



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE di TRANI

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura Concorsuale n. 24/2024



LIQUIDATORE:

DOTT. CASSETTA FILIPPO

GIUDICE:

Dott. LACATENA ANTONIO

PERIZIA DI STIMA

del 20/11/2025

ESPERTO STIMATORE:

ARCH. GIOVANNI FORLANO

CF: FRL GNN 64C02 A285Y
con studio in ANDRIA (BT) via F. Cavallotti n. 1
telefono: 0883/594737 - 368/649243
e-mail: g.forlano@archiworld.it
PEC: giovanni.forlano@archiworldpec.it



INDICE.....	2
DATI GENERALI.....	4
PREMESSA.....	4
LOTTO 1.....	5
Identificazione del bene.....	5
Formazione di lotti.....	6
Sommaria descrizione del bene.....	7
Sommaria descrizione del bene.....	8
Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Procedura espropriativa per pubblica utilità.....	9
Titolarietà.....	9
Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.....	10
Stato di possesso del bene.....	10
Formalità, vincoli o oneri.....	10
Spese condominiali.....	10
Determinazione del valore degli immobili pignorati.....	11
Rilievo planimetrico e documentazione fotografica.....	12
LOTTO 2.....	13
Identificazione del bene.....	13
Formazione di lotti.....	13
Sommaria descrizione del bene.....	14
Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Procedura espropriativa per pubblica utilità.....	15
Titolarietà.....	15
Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.....	16
Stato di possesso del bene.....	16
Formalità, vincoli o oneri.....	16



Spese condominiali.....	17
Determinazione del valore degli immobili pignorati.....	17
Rilievo planimetrico e documentazione fotografica.....	19
BENE 4.....	20
Identificazione del bene.....	20
Formazione di lotti.....	20
Sommara descrizione del bene.....	20
Documentazione.....	20
ALLEGATI.....	21





Procedura n. 24-2024

Giudice Delegato..... Dott. Antonio LACATENA

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: via F. Cavallotti n. 1 – Andria (BT)
Indirizzo E-mail: g.forlano@archiworld.it
Indirizzo PEC: giovanni.forlano@archiworldpec.it
Recapito telefonico: 0883/594737 – 368/649243

Date significative

Emissione sentenza n. 66/2024 18.07.2024
Pubblicazione sentenza 25.07.2024
Nomina dell'esperto stimatore 25.04.2025
Notifica nomina dell'esperto stimatore 29.04.2025
Primo accesso ai luoghi di causa 10/07/2025 - 07/08/2025 – 09/10/2025

PREMESSA

Elenco dei beni nel comune di Spinazzola (BT) in via Roma 25/A, via Guadagno 21-23.

- 1) Quota di 1/2 di abitazione al piano terzo, Cat A/3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 116 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 40 p.IIa 365 sub 12.
- 2) Quota di 1/2 di locale cantinola al piano terra, Cat C/2, consistenza 6 mq, sup. catastale 8 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 40 p.IIa 365 sub 7.
- 3) Locale al piano interrato, Cat C/1, consistenza 77 mq, sup. catastale 82 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 145 p.IIa 2211 sub 82.
- 4) Quota di 1/16 di terreno (area urbana), Qualità orto, superficie are 02.25, in catasto terreni di detto comune al Fg. 40 p.IIa 686.

I beni oggetto della presente procedura costituiranno due Lotti.

LOTTO 1 costituito dai beni n. 1-2.

LOTTO 2 costituito dal bene n. 3.

Il bene 4 non costituirà lotto



Identificazione del bene.

BENE 1a (abitazione, QUOTA di 1/2)

Confini.

Il bene 1a, (abitazione) come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con via Roma;
- a sud con via G. di Vittorio;
- a est con prolungamento via Achille Grandi;
- a ovest con proprietà ██████████

Dati catastali.

Il bene 1a (abitazione) catastalmente è identificata nel seguente modo:

- Foglio 40
- Particella 365
- Sub 12
- Categoria A/3
- Classe 4
- Consistenza 5,5 vani
- Superficie catastale 116 mq
- Rendita 397,67 €
- Piano 3
- Interno 6

Corrispondenza catastale.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



BENE 2a (locale cantinola, QUOTA di 1/2)



Confini.

Il bene 2a, (locale cantinola) come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con vano scala;
- a sud con proprietà ██████████
- a est con proprietà ██████████
- a ovest con proprietà ██████████



Dati catastali.

Il bene 2a (locale cantinola) catastalmente è identificata nel seguente modo:

- Foglio **40**
- Particella **365**
- Sub **7**
- Categoria **C/2**
- Classe **6**
- Consistenza **6 mq**
- Superficie catastale **8 mq**
- Rendita **13,32 €**
- Piano **T**



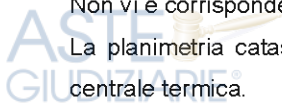
Corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La planimetria catastale in atti, redatta il 27.06.1977, riporta indicata in planimetria la denominazione del vano come centrale termica.

Al fine della regolarizzazione catastale è necessaria la redazione di un documento di aggiornamento degli atti per esatta rappresentazione grafica con contestuale rettifica della denominazione in planimetria da parte di un tecnico abilitato.

Oneri e spese tecniche per regolarizzazione catastale (variazione DOCFA) € 500,00.



Formazione di lotti.



Come riportato in premessa i beni n. 1-2, costituiscono un unico lotto, in quanto il bene 2 è collocato nel vano scala di accesso all'abitazione e risulta pertinenziale alla stessa.





Sommatoria descrizione del bene.



BENE 1a (abitazione)

Descrizione.

L'appartamento oggetto di stima è al terzo piano di un edificio condominiale edificato negli anni "75.

L'edificio non è servito da un ascensore.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed è composta da un ingresso-corridoio, soggiorno-pranzo, cucina, studio, letto, due wc, un ripostiglio con accesso dal balcone prospiciente via G. Di Vittorio, due balconi prospicienti le due vie pubbliche. Il tutto per una superficie commerciale complessiva di 120,00 mq.

Tutti i vani principali sono finestrati.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal portone condominiale posto su via Roma al civico 25/A che conduce all'androne condominiale e quindi alle scale.

L'edificio si trova sull'asse principale di uscita dell'abitato di Spinazzola, a ridosso del campo sportivo comunale.

La zona è dotata di parcheggi con sosta libera lungo gli assi viari, i servizi sono mediamente ben presenti.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile non è abitato.

Stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'appartamento è buono, le parti condominiali non necessitano di alcun intervento manutentivo straordinario.

Si precisa che l'intero edificio condominiale è stato oggetto di intervento edilizio "Superbonus 110" e "Bonus Facciate" negli anni 2021-2022, consistenti in rifacimento dei prospetti con relativa coibentazione per l'efficientamento energetico, sostituzione di infissi e tapparelle, caldaia e porta blindata di ingresso.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna dell'abitazione, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,97 m.

Il pavimento è realizzato parte con piastrelle ceramiche e parte con piastrelle in marmo.

Le pareti interne sono finite a intonaco e tinteggiate con pittura del tipo ducotone, ