# TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tedone Giuseppe Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2022 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SOMMARIO


Incarico ..... 5
Premessa ..... 5
Lotto 1 ..... 6
Descrizione ..... 7
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 7
Titolarità ..... 7
Confini ..... 8
Consistenza ..... 8
Cronistoria Dati Catastali ..... 8
Dati Catastali ..... 9
Precisazioni ..... 9
Patti ..... 9
Stato conservativo ..... 9
Parti Comuni ..... 10
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 10
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 10
Stato di occupazione ..... 10
Provenienze Ventennali ..... 11
Formalità pregiudizievoli ..... 11
Normativa urbanistica ..... 13
Regolarità edilizia ..... 13
Vincoli od oneri condominiali ..... 14
Lotto 2 ..... 15
Descrizione ..... 16
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 16
Titolarità ..... 16
Confini ..... 17
Consistenza ..... 17
Cronistoria Dati Catastali ..... 17
Dati Catastali ..... 18
Precisazioni ..... 18
Patti ..... 18
Stato conservativo ..... 18
Parti Comuni ..... 19
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 19
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 19




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato di occupazione ..... 19
Provenienze Ventennali ..... 20
Formalità pregiudizievoli ..... 20
Normativa urbanistica ..... 22
Regolarità edilizia ..... 22
Vincoli od oneri condominiali ..... 23
Lotto 3 ..... 24
Descrizione ..... 25
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 25
Titolarità ..... 25
Confini ..... 26
Consistenza ..... 26
Cronistoria Dati Catastali ..... 26
Dati Catastali ..... 26
Precisazioni ..... 27
Patti ..... 27
Stato conservativo ..... 27
Parti Comuni ..... 27
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 28
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 28
Stato di occupazione ..... 28
Provenienze Ventennali ..... 28
Formalità pregiudizievoli ..... 29
Normativa urbanistica ..... 32
Regolarità edilizia ..... 32
Vincoli od oneri condominiali ..... 33
Stima / Formazione lotti ..... 34
**Lotto 1** ..... 34
**Lotto 2** ..... 36
**Lotto 3** ..... 38
Riserve e particolarità da segnalare ..... 40
Riepilogo bando d'asta ..... 45
**Lotto 1** ..... 45
**Lotto 2** ..... 45
**Lotto 3** ..... 45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2022 del R.G.E. ..... 46
**Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 154.028,39** ..... 46
**Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 63.443,32** ..... 46



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 67.757,70** ..... 47
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... 48
**Bene N° 1 -** Appartamento ubicato a Spinazzola (BT) **-** Via Vittorio Veneto n.18, scala A, interno 7, piano 2 ..... 48
**Bene N° 2 -** Appartamento ubicato a Spinazzola (BT) **-** Via Vittorio Veneto n.18, scala A, interno 8, piano 3 ..... 49
**Bene N° 3 -** Deposito ubicato a Minervino Murge (BT) **-** Viale Martiri di Via Fani n.21, interno 26, piano 3 ..... 51



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## INCARICO

All'udienza del 04/03/2023, il sottoscritto Ing. Tedone Giuseppe Pierluigi, con studio in Via Ardigò, 3 - 70033 - Corato (BA), email ingiuted@gmail.com, PEC giuseppepierluigi.tedone@ingpec.eu, Tel. 348 4492105, Fax 080 2221303, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 -** Appartamento ubicato a Spinazzola (BT) - Via Vittorio Veneto n.18, scala A, interno 7, piano 2 (Coord. Geografiche: 40.96847863582022, 16.08710110187531)
- **Bene N° 2 -** Appartamento ubicato a Spinazzola (BT) - Via Vittorio Veneto n.18, scala A, interno 8, piano 3 (Coord. Geografiche: 40.96847863582022, 16.08710110187531)
- **Bene N° 3 -** Deposito ubicato a Minervino Murge (BT) - Viale Martiri di Via Fani n.21, interno 26, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.07670045088181, 16.085245013237003)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## LOTTO 1



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 -** Appartamento ubicato a Spinazzola (BT) **-** Via Vittorio Veneto n.18, scala A, interno 7, piano 2

## DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano 2° di un edificio realizzato negli anni 90, composto da disimpegno, soggiorno, cucina, salone, n.3 camere da letto, n.2 bagni (uno di servizio e l'altro patronale), n.2 ripostigli di cui uno su un balcone, una piccola veranda e n.2 balconi di pertinenza.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. era mancante di alcuni atti, lo scrivente esperto estimatore ha provveduto ad allegare quanto mancante ed a segnalare quanto di competenza.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal certificato anagrafico del comune di Spinazzola, l'esecutato risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina con Via Vittorio Veneto, con immobile Int. 5 di proprietà del **** Omissis **** e della **** Omissis ****, con immobile int. 6 di proprietà del **** Omissis ****, con immobile della Scala B int. 4 di proprietà della **** Omissis **** e con il **** Omissis ****, vano scala.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 126,76 mq | 140,41 mq | 1 | 140,41 mq | 2,90 m | 2 |
| Locale di deposito (Ripostiglio 2) | 1,06 mq | 1,32 mq | 0,2 | 0,26 mq | 2,90 m | 2 |
| Veranda | 4,25 mq | 4,25 mq | 0,95 | 4,04 mq | 2,90 m | 2 |
| Balcone 1 | 5,05 mq | 5,05 mq | 0,25 | 1,26 mq | 2,90 m | 2 |
| Balcone 2 | 3,95 mq | 3,95 mq | 0,25 | 0,99 mq | 2,90 m | 2 |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **146,96 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **6,28** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **156,19 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento oggetto di stima è sito in zona centrale rispetto al centro sociale e commerciale della città di Spinazzola.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **22/03/1993** al **13/05/1993** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 145, Part. 1094, Sub. 13<br>Categoria A3<br>Cl.4, Cons. 7,0 vani<br>Superficie catastale 155 mq<br>Rendita € 506,13<br>Piano 2 |
| Dal **13/05/1993** al **12/09/2024** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 145, Part. 1094, Sub. 13<br>Categoria A3<br>Cl.4, Cons. 7 vani |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | |
|---|---|---|
| | | Superficie catastale 155 mq<br>Rendita € 506,13<br>Piano 2 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 145 | 1094 | 13 | | A3 | 4 | 7 vani | 155 mq | 506,13 € | 2 | |

***Corrispondenza catastale***

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi al netto del vano ripostiglio realizzato sulla veranda.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi risulta in ottimo stato conservativo e in possesso dell'esecutato.
L'immobile è dotato degli impianti idrico - fognante, fornitura di gas metano allacciato alla rete cittadina, elettrico, impianto citofonico.
Sulla verandina, a cui si ha accesso dal soggiorno, è posta una caldaia a gas installata a muro e posta in un piccolo ripostiglio realizzato con profilati in PVC di colore bianco.
L'immobile è provvisto di porte divisorie interne; è dotato di pavimentazione in ceramica di colore chiaro; la cucina è rivestita con piastrelle in ceramica di colore chiaro poste ad un'altezza di 2,80 m; un bagno, quello più piccolo, è realizzato con rivestimento in piastrelle di ceramica di di colore chiaro



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mentre l'altro bagno (quello più grande) è rivestito con piastrelle in ceramica in parte di colore di colore bianco in parte di colore nero. Le pareti risultano tinteggiate con colori diversi. Nel bagno patronale sono presenti un doppio lavabo, wc, bidet, doccia e vasca da bagno mentre nell'altro bagno sono presenti lavabo, una tinozza in pvc, wc. Gli infissi sono in legno di colore marrone chiaro ed a chiusura degli stessi, sulla parte esterna, sono presenti delle tapparelle in pvc. Sulla veranda a cui si accede dalla zona giorno è presente un ripostiglio con porte in pvc di colore bianco. Le ringhiere dei balconi sono in profilati di acciaio di colore bianco.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale ed ha parti comuni con altre unità immobiliari (es. vano scala). All'interno dell'androne scala non è presente l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche ed in buone condizioni manutenzione e risulta essere completamente agibile.
Fondazioni: non ispezionabili
Esposizione:est
Altezza interna utile: 2.90 per l'appartamento
Str.verticali: In cls armato e tompagnature in laterizio
Solai: in cls armato
Copertura: in cls armato Manto di copertura: lastrico solare con pavimentazione
Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e pitturate e rivestite con piastrelle in pietra di colore chiaro in alcuni punti ed in ceramica grigio chiaro; le pareti interne risultano intonacate e pitturate. Pavimentazione interna: Ceramica di colore chiaro
Infissi esterni ed interni: Porta di caposcala blindata, infissi esterni in legno di colore chiaro con doppio vetro e tapparelle esterne in pvc
Scale: in cls armato e rivestite con piastrelle in ceramica e lastre di marmo di trani quali gradini
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto citofonico, impianto idrico - fognante sottotraccia, impianto di adduzione del gas metano.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **13/05/1993** al **12/09/2024** | **** Omissis **** | **Atto di compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Gaetano Monda | 13/05/1993 | 2908 | 925 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Conservatoria del registro di Trani | 11/06/1993 | 10185 | 8263 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | Barletta | 02/06/1993 | 1924 | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 22/08/2013
  Reg. gen. 15258 - Reg. part. 1615
  Importo: € 230.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 161.120,64
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 25/02/2013
  N° repertorio: 2012
  N° raccolta: 384



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Note: In riferimento a questa formalità esiste una annotazione di cessione dell'ipoteca annotata il 05/08/2021 ai n. 1720 di formalità a favore di **** Omissis **** Si precisa che sull'immobile in oggetto non risulta alcuna annotazione ipotecaria riferita a questa formalità.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 23/12/2013
  Reg. gen. 22120 - Reg. part. 2432
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 92.989,28
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 11/12/2013
  N° repertorio: 570
  Note: In riferimento a questa formalità esiste una annotazione di cessione dell'ipoteca annotata il 05/08/2021 ai n. 1719 di formalità a favore di **** Omissis **** Successiva a questa annotazione esistono altre n.2 annotazioni sulla presente ipoteca per restrizione dei beni: - Annotazione n.3234 del 29/12/2022 - Annotazione n.1059 del 14/06/2023 Si precisa che sull'immobile in oggetto non risulta alcuna annotazione ipotecaria riferita a questa formalità.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 14/06/2017
  Reg. gen. 13040 - Reg. part. 1528
  Importo: € 125.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 126.402,53
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 10/05/2017
  N° repertorio: 1984
  Note: Si precisa che il creditore procedente ha acquistato il credito di cui alla presente formalità nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della legge 130/1999 relativa ai crediti ceduti dalle banche appartenenti al Gruppo intesa Sanpaolo in forza di contratto di cessione dei crediti ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 7 della Legge 130/1999 concluso in data 20/04/2018 e con efficacia economica 01/01/2018 ed efficacia giuridica 23/04/2018.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 12/04/2019
  Reg. gen. 7871 - Reg. part. 997
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 32.500,00
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 09/08/2018
  N° repertorio: 1200
  Note: Si precisa che il creditore procedente ha acquistato il credito di cui alla presente formalità nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della legge 130/1999 relativa ai crediti ceduti dalle banche appartenenti al Gruppo intesa Sanpaolo in forza di contratto di cessione dei crediti ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 7 della Legge



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

130/1999 concluso in data 20/04/2018 e con efficacia economica 01/01/2018 ed efficacia giuridica 23/04/2018.

***Trascrizioni***

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trani il 25/05/2022
  Reg. gen. 12844 - Reg. part. 9971
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

In riferimento al Sig. **** Omissis **** (esecutato) si precisa che nella procedura in essere vi è un intervento dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione (sede di Bari) creditrice nei confronti dell'esecutato per una somma di € 10.303,16 quale credito con privilegio chirografo.
In riferimento al Sig. **** Omissis **** (esecutato) si precisa che nella procedura in essere vi è un intervento dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione (sede di Pescara) creditrice nei confronti dell'esecutato per una somma di € € 4.502,67 quale credito con privilegio chirografo.
In riferimento alla ditta **** Omissis **** (esecutato) si precisa che nella procedura in essere vi è un intervento dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione creditrice nei confronti della ditta esecutata per una somma di € € 316.935,77 quale credito con privilegio chirografo.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile ricade in zona B2 di completamento come era prevista dal Piano di fabbricazione del Comune di Spinazzola e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spinazzola, a seguito di richiesta inoltrata presso il comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie rilasciate nel ventennio:
- C.E.C. del 13/02/1993 in ditta [redacted] contenente la C.E.C. del 25/06/1986 e C.E.C. del 18/03/1988
Il fabbricato di cu iè parte l'immobile di proprietà dell'esecutato è stato dichiarato agibile in data 27/10/1994 con rilascio del certificato di abitabilità (Prot. n.3465/92) relativo alla concessione



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta analisi dello stato attuale dei luoghi, confrontato sia con la planimetria catastale che con i titoli abilitativi in atti, si è riscontrato che è presente un piccolo vano realizzato con profilati in pvc di colore bianco sulla veranda a cui si ha accesso dalla zona giorno. Tale picolo vano deposito va rimosso per rendere conforme l'immobile ai titoli abilitativi in quanto la cubatura per la realizzazione del fabbricato è stata sfruttata all'epoca della sua costruzione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 288,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.166,61

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si precisa che dal confronto con l'amministratore condominiale che gestisce il condominio è risultato che il **** Omissis **** è debitore, alla data del 30/09/2024, di una somma pari ad €. 1.166,61 per spese condominiali insolute.
Si precisa inoltre che il condominio aveva deliberato per i lavori di ristrutturazione dello stabile ed efficientamento energetico, di cui si allega copia del verbale di assemblea, ma i lavori di cui al verbale di cui sopra non sono ancora iniziati.
I millesimi di pertinenza relativi all'immobile, come risultanti da Tabella A, sono pari a 63 come da regolamento di condominio e tabelle millesimali allegate.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2 -** Appartamento ubicato a Spinazzola (BT) **-** Via Vittorio Veneto n.18, scala A, interno 8, piano 3

## DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano 3° di un edificio realizzato negli anni 90, composto da soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, terrazzo scoperto di pertinenza.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. era mancante di alcuni atti, lo scrivente esperto estimatore ha provveduto ad allegare quanto mancante ed a segnalare quanto di competenza.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato anagrafico del comune di Spinazzola, l'esecutato risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## CONFINI

L'immobile confina con Vico Fornelli, con vano scala, con copertura Scala A, con proprietà del **** Omissis **** e della Sig.ra **** Omissis ****

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 46,76 mq | 54,21 mq | 1 | 54,21 mq | 2,62 m | 3 |
| Terrazza scoperta di pertinenza | 44,60 mq | 46,80 mq | 0,25 | 11,70 mq | 2,90 m | 3 |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **65,91 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **2,77** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **67,74 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento oggetto di stima è sito in zona centrale rispetto al centro sociale e commerciale della città di Spinazzola.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **22/03/1993** al **13/05/1993** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 145, Part. 1094, Sub. 14<br>Categoria A3<br>Cl.4, Cons. 2,5 vani<br>Superficie catastale 65 mq<br>Rendita € 180,76<br>Piano 3 |
| Dal **13/05/1993** al **12/09/2024** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 145, Part. 1094, Sub. 14<br>Categoria A3<br>Cl.4, Cons. 2,5 vani<br>Superficie catastale 65 mq<br>Rendita € 180,76<br>Piano 3 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 145 | 1094 | 14 | | A3 | 4 | 2,5 vani | 65 mq | 180,76 € | 3 | |

***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi in quanto l'ambiente unico in cui si entra è stato diviso per realizzare una camera da letto matrimoniale chiusa. Tale situazione va regolarizzata mediante presentazione di una CILA in sanatoria e nuova presentazione di DOCFA per regolarizzare la planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi risulta in ottimo stato conservativo e in possesso dell'esecutato.
L'immobile è dotato degli impianti idrico - fognante, fornitura di gas metano allacciato alla rete cittadina, elettrico, impianto citofonico.
Nella zona giorno è posta una caldaia a gas installata a muro ed è anche presente uno split per la produzione di aria calda/fredda.
L'immobile è provvisto di porte divisorie interne; è dotato di pavimentazione in ceramica di colore chiaro; la cucina è rivestita con piastrelle in ceramica di colore chiaro poste ad un'altezza di 2,20 m; il bagno è realizzato con rivestimento in piastrelle di ceramica di di colore chiaro. Le pareti risultano tinteggiate con colori diversi. Nel bagno sono presenti un lavabo, wc, bidet e doccia. Gli infissi sono in legno di colore marrone chiaro ed a chiusura degli stessi, sulla parte esterna, sono presenti delle persiane in pvc di colore bianco. A completamento dell'immobile è presente un terrazzo scoperto a livello di pertinenza esclusiva a cui si accede sia dalla zona giorno sia dalla camera da letto



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

matrimoniale. Le ringhiere dei balconi sono in profilati di acciaio di colore bianco.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale ed ha parti comuni con altre unità immobiliari (es. vano scala). All'interno dell'androne scala non è presente l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche ed in buone condizioni manutenzione e risulta essere completamente agibile.
Fondazioni: non ispezionabili
Esposizione:est
Altezza interna utile: 2.62 per l'appartamento (Altezza media calcolata tra il punto più alto di 3,00 m posto vicino la porta di ingresso ed il punto più basso di 2,20 m posto vicino l'accesso della veranda esterna).
Str.verticali: In cls armato e tompagnature in laterizio
Solai: in cls armato
Copertura: in cls armato Manto di copertura: lastrico solare con pavimentazione e tetto in cls armato.
Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e pitturate e rivestite con piastrelle in pietra di colore chiaro in alcuni punti ed in ceramica grigio chiaro; le pareti interne risultano intonacate e pitturate. Pavimentazione interna: Ceramica di colore chiaro
Infissi esterni ed interni: Porta di caposcala blindata, infissi esterni in legno di colore chiaro con doppio vetro e persiane esterne in pvc di colore bianco.
Scale: in cls armato e rivestite con piastrelle in ceramica e lastre di marmo di trani quali gradini
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto citofonico, impianto idrico - fognante sottotraccia, impianto di adduzione del gas metano.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **13/05/1993** al **12/09/2024** | **** Omissis **** | **Atto di compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Gaetano Monda | 13/05/1993 | 2908 | 925 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Conservatoria del registro di Trani | 11/06/1993 | 10185 | 8263 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | Barletta | 02/06/1993 | 1924 | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 22/08/2013
  Reg. gen. 15258 - Reg. part. 1615
  Importo: € 230.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 161.120,64
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 25/02/2013
  N° repertorio: 2012
  N° raccolta: 570



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Note: In riferimento a questa formalità esiste una annotazione di cessione dell'ipoteca annotata il 05/08/2021 ai n. 1720 di formalità a favore di **** Omissis **** Si precisa che sull'immobile in oggetto non risulta alcuna annotazione ipotecaria riferita a questa formalità.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 23/12/2013
  Reg. gen. 22120 - Reg. part. 2432
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 92.989,28
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 11/12/2013
  N° repertorio: 570
  Note: In riferimento a questa formalità esiste una annotazione di cessione dell'ipoteca annotata il 05/08/2021 ai n. 1719 di formalità a favore di **** Omissis **** Successiva a questa annotazione esistono altre n.2 annotazioni sulla presente ipoteca per restrizione dei beni: - Annotazione n.3234 del 29/12/2022 - Annotazione n.1059 del 14/06/2023 Si precisa che sull'immobile in oggetto non risulta alcuna annotazione ipotecaria riferita a questa formalità.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 14/06/2017
  Reg. gen. 13040 - Reg. part. 1528
  Importo: € 125.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 126.402,53
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 10/05/2017
  N° repertorio: 1984
  Note: Si precisa che il creditore procedente ha acquistato il credito di cui alla presente formalità nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della legge 130/1999 relativa ai crediti ceduti dalle banche appartenenti al Gruppo intesa Sanpaolo in forza di contratto di cessione dei crediti ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 7 della Legge 130/1999 concluso in data 20/04/2018 e con efficacia economica 01/01/2018 ed efficacia giuridica 23/04/2018.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 12/04/2019
  Reg. gen. 7871 - Reg. part. 997
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 32.500,00
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 09/08/2018
  N° repertorio: 1200
  Note: Si precisa che il creditore procedente ha acquistato il credito di cui alla presente formalità nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della legge 130/1999 relativa ai crediti ceduti dalle banche appartenenti al Gruppo intesa Sanpaolo in forza di contratto di cessione dei crediti ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 7 della Legge



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

130/1999 concluso in data 20/04/2018 e con efficacia economica 01/01/2018 ed efficacia giuridica 23/04/2018.

***Trascrizioni***

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trani il 25/05/2022
  Reg. gen. 12844 - Reg. part. 9971
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

In riferimento al Sig. **** Omissis **** (esecutato) si precisa che nella procedura in essere vi è un intervento dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione (sede di Bari) creditrice nei confronti dell'esecutato per una somma di € 10.303,16 quale credito con privilegio chirografo.
In riferimento al Sig. **** Omissis **** (esecutato) si precisa che nella procedura in essere vi è un intervento dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione (sede di Pescara) creditrice nei confronti dell'esecutato per una somma di € € 4.502,67 quale credito con privilegio chirografo.
In riferimento alla ditta **** Omissis **** (esecutato) si precisa che nella procedura in essere vi è un intervento dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione creditrice nei confronti della ditta esecutata per una somma di € € 316.935,77 quale credito con privilegio chirografo.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile ricade in zona B2 di completamento come era prevista dal Piano di fabbricazione del Comune di Spinazzola e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spinazzola, a seguito di richiesta inoltrata presso il comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie rilasciate nel ventennio:
- C.E.C. del 13/02/1993 in ditta [redacted] contenente la C.E.C. del 25/06/1986 e C.E.C. del 18/03/1988
Il fabbricato di cu iè parte l'immobile di proprietà dell'esecutato è stato dichiarato agibile in data 27/10/1994 con rilascio del certificato di abitabilità (Prot. n.3465/92) relativo alla concessione



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta analisi dello stato attuale dei luoghi, confrontato sia con la planimetria catastale che con i titoli abilitativi in atti, si è riscontrato che la zona giorno è stata divisa per ricavare una camera da letto matrimoniale non presente in atti. Per regolarizzare lo stato dei luoghi è necessario presentare una CILA in sanatoria e un nuovo DOCFA per regolarizzare la planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi attuale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.496,68

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si precisa che dal confronto con l'amministratore condominiale che gestisce il condominio è risultato che il **** Omissis **** è debitore, alla data del 30/09/2024, di una somma pari ad €. 1.496,68 per spese condominiali insolute.
Si precisa inoltre che il condominio aveva deliberato per i lavori di ristrutturazione dello stabile ed efficientamento energetico, di cui si allega copia del verbale di assemblea, ma i lavori di cui al verbale di cui sopra non sono ancora iniziati.
I millesimi di pertinenza relativi all'immobile, come risultanti da Tabella A, sono pari a 58 come da regolamento di condominio e tabelle millesimali allegate.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# LOTTO 3



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 -** Deposito ubicato a Minervino Murge (BT) **-** Viale Martiri di Via Fani n.21, interno 26, piano 3

## DESCRIZIONE

Deposito utilizzato quale appartamento per civile abitazione, ubicato al piano 3° di un edificio realizzato negli anni 2000, composto da soggiorno/cucina, camera da letto, bagno, deposito e terrazzo scoperto di pertinenza.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. era mancante di alcuni atti, lo scrivente esperto estimatore ha provveduto ad allegare quanto mancante ed a segnalare quanto di competenza.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non presente in quanto trattasi di S.r.l.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## CONFINI

