento al metro quadrato di superficie lorda tenendo conto, oltre a quanto già considerato: uso, vetustà, altezza di piano, esposizione, funzionalità, affacci, distribuzione interna, il tipo e il grado delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione, i caratteri architettonici, gli impianti presenti. Il valore unitario considerato è stato determinato sulla base delle quotazioni rilevate nel Comune di Spinazzola, Zona B1 "Centrale/P.za Plebiscito - Via Cavour - Via Belvedere - C.so Umberto - Via Bovio - Via Fornace - Via V.Veneto", come di seguito:

- OMI 2° 2023 €/mq 700÷1000;

- Borsino Immobiliare.it €/mq 731÷1050.

La media aritmetica dei valori massimi riportati, risulta essere pari a €/mq 1025,00 a cui si applica una decurtazione del 60% tenuto conto dello stato dei lavori di ristrutturazione che risultano incompleti; pertanto, si ritiene congruo adottare un valore unitario di €/mq 410,00.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, Ufficio Tecnico di Spinazzola, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in Spinazzola, Notai e Osservatorio del mercato immobiliare.



8.3 Valutazione corpi

A. Appartamento

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

ID	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Appartamento	280,48	€/mq 410,00	€ 114.996,80

8.4 Adegualiamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% 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:

€ 5.749,84

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 300,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto della procedura, come si può evincere dall'elaborato grafico in allegato, per orientamento e conformazione, rispetto alle proprietà confinanti, la posizione delle aperture, gli impianti e servizi presenti, il rispetto delle normative vigenti in materia urbanistica, NON PUO' ESSERE CONSIDERATO DIVISIBILE, in quanto non è possibile frazionare lo stesso in quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, così come postula l'articolo 720 del Codice Civile.

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, escluso gli oneri e le spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente:

€ 109.246,96

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, degli oneri e spese tecniche di regolarizzazione a carico dell'acquirente:

€ 108.946,96

Addì, 01 agosto 2024

Il CTU
Geom. Orazio Simone

