

TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000090/21
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Moscatelli Maria Teresa

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Salvatore Lanotte
iscritto all'Albo 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

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Spinazzola (BT) Viale Aldo Moro nn. 104 - 106
Lotto 001**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Spinazzola (BT) Viale Aldo Moro nn. 104 – 106, insistente al piano primo del fabbricato 07, facente parte di un piano di lottizzazione costituito da otto fabbricati.

Composto da un soggiorno-pranzo con annessa cucina aperta, tre camere da letto, un bagno e wc. L'immobile presenta due balconi, il primo prospiciente il viale Ado Moro, mentre il secondo prospiciente la strada privata condominiale. Inoltre su tale strada privata, insistono i parcheggi asserviti al complesso edilizio.

L'abitazione si presenta in un mediocre stato d'uso, in particolar modo e soprattutto nella zona notte, sono evidenti vistosi fenomeni di condense superficiali sull'intradosso del solaio, materiali delle finiture sono datati all'epoca di realizzazione del fabbricato, la pavimentazione risulta essere in ceramica smaltata, i rivestimenti del bagno e wc risultano essere in ceramica monocottura, infine il bagno è munito di una vasca da bagno ed il wc è munito di un piatto doccia. L'impianto termico risulta essere del tipo autonomo con radiatori in ghisa. Nella zona giorno vi è un climatizzatore del tipo split.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di circa mq 121,75

Identificato al catasto fabbricati: foglio 59 mappale 466 subalterno 24, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 117, composto da vani 5,5, posto al piano 1, - rendita: 411,87.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in Spinazzola (BT) Viale Aldo Moro nn. 104 – 106, insistente al piano terra del fabbricato 7, facente parte di un piano di lottizzazione costituito da otto fabbricati.

Composto da un locale posto a piano terra con accesso indipendente prospiciente la strada privata condominiale. Il deposito rifinito a civile, presenta una pavimentazione in gress smaltata, dotato di una porta finestra in alluminio a due ante, risulta protetto da una serranda metallica, dotato di impianto idrico sanitario. L'impianto elettrico è collegato al piano superiore ove insiste l'immobile di cui al punto A.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di circa mq 27

Identificato al catasto fabbricati: foglio 55 mappale 466 subalterno 21, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 27, posto al piano T, - rendita: 29,7.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lotto facente parte di unità immobiliari del fabbricato 7, ricompreso nel complesso edilizio avente accesso dal Viale Aldo Moro n. 104 e n.106, e precisamente:

- a) appartamento posto al primo piano, avente accesso dalla porta a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto di quattro vani ed accessori, confinante con appartamento di proprietà [redacted] o suo avente causa facente parte del "Fabbricato 6", con altro appartamento, con area scoperta pertinenziale e con Viale Aldo Moro;
- b) locale deposito posto al piano terra, avente accesso dall'area condominiale retrostante il fabbricato, e precisamente il secondo locale a sinistra per chi una volta percorso il portico condominiale, confinati con altri due locali e con area condominiale antistante.

Caratteristiche zona:

di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



Servizi della zona: scuola materna (insufficiente), scuola media inferiore (insufficiente), farmacie (insufficiente), supermercato (insufficiente), negozio al dettaglio (insufficiente), scuola media superiore (insufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco della Murgia.

Collegamenti pubblici (km): autobus (2), ferrovia (2), autostrada (30).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietari 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 frazionamento in quota a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di Notaio [redacted] in data 03/03/2005 ai nn. 1590 iscritto a RR.II. Trani in data 22/02/2006 ai nn. 764/4590
 importo ipoteca: € 90.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani in data 19/10/2020 ai nn. 1637 iscritto a RR.II. di Trani in data 23/03/2021 ai nn. 6078/695
 importo ipoteca: € 10.000,00
 importo capitale: € 5.012,30

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di [redacted] a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Trani in data 04/05/2021 ai nn. 1151 trascritto a Conservatoria RR. II di Trani in data 20/05/2021 ai nn. 11240/8910

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: €

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: €

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: €

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

Non è stato possibile ottenere informazioni relativamente alle spese medie annue, alle spese eventualmente deliberate e alle spese scadute.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

entrambi in diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni proprietario dal 14/04/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio in data 14/04/2005 ai nn. 1699/705 registrato a Agenzia Entrate Barletta in data 19/04/2005 ai nn. 1826 serie 1T trascritto a RR.II. Trani in data 26/04/2005 ai nn. 7093/9679

6.2 Precedenti proprietari:

ha acquistato dai signori un suolo edificatorio in Spinazzola, alla Contrada Epitaffio, della estensione di 2.094 (duemilanovantaquattro) metri quadrati, proprietario dal 02/05/2002 al 26/04/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio in Andria in data 02/05/2002 ai nn. 16688 trascritto a RR.II di Trani in data 04/05/2002 ai nn. 9115/9723

7. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione di n.3 fabbricati residenziali rientranti nel Piano di Lottizzazione

Pratica Edilizia n. 66/2000 per lavori di lotto residenziale ovest - Costruzione di tre fabbricati residenziali nn.6-7-8 alla via A. Moro n.104 intestata a ed altri.