L'immobile confina con vano scala, con Int. 22 di proprietà del **** Omissis **** e Int.25 di proprietà del **** Omissis ****

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Locale di deposito | 84,40 mq | 97,70 mq | 1 | 97,70 mq | 2,55 m | 3 |
| Terrazza | 18,37 mq | 19,05 mq | 0,25 | 4,76 mq | 2,55 m | 3 |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **102,46 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **2,78** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **105,31 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il deposito ad uso appartamento oggetto di stima è sito in zona periferica rispetto al centro sociale e commerciale della città di Minervino Murge.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **30/12/2004** al **16/09/2024** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 117, Part. 380, Sub. 31<br>Categoria C2<br>Cl.4, Cons. 88<br>Superficie catastale 79 mq<br>Rendita € 163,61<br>Piano 3 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 117 | 380 | 31 | | C2 | 4 | 88 | 79 mq | 163,61 € | 3 | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi in quanto è stata realizzata una muratura aggiuntiva nell'ambiente adibita a camera da letto (piccola difformità) ed è stata aggiunta una nuova muratura con porta di accesso a chiusura del vano deposito per chiudere l'ambiente soggiorno/cucina. Tale situazione va regolarizzata mediante presentazione di una CILA in sanatoria e nuova presentazione di DOCFA per regolarizzare la planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere ma la detenzione dell'immobile è stato individuata in persona della **** Omissis ****

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi risulta in ottimo stato conservativo e in possesso della **** Omissis ****.
L'immobile è dotato degli impianti idrico - fognante, fornitura di gas metano allacciato alla rete cittadina, impianto elettrico, impianto citofonico.
Nel terrazzo esterno è posta una caldaia a gas installata a muro ed è anche presente uno split per la produzione di aria calda/fredda posto nella zona giorno.
L'immobile è provvisto di porte divisorie interne; è dotato di pavimentazione in ceramica di colore chiaro; la cucina è rivestita con piastrelle in ceramica di colore chiaro poste ad un'altezza di 2,20 m; il bagno è realizzato con rivestimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro. Le pareti risultano tinteggiate con colori chiari. Nel bagno sono presenti un lavabo, wc, bidet e doccia. Gli infissi sono in legno di colore marrone chiaro ed a chiusura degli stessi, sulla parte esterna, sono presenti delle tapparelle in pvc di colore bianco. A completamento dell'immobile è presente un terrazzo scoperto a livello di pertinenza esclusiva a cui si accede dalla zona giorno e dal bagno. Le finestre sono dotate all'esterno di zanzariere.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale ed ha parti comuni con altre unità immobiliari (es. vano scala). All'interno dell'androne scala è presente l'ascensore.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche ed in buone condizioni manutenzione e risulta essere completamente agibile.
Fondazioni: non ispezionabili
Esposizione:est
Altezza interna utile: 2.54 per l'appartamento (Altezza media calcolata tra il punto più alto di 3,60 m posto vicino la porta di ingresso ed il punto medio più basso di 1,49 m posto nel deposito).
Str.verticali: In cls armato e tompagnature in laterizio
Solai: in cls armato
Copertura: in cls armato Manto di copertura: terrazzi con pavimentazione e tetto in cls armato con copertura in lastre ondulate color rosso.
Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e pitturate e rivestite con piastrelle in pietra di colore chiaro in alcuni punti; le pareti interne risultano intonacate e pitturate.
Pavimentazione interna: Ceramica di colore chiaro
Infissi esterni ed interni: Porta di caposcala blindata, infissi esterni in legno di colore chiaro con doppio vetro e tapparelle esterne in pvc di colore bianco.
Scale: in cls armato e rivestite con piastrelle in marmo e lastre di marmo quali gradini.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto video - citofonico, impianto idrico - fognante sottotraccia, impianto di adduzione del gas metano.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dalla **** Omissis ****

## PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 07/05/2004 al 16/09/2024</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Dott. Dr. Antonella Manno</td><td>07/05/2004</td><td>6961</td><td>3252</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Trani</td><td>20/05/2004</td><td>10460</td><td>7309</td></tr>
</table>



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | Registrazione | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Barletta | 19/05/2004 | 2236 | 1T |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che l'atto di compravendita di cui sopra riporta come trascrizione presso l'agenzia del territorio di Trani in data 20/05/2004 anche i seguenti numeri di formalità 10461/7310.
Ante ventennio, l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, area oggetto di compravendita a rogito del notaio Dr.ssa Antonella Manno del 07/05/2004, era di proprietà dei venditori **** Omissis **** per i diritti di 1/2 ciascuno di proprietà pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del notaio Falciola del 29/03/1977 rep. 3118 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare di Trani il 18/04/1977 al n. 1955 di formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 16/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 22/08/2013
  Reg. gen. 15258 - Reg. part. 1615
  Importo: € 230.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 161.120,64
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 25/02/2013
  N° repertorio: 2012
  N° raccolta: 570
  Note: In riferimento a questa formalità esiste una annotazione di cessione dell'ipoteca annotata il 05/08/2021 ai n. 1720 di formalità a favore di **** Omissis **** Si precisa che sull'immobile in oggetto non risulta alcuna annotazione ipotecaria riferita a questa formalità.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 23/12/2013
  Reg. gen. 22120 - Reg. part. 2432



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.989,28
Rogante: Tribunale di Trani
Data: 11/12/2013
N° repertorio: 570
Note: In riferimento a questa formalità esiste una annotazione di cessione dell'ipoteca annotata il 05/08/2021 ai n. 1719 di formalità a favore di **** Omissis **** Successiva a questa annotazione esistono altre n.2 annotazioni sulla presente ipoteca per restrizione dei beni: - Annotazione n.3234 del 29/12/2022 - Annotazione n.1059 del 14/06/2023 Si precisa che sull'immobile in oggetto non risulta alcuna annotazione ipotecaria riferita a questa formalità.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 14/06/2017
  Reg. gen. 13040 - Reg. part. 1528
  Importo: € 125.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 126.402,53
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 10/05/2017
  N° repertorio: 1984
  Note: Si precisa che il creditore procedente ha acquistato il credito di cui alla presente formalità nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della legge 130/1999 relativa ai crediti ceduti dalle banche appartenenti al Gruppo intesa Sanpaolo in forza di contratto di cessione dei crediti ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 7 della Legge 130/1999 concluso in data 20/04/2018 e con efficacia economica 01/01/2018 ed efficacia giuridica 23/04/2018.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 12/04/2019
  Reg. gen. 7871 - Reg. part. 997
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 32.500,00
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 09/08/2018
  N° repertorio: 1200
  Note: Si precisa che il creditore procedente ha acquistato il credito di cui alla presente formalità nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della legge 130/1999 relativa ai crediti ceduti dalle banche appartenenti al Gruppo intesa Sanpaolo in forza di contratto di cessione dei crediti ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 7 della Legge 130/1999 concluso in data 20/04/2018 e con efficacia economica 01/01/2018 ed efficacia giuridica 23/04/2018.
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a Roma il 24/01/2020
  Reg. gen. 1301 - Reg. part. 186
  Importo: € 221.161,76



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.580,88
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 23/01/2020
N° repertorio: 6649
N° raccolta: 1420

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a Chieti il 05/10/2021
  Reg. gen. 2617 - Reg. part. 21771
  Importo: € 136.270,48
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 68.135,24
  Rogante: Agenzia delle Entrate sede di Roma
  Data: 04/10/2021
  N° repertorio: 2071
  N° raccolta: 3221

*Trascrizioni*

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trani il 25/05/2022
  Reg. gen. 12844 - Reg. part. 9971
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
  Trascritto a Trani il 29/04/2024
  Reg. gen. 9808 - Reg. part. 8025
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

*Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

In riferimento al Sig. **** Omissis **** (esecutato) si precisa che nella procedura in essere vi è un intervento dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione (sede di Bari) creditrice nei confronti dell'esecutato per una somma di € 10.303,16 quale credito con privilegio chirografo.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In riferimento al Sig. **** Omissis **** (esecutato) si precisa che nella procedura in essere vi è un intervento dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione (sede di Chieti) creditrice nei confronti dell'esecutato per una somma di € € 4.502,67 quale credito con privilegio chirografo.

In riferimento alla ditta **** Omissis **** (esecutato) si precisa che nella procedura in essere vi è un intervento dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione creditrice nei confronti della ditta esecutata per una somma di € € 316.935,77 quale credito con privilegio chirografo.

In riferimento al Sig. **** Omissis **** (esecutato) si precisa che nella procedura in essere vi è un intervento dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione (sede di Bari) creditrice nei confronti dell'esecutato per una somma di € 2.505,94 quale credito con privilegio chirografo.

In riferimento al Sig. **** Omissis **** (esecutato) si precisa che nella procedura in essere vi è un intervento dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione (sede di Chieti) creditrice nei confronti dell'esecutato per una somma di € 62.717,14 quale credito con privilegio chirografo.

In riferimento al Sig. **** Omissis **** (esecutato) si precisa che nella procedura in essere vi è un intervento dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione (sede di Pescara) creditrice nei confronti dell'esecutato per una somma di € 18.348,60 quale credito con privilegio chirografo.

In riferimento al Sig. **** Omissis **** (esecutato) si precisa che nella procedura in essere vi è un intervento dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione (sede di Bari) creditrice nei confronti dell'esecutato per una somma di € 9.750,77 quale credito con privilegio chirografo.

In riferimento al Sig. **** Omissis **** (esecutato) si precisa che nella procedura in essere vi è un intervento dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione (sede di Chieti) creditrice nei confronti dell'esecutato per una somma di € 2.794,31 quale credito con privilegio chirografo.

In riferimento al Sig. **** Omissis **** (esecutato) si precisa che nella procedura in essere vi è un intervento dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione (sede di Pescara) creditrice nei confronti dell'esecutato per una somma di € 6.415,32 quale credito con privilegio chirografo.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile ricade in zona B del Piano di fabbricazione del Comune di Minervino Murge e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Minervino Murge, a seguito di richiesta inoltrata presso il comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie rilasciate nel ventennio:
- C.E. n.09/2003
- DIA 17/10/2003



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- DIA 22/02/2005
- P.d.C. in sanatoria n.43/2003

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta analisi dello stato attuale dei luoghi, confrontato sia con la planimetria catastale che con i titoli abilitativi in atti, si è riscontrato che l'ambiente deposito è stato chiuso per ricavare una camera non presente in atti ed è stata realizzata una nuova muratura all'interno della maera d aletto attuale. Per regolarizzare lo stato dei luoghi è necessario presentare una CILA in sanatoria e un nuovo DOCFA per regolarizzare la planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi attuale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 720,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si precisa che dal confronto con l'amministratore condominiale che gestisce il condominio è risultato che i pagamenti delle quote condominiali sono in regola.
I millesimi di pertinenza relativi all'immobile, come risultanti da Tabella A, sono pari a 28 come da regolamento di condominio e tabelle millesimali allegate.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1 -** Appartamento ubicato a Spinazzola (BT) **-** Via Vittorio Veneto n.18, scala A, interno 7, piano 2
  Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano 2° di un edificio realizzato negli anni 90, composto da disimpegno, soggiorno, cucina, salone, n.3 camere da letto, n.2 bagni (uno di servizio e l'altro patronale), n.2 ripostigli di cui uno su un balcone, una piccola veranda e n.2 balconi di pertinenza.
  Identificato al catasto Fabbricati **-** Fg. 145, Part. 1094, Sub. 13, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 156.190,00
  Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.I. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto Estimatore".

  Tale metodo è incentrato sulla individuazione del valore di mercato come il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

  In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione). Il valore del complesso immobiliare è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al complesso immobiliare in relazione alla comparazione delle quotazioni espresse dalle transazioni che il mercato ha registrato. Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto. La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare sono stati valutati a Mq. e sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale zona oggetto di stima - B1 - Centrale - Appartamenti in stato conservativo Normale che riporta un range compreso tra €./Mq 700,00 e €./Mq 1.000,00.

Detto ciò si è stimato come congruente un prezzo di €./Mq. 1.000,00 (prezzo massimo riportato dall'agenzia delle entrate per la zona oggetto di stima - B1 - Centrale - per Appartamenti in stato normale); il detto prezzo si ritiene corretto e congruente visto lo stato del bene oggetto di stima e la sua posizione.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Appartamento Spinazzola (BT) - Via Vittorio Veneto n.18, scala A, interno 7, piano 2 | 156,19 mq | 1.000,00 €/mq | € 156.190,00 | 100,00% | € 156.190,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 156.190,00 |

Valore di stima: € 156.190,00

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Spese condominiali insolute | 1161,61 | € |
| Altro (Rimozione chiusura deposito in PVC Bianco / deposito) | 1000,00 | € |

***Valore finale di stima:*** **€ 154.028,39**

Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.I. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto Estimatore".
Tale metodo è incentrato sulla individuazione del valore di mercato come il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore del complesso immobiliare è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato
locale per immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al complesso immobiliare in relazione alla comparazione delle quotazioni espresse dalle transazioni che il mercato ha registrato.

Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto.

La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.

Tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare sono stati valutati a Mq. e sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale zona oggetto di stima - B1 - Centrale - Appartamenti in stato conservativo normale.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2 -** Appartamento ubicato a Spinazzola (BT) - Via Vittorio Veneto n.18, scala A, interno 8, piano 3
  Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano 3° di un edificio realizzato negli anni 90, composto da soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, terrazzo scoperto di pertinenza.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 1094, Sub. 14, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 67.740,00
  Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.I. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto Estimatore".

  Tale metodo è incentrato sulla individuazione del valore di mercato come il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

  In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione). Il valore del complesso immobiliare è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al complesso immobiliare in relazione alla comparazione delle quotazioni espresse dalle transazioni che il mercato ha registrato. Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto. La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.

Tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare sono stati valutati a Mq. e sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale zona oggetto di stima - B1 - Centrale - Appartamenti in stato conservativo Normale che riporta un range compreso tra €./Mq 700,00 e €./Mq 1.000,00.

Detto ciò si è stimato come congruente un prezzo di €./Mq. 1.000,00 (prezzo massimo riportato dall'agenzia delle entrate per la zona oggetto di stima - B1 - Centrale - per Appartamenti in stato normale); il detto prezzo si ritiene corretto e congruente visto lo stato del bene oggetto di stima e la sua posizione.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 2 -** Appartamento Spinazzola (BT) **-** Via Vittorio Veneto n.18, scala A, interno 8, piano 3 | 67,74 mq | 1.000,00 €/mq | € 67.740,00 | 100,00% | € 67.740,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 67.740,00 |

Valore di stima: € 67.740,00

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Spese condominiali insolute | 1496,68 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica (CILA in Sanatoria) | 1000,00 | € |
| Altro (Oneri tecnici per CILA in sanatoria) | 1000,00 | € |
| Altro (DOCFA) | 800,00 | € |

***Valore finale di stima:*** **€ 63.443,32**

Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.I. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto Estimatore".
Tale metodo è incentrato sulla individuazione del valore di mercato come il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condizioni esistenti sul libero mercato.

In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione).

Il valore del complesso immobiliare è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato
locale per immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al complesso immobiliare in relazione alla comparazione delle quotazioni espresse dalle transazioni che il mercato ha registrato.

Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto.

La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.

Tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare sono stati valutati a Mq. e sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale zona oggetto di stima - B1 - Centrale - Appartamenti in stato conservativo normale.