Concessione Edilizia n. 10330/2516 presentata in data 25/09/2000- n. prot. 10330/2516 rilasciata in data 01/07/2002

Permesso di costruire in variante n. 04/05 Prot. n. 1540/256 del 12/05/2005

L'agibilità non è ancora stata rilasciata pur avendo avuto parere favorevole in data 04/07/2005.

| Descrizione appartamento di cui al punto A |
|--|
|--|

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Spinazzola (BT) Viale Aldo Moro nn. 104 – 106, insistente al piano primo del fabbricato 07, facente parte di un piano di lottizzazione costituito da otto fabbricati.

Composto da un soggiorno-pranzo con annessa cucina aperta, tre camere da letto, un bagno e wc. L'immobile presenta due balconi, il primo prospiciente il viale Ado Moro, mentre il secondo prospiciente la strada privata condominiale. Inoltre su tale strada privata, insistono i parcheggi asserviti al complesso edilizio.

L'abitazione si presenta in un mediocre stato d'uso, in particolar modo e soprattutto nella zona notte, sono evidenti vistosi fenomeni di condense superficiali sull'intradosso del solaio, materiali delle finiture sono datati all'epoca di realizzazione del fabbricato, la pavimentazione risulta essere in ceramica smaltata, i rivestimenti del bagno e wc risultano essere in ceramica monocottura, infine il bagno è munito di una vasca da bagno ed il wc è munito di un piatto doccia. L'impianto termico risulta essere del tipo autonomo con radiatori in ghisa. Nella zona giorno vi è un climatizzatore del tipo split.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di circa mq **121,75**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 59 mappale 466 subalterno 24, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 117, composto da vani 5,5, posto al piano 1, - rendita: 411,87.

L'edificio è stato costruito nel 2004.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Fabbricato n.07 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70 mt.



| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Abitazione piano primo | Sup. reale lorda | 112,00 | 1,00 | 112,00 |
| Balconi | Sup. reale lorda | 19,50 | 0,50 | 9,75 |
| | Sup. reale lorda | 131,50 | | 121,75 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: PVC, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: mattone splittato, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

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

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura:

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

Termico:

tipologia: autonomo con caldaia a metano: tubi in rame radiatori: ghisa, condizioni: sufficienti.

Idrico:

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

Accessori: nessunoDescrizione **deposito** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in Spinazzola (BT) Viale Aldo Moro nn. 104 – 106, insistente al piano terra del fabbricato 7, facente parte di un piano di lottizzazione costituito da otto fabbricati.

Composto da un locale posto a piano terra con accesso indipendente prospiciente la strada privata condominiale. Il deposito rifinito a civile, presenta una pavimentazione in gress smaltata, dotato di una porta finestra in alluminio a due ante, risulta protetto da una serranda metallica, dotato di impianto idrico sanitario. L'impianto elettrico è collegato al piano superiore ove insiste l'immobile di cui al punto A.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di circa mq 27

Identificato al catasto fabbricati: foglio 55 mappale 466 subalterno 21, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 27, composto da vani 23, posto al piano T, - rendita: 29,7.

L'edificio è stato costruito nel 2004.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,85.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Deposito | Sup. reale lorda | 27,00 | 1,00 | 27,00 |
| | Sup. reale lorda | 27,00 | | 27,00 |

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura:

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o

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

Idrico:

rete comunale, ispezionabili: sufficiente, condizioni: sufficienti.
 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 poco urbanizzata, dotata di scarse 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'immobile è stato eseguito 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 |
|------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione piano primo | 112,00 | € 700,00 | € 78.400,00 |
| Balconi | 9,75 | € 700,00 | € 6.825,00 |
| | 121,75 | | € 85.225,00 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| - Valore corpo: | € 85.225,00 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 85.225,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 85.225,00 |



B. 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 |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Deposito | 27,00 | € 300,00 | € 8.100,00 |
| - Valore corpo: | | | € 8.100,00 |
| - Valore accessori: | | | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 8.100,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | € 8.100,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|---------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | appartamento | 121,75 | € 85.225,00 | € 85.225,00 |
| B | deposito | 27,00 | € 8.100,00 | € 8.100,00 |
| | | | € 93.325,00 | € 93.325,00 |

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 13.998,75**€ 0,00****Nessuno****Nessuna****8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 79.326,25

il perito

Arch. Salvatore Lanotte

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itGiudice Dr. Moscatelli Maria Teresa
Perito: Arch. Salvatore Lanotte