## LOTTO 3

- **Bene N° 3 -** Deposito ubicato a Minervino Murge (BT) - Viale Martiri di Via Fani n.21, interno 26, piano 3
  Deposito utilizzato quale appartamento per civile abitazione, ubicato al piano 3° di un edificio realizzato negli anni 2000, composto da soggiorno/cucina, camera da letto, bagno, deposito e terrazzo scoperto di pertinenza.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 380, Sub. 31, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 70.557,70
  Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.I. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto Estimatore".

  Tale metodo è incentrato sulla individuazione del valore di mercato come il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

  In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione). Il valore del complesso immobiliare è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al complesso immobiliare in



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

relazione alla comparazione delle quotazioni espresse dalle transazioni che il mercato ha registrato. Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto. La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.

Tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare sono stati valutati a Mq. e sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale zona oggetto di stima - D2 - Periferica - Magazzini in stato conservativo Normale che riporta un range variabile tra €./Mq 480,00 e €./Mq 670,00.

Detto ciò si è stimato come congruente un prezzo di €./Mq. 670,00 (prezzo massimo riportato dall'agenzia delle entrate per la zona oggetto di stima - D2 - Periferica - per Magazzini in stato normale); il detto prezzo si ritiene corretto e congruente visto lo stato del bene oggetto di stima, l'uso quale appartamento e la sua posizione.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 3** - Deposito Minervino Murge (BT) - Viale Martiri di Via Fani n.21, interno 26, piano 3 | 105,31 mq | 670,00 €/mq | € 70.557,70 | 100,00% | € 70.557,70 |
| | | | | Valore di stima: | € 70.557,70 |

Valore di stima: € 70.557,70

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 1000,00 | € |
| Altro (Oneri tecnici per CILA in sanatoria) | 1000,00 | € |
| Altro (DOCFA) | 800,00 | € |

***Valore finale di stima:*** **€ 67.757,70**

Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.I. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Estimatore".
Tale metodo è incentrato sulla individuazione del valore di mercato come il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione).

Il valore del complesso immobiliare è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato
locale per immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al complesso immobiliare in relazione alla comparazione delle quotazioni espresse dalle transazioni che il mercato ha registrato.

Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto.

La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.

Tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare sono stati valutati a Mq. e sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale zona oggetto di stima - D2 - Periferica - Magazzini in stato conservativo normale.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che si sono riscontrate difformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi, difformità che vanno sanate mediante pratiche edilizie in sanatoria a redigersi ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.
Per quanto riguarda gli immobili siti in Spinazzola ed identificati al **** Omissis **** si sono riscontrate difformità dovute alla realizzazione di un piccolo vano sulla veranda del Sub. 13 e della realizzazione di nuove murature a divisione degli ambienti interni nel sub.14. Le dette difformità (sub.14) possono essere sanate presentando un CILA in sanatoria ed un nuovo accastamento dell'immobile, mentre per regolarizzare l'immobile identificato al Sub. 13 basta eliminare la chiusura realizzato per il piccolo vano in veranda.
Per quanto riguarda l'immobile sito in Minervino Murge ed identificato al **** Omissis **** si sono riscontrate difformità dovute alla realizzazione di nuove murature a divisione degli ambienti interni. Le dette difformità possono essere sanate presentando un CILA in sanatoria ed un nuovo accatastamento dell'immobile.
Come indicato nella relazione peritale, inoltre, si segnala l'intervento dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione per crediti derivanti da mancati pagamenti a carico della ditta esecutata e dei soci.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Corato, li 16/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tedone Giuseppe Pierluigi

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atti compravendita [redacted] (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU Comune Minervino Murge Fg.41 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - CDU Comune di Spinazzola Fg.42 e 44 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Docum. Urbanistica n.1 Immobile Spinazzola Condominio Via Vitt. Veneto (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Docum. Urbanistica n.2 Immobile Spinazzola Condominio Via Vitt. Veneto (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - Docum. Urbanistica n.3 Immobile Spinazzola Condominio Via Vitt. Veneto (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Docum. Urbanistica n.4 Immobile Spinazzola Condominio Via Vitt. Veneto (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 16 Concessione edilizia - Docum. Urbanistica n.5 immobile Via Martiri di via Fani Minervino Murge (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Docum. Urbanistica n.6 immobile Via Martiri di via Fani Minervino Murge (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Docum. Urbanistica n.7 Via DI Vittorio Minervino Murge - Paulangelo (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Docum. Urbanistica n.8 Via DI Vittorio Minervino Murge - Paulangelo (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Docum. Urbanistica n.9 Via DI Vittorio Minervino Murge - Paulangelo (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Docum. Urbanistica n.10 Immobile Minervino Murge 3 Trav. Via DI Vittorio (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratti di Mappa Minervino Murge Fg. 41 e Spinazzola Fg.42 (Aggiornamento al 16/09/2024)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto Mappa Min. Murge Fg.117 p.lla 380 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 7 Foto - Doc.Fot. imm. Spinazzola Fg.145 p.lla 1094 sub.5 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 18 Foto - Doc.Fot. imm. e terreni Spinazzola Fg.44 p.lle 345 - 575 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 21 Foto - Doc.Fot. imm. Min.Murge Fg.116 p.lla 457 sub.7-10-11-12 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 11 Foto - Doc.Fot. Terreni Min.Murge Fg. 41 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 11 Foto - Doc.Fot. Terreni Spinazzola Fg.42 p.lle 120-121 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 64 Foto - Doc.Fot.Imm. Min.Murge Fg.116 p.lla 480 sub. 46-61-63-64-69-70-71-72-73-74 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 29 Foto - Doc.Fot.Imm. Minervino Murge 116 p.lla 380 sub. 31 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 47 Foto - Doc.Fot.Imm. Spinazzola Fg.145 p.lla 1094 sub.13 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 25 Foto - Doc.Fot.Imm. Spinazzola Fg.145 p.lla 1094 sub.14 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 2 Google maps - Google Maps (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Minervino Murge Fg117 part. 380 sub. 31 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Spinazzola Fg. 145 p.lla 1094 sub. 13 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Spinazzola Fg. 145 p.lla 1094 sub. 14 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali altri Immobili e terreni Minervino Murge e Spinazzola (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale Storica Min. Murge Fg. 117 p.lla 380 sub. 31 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale Storica Spinazzola Fg.145 p.lla 1094 sub. 13 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale Storica Spinazzola Fg.145 p.lla 1094 sub. 14 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 29 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche altri Immobili e terreni Minervino Murge e Spinazzola (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificati Anagrafe [redacted] (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 33 Altri allegati - Comunicazioni Sopralluoghi (Aggiornamento al 16/09/2024)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elab. Planimetrico App. Spinazzola Fg.145 p.lla 1094 sub.13 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elab. Planimetrico App. Spinazzola Fg.145 p.lla 1094 sub.14 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elab. Planimetrico App.Min.Murge Fg.117 part. 380 sub. 31 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elab. Planimetrico Deposito M.M. Fg.116 p.lla 480 sub. 61 - 63 - 64 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elab. Planimetrico Deposito Fg.116 p.lla 480 sub. 69 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elab. Planimetrico Deposito Fg.116 p.lla 480 sub. 70 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elab. Planimetrico Deposito Fg.116 p.lla 480 sub. 71 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elab. Planimetrico Deposito Fg.116 p.lla 480 sub. 72 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elab. Planimetrico Deposito Fg.116 p.lla 480 sub. 73 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elab. Planimetrico Deposito Fg.116 p.lla 480 sub. 74 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elab. Planimetrico Gagarge M.M. Fg.116 p.lla 457 sub.10 - 11 - 12 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elab. Planimetrico Loc. Comm. Spinazzola Fg.145 p.lla 1094 sub.5 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari Agenzia Delle Entrate (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Richiesta CDU Comune MinervinoMurge Fg.41 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Richiesta CDU Comune Spinazzola Fg.42 e 44 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Richiesta certificati Anagrafe [redacted] (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Successione Rubino Giuseppe n.47 Vol. 354 del 151219997 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tab. Milles. Imm. Minervino Murge Fg. 117 p.lla 380 sub.31 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tab. Milles. Imm. Spinazzola Fg. 145 p.lla 1094 sub.13 e sub.14 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbali Sopralluogo da n.1 a n.8 (Aggiornamento al 16/09/2024)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura CCIAA Immobiliare Rubino srl (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Visure Ipocatastali aggiornate al 240916 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Visure Ipocatastali (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Privacy (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Identificativi catastali (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Descrizione Lotti (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N°1 Altri allegati – Comunicazione Invio Perizia Alle parti



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## LOTTO 1

- **Bene N° 1 -** Appartamento ubicato a Spinazzola (BT) **-** Via Vittorio Veneto n.18, scala A, interno 7, piano 2
  Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano 2° di un edificio realizzato negli anni 90, composto da disimpegno, soggiorno, cucina, salone, n.3 camere da letto, n.2 bagni (uno di servizio e l'altro patronale), n.2 ripostigli di cui uno su un balcone, una piccola veranda e n.2 balconi di pertinenza.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 1094, Sub. 13, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'Immobile ricade in zona B2 di completamento come era prevista dal Piano di fabbricazione del Comune di Spinazzola e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

***Prezzo base d'asta:*** **€ 154.028,39**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2 -** Appartamento ubicato a Spinazzola (BT) **-** Via Vittorio Veneto n.18, scala A, interno 8, piano 3
  Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano 3° di un edificio realizzato negli anni 90, composto da soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, terrazzo scoperto di pertinenza.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 1094, Sub. 14, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'Immobile ricade in zona B2 di completamento come era prevista dal Piano di fabbricazione del Comune di Spinazzola e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

***Prezzo base d'asta:*** **€ 63.443,32**

## LOTTO 3

- **Bene N° 3 -** Deposito ubicato a Minervino Murge (BT) **-** Viale Martiri di Via Fani n.21, interno 26, piano 3
  Deposito utilizzato quale appartamento per civile abitazione, ubicato al piano 3° di un edificio realizzato negli anni 2000, composto da soggiorno/cucina, camera da letto, bagno, deposito e terrazzo scoperto di pertinenza.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 380, Sub. 31, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'Immobile ricade in zona B del Piano di fabbricazione del Comune di Minervino Murge e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

***Prezzo base d'asta:*** **€ 67.757,70**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 154.028,39

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Spinazzola (BT) - Via Vittorio Veneto n.18, scala A, interno 7, piano 2 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 1094, Sub. 13, Categoria A3 | **Superficie** | 156,19 mq |
| **Stato conservativo:** | L'immobile ad oggi risulta in ottimo stato conservativo e in possesso dell'esecutato. L'immobile è dotato degli impianti idrico - fognante, fornitura di gas metano allacciato alla rete cittadina, elettrico, impianto citofonico. Sulla verandina, a cui si ha accesso dal soggiorno, è posta una caldaia a gas installata a muro e posta in un piccolo ripostiglio realizzato con profilati in PVC di colore bianco. L'immobile è provvisto di porte divisorie interne; è dotato di pavimentazione in ceramica di colore chiaro; la cucina è rivestita con piastrelle in ceramica di colore chiaro poste ad un'altezza di 2,80 m; un bagno, quello più piccolo, è realizzato con rivestimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro mentre l'altro bagno (quello più grande) è rivestito con piastrelle in ceramica in parte di colore di colore bianco in parte di colore nero. Le pareti risultano tinteggiate con colori diversi. Nel bagno patronale sono presenti un doppio lavabo, wc, bidet, doccia e vasca da bagno mentre nell'altro bagno sono presenti lavabo, una tinozza in pvc, wc. Gli infissi sono in legno di colore marrone chiaro ed a chiusura degli stessi, sulla parte esterna, sono presenti delle tapparelle in pvc. Sulla veranda a cui si accede dalla zona giorno è presente un ripostiglio con porte in pvc di colore bianco. Le ringhiere dei balconi sono in profilati di acciaio di colore bianco. | | |
| **Descrizione:** | Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano 2° di un edificio realizzato negli anni 90, composto da disimpegno, soggiorno, cucina, salone, n.3 camere da letto, n.2 bagni (uno di servizio e l'altro patronale), n.2 ripostigli di cui uno su un balcone, una piccola veranda e n.2 balconi di pertinenza. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** | | |

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.443,32

| Bene N° 2 - Appartamento | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Spinazzola (BT) - Via Vittorio Veneto n.18, scala A, interno 8, piano 3 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 1094, Sub. 14, Categoria A3 | **Superficie** | 67,74 mq |
| **Stato conservativo:** | L'immobile ad oggi risulta in ottimo stato conservativo e in possesso dell'esecutato. L'immobile è dotato degli impianti idrico - fognante, fornitura di gas metano allacciato alla rete cittadina, elettrico, impianto citofonico. Nella zona giorno è posta una caldaia a gas installata a muro ed è anche presente uno split per la produzione di aria calda/fredda. L'immobile è provvisto di porte divisorie interne; è dotato di pavimentazione in ceramica di colore chiaro; la cucina è rivestita con piastrelle in ceramica di colore chiaro poste ad un'altezza di 2,20 m; il bagno è realizzato con rivestimento in piastrelle di ceramica di di colore chiaro. Le pareti risultano tinteggiate con colori diversi. Nel bagno sono presenti un lavabo, wc, bidet e doccia. Gli infissi sono in legno di colore marrone chiaro ed a chiusura degli stessi, sulla parte esterna, sono | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|---|---|
| | presenti delle persiane in pvc di colore bianco. A completamento dell'immobile è presente un terrazzo scoperto a livello di pertinenza esclusiva a cui si accede sia dalla zona giorno sia dalla camera da letto matrimoniale. Le ringhiere dei balconi sono in profilati di acciaio di colore bianco. |
| **Descrizione:** | Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano 3° di un edificio realizzato negli anni 90, composto da soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, terrazzo scoperto di pertinenza. |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI |
| **Stato di occupazione:** | L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** |

## LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.757,70

| **Bene N° 3 - Deposito** | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Minervino Murge (BT) - Viale Martiri di Via Fani n.21, interno 26, piano 3 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Deposito<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 380, Sub. 31, Categoria C2 | **Superficie** | 105,31 mq |
| **Stato conservativo:** | L'immobile ad oggi risulta in ottimo stato conservativo e in possesso della **** Omissis ****. L'immobile è dotato degli impianti idrico - fognante, fornitura di gas metano allacciato alla rete cittadina, impianto elettrico, impianto citofonico. Nel terrazzo esterno è posta una caldaia a gas installata a muro ed è anche presente uno split per la produzione di aria calda/fredda posto nella zona giorno. L'immobile è provvisto di porte divisorie interne; è dotato di pavimentazione in ceramica di colore chiaro; la cucina è rivestita con piastrelle in ceramica di colore chiaro poste ad un'altezza di 2,20 m; il bagno è realizzato con rivestimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro. Le pareti risultano tinteggiate con colori chiari. Nel bagno sono presenti un lavabo, wc, bidet e doccia. Gli infissi sono in legno di colore marrone chiaro ed a chiusura degli stessi, sulla parte esterna, sono presenti delle tapparelle in pvc di colore bianco. A completamento dell'immobile è presente un terrazzo scoperto a livello di pertinenza esclusiva a cui si accede dalla zona giorno e dal bagno. Le finestre sono dotate all'esterno di zanzariere. | | |
| **Descrizione:** | Deposito utilizzato quale appartamento per civile abitazione, ubicato al piano 3° di un edificio realizzato negli anni 2000, composto da soggiorno/cucina, camera da letto, bagno, deposito e terrazzo scoperto di pertinenza. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | Occupato da terzi senza titolo | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SPINAZZOLA (BT) - VIA VITTORIO VENETO N.18, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

***Iscrizioni***

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 22/08/2013
  Reg. gen. 15258 - Reg. part. 1615
  Importo: € 230.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 161.120,64
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 25/02/2013
  N° repertorio: 2012
  N° raccolta: 384
  Note: In riferimento a questa formalità esiste una annotazione di cessione dell'ipoteca annotata il 05/08/2021 ai n. 1720 di formalità a favore di **** Omissis **** Si precisa che sull'immobile in oggetto non risulta alcuna annotazione ipotecaria riferita a questa formalità.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 23/12/2013
  Reg. gen. 22120 - Reg. part. 2432
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 92.989,28
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 11/12/2013
  N° repertorio: 570
  Note: In riferimento a questa formalità esiste una annotazione di cessione dell'ipoteca annotata il 05/08/2021 ai n. 1719 di formalità a favore di **** Omissis **** Successiva a questa annotazione esistono altre n.2 annotazioni sulla presente ipoteca per restrizione dei beni: - Annotazione n.3234 del 29/12/2022 - Annotazione n.1059 del 14/06/2023 Si precisa che sull'immobile in oggetto non risulta alcuna annotazione ipotecaria riferita a questa formalità.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 14/06/2017
  Reg. gen. 13040 - Reg. part. 1528
  Importo: € 125.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 126.402,53
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 10/05/2017
  N° repertorio: 1984
  Note: Si precisa che il creditore procedente ha acquistato il credito di cui alla presente



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

formalità nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della legge 130/1999 relativa ai crediti ceduti dalle banche appartenenti al Gruppo intesa Sanpaolo in forza di contratto di cessione dei crediti ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 7 della Legge 130/1999 concluso in data 20/04/2018 e con efficacia economica 01/01/2018 ed efficacia giuridica 23/04/2018.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 12/04/2019
  Reg. gen. 7871 - Reg. part. 997
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 32.500,00
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 09/08/2018
  N° repertorio: 1200
  Note: Si precisa che il creditore procedente ha acquistato il credito di cui alla presente formalità nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della legge 130/1999 relativa ai crediti ceduti dalle banche appartenenti al Gruppo intesa Sanpaolo in forza di contratto di cessione dei crediti ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 7 della Legge 130/1999 concluso in data 20/04/2018 e con efficacia economica 01/01/2018 ed efficacia giuridica 23/04/2018.

***Trascrizioni***

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trani il 25/05/2022
  Reg. gen. 12844 - Reg. part. 9971
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

## BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPINAZZOLA (BT) - VIA VITTORIO VENETO N.18, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 3

***Iscrizioni***

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 22/08/2013
  Reg. gen. 15258 - Reg. part. 1615
  Importo: € 230.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 161.120,64
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 25/02/2013
  N° repertorio: 2012
  N° raccolta: 570



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Note: In riferimento a questa formalità esiste una annotazione di cessione dell'ipoteca annotata il 05/08/2021 ai n. 1720 di formalità a favore di **** Omissis **** Si precisa che sull'immobile in oggetto non risulta alcuna annotazione ipotecaria riferita a questa formalità.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 23/12/2013
  Reg. gen. 22120 - Reg. part. 2432
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 92.989,28
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 11/12/2013
  N° repertorio: 570
  Note: In riferimento a questa formalità esiste una annotazione di cessione dell'ipoteca annotata il 05/08/2021 ai n. 1719 di formalità a favore di **** Omissis **** Successiva a questa annotazione esistono altre n.2 annotazioni sulla presente ipoteca per restrizione dei beni: - Annotazione n.3234 del 29/12/2022 - Annotazione n.1059 del 14/06/2023 Si precisa che sull'immobile in oggetto non risulta alcuna annotazione ipotecaria riferita a questa formalità.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 14/06/2017
  Reg. gen. 13040 - Reg. part. 1528
  Importo: € 125.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 126.402,53
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 10/05/2017
  N° repertorio: 1984
  Note: Si precisa che il creditore procedente ha acquistato il credito di cui alla presente formalità nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della legge 130/1999 relativa ai crediti ceduti dalle banche appartenenti al Gruppo intesa Sanpaolo in forza di contratto di cessione dei crediti ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 7 della Legge 130/1999 concluso in data 20/04/2018 e con efficacia economica 01/01/2018 ed efficacia giuridica 23/04/2018.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 12/04/2019
  Reg. gen. 7871 - Reg. part. 997
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 32.500,00
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 09/08/2018
  N° repertorio: 1200
  Note: Si precisa che il creditore procedente ha acquistato il credito di cui alla presente formalità nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della legge 130/1999 relativa ai crediti ceduti dalle banche appartenenti al Gruppo intesa Sanpaolo in forza di contratto di cessione dei crediti ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 7 della Legge



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

130/1999 concluso in data 20/04/2018 e con efficacia economica 01/01/2018 ed efficacia giuridica 23/04/2018.

*Trascrizioni*

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trani il 25/05/2022
  Reg. gen. 12844 - Reg. part. 9971
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

## BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINERVINO MURGE (BT) - VIALE MARTIRI DI VIA FANI N.21, INTERNO 26, PIANO 3

*Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 22/08/2013
  Reg. gen. 15258 - Reg. part. 1615
  Importo: € 230.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 161.120,64
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 25/02/2013
  N° repertorio: 2012
  N° raccolta: 570
  Note: In riferimento a questa formalità esiste una annotazione di cessione dell'ipoteca annotata il 05/08/2021 ai n. 1720 di formalità a favore di **** Omissis **** Si precisa che sull'immobile in oggetto non risulta alcuna annotazione ipotecaria riferita a questa formalità.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 23/12/2013
  Reg. gen. 22120 - Reg. part. 2432
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 92.989,28
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 11/12/2013
  N° repertorio: 570
  Note: In riferimento a questa formalità esiste una annotazione di cessione dell'ipoteca annotata il 05/08/2021 ai n. 1719 di formalità a favore di **** Omissis **** Successiva a questa annotazione esistono altre n.2 annotazioni sulla presente ipoteca per restrizione dei beni: - Annotazione n.3234 del 29/12/2022 - Annotazione n.1059 del 14/06/2023 Si precisa che sull'immobile in oggetto non risulta alcuna annotazione ipotecaria riferita a questa formalità.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 14/06/2017
  Reg. gen. 13040 - Reg. part. 1528
  Importo: € 125.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 126.402,53
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 10/05/2017
  N° repertorio: 1984
  Note: Si precisa che il creditore procedente ha acquistato il credito di cui alla presente formalità nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della legge 130/1999 relativa ai crediti ceduti dalle banche appartenenti al Gruppo intesa Sanpaolo in forza di contratto di cessione dei crediti ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 7 della Legge 130/1999 concluso in data 20/04/2018 e con efficacia economica 01/01/2018 ed efficacia giuridica 23/04/2018.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 12/04/2019
  Reg. gen. 7871 - Reg. part. 997
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 32.500,00
  Rogante: Tribunale di Trani
  Data: 09/08/2018
  N° repertorio: 1200
  Note: Si precisa che il creditore procedente ha acquistato il credito di cui alla presente formalità nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della legge 130/1999 relativa ai crediti ceduti dalle banche appartenenti al Gruppo intesa Sanpaolo in forza di contratto di cessione dei crediti ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 7 della Legge 130/1999 concluso in data 20/04/2018 e con efficacia economica 01/01/2018 ed efficacia giuridica 23/04/2018.
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a Roma il 24/01/2020
  Reg. gen. 1301 - Reg. part. 186
  Importo: € 221.161,76
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 110.580,88
  Rogante: Agenzia delle Entrate
  Data: 23/01/2020
  N° repertorio: 6649
  N° raccolta: 1420
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a Chieti il 05/10/2021
  Reg. gen. 2617 - Reg. part. 21771
  Importo: € 136.270,48



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.135,24
Rogante: Agenzia delle Entrate sede di Roma
Data: 04/10/2021
N° repertorio: 2071
N° raccolta: 3221

***Trascrizioni***

- **Verbale Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trani il 25/05/2022
  Reg. gen. 12844 - Reg. part. 9971
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
  Trascritto a Trani il 29/04/2024
  Reg. gen. 9808 - Reg. part. 8025
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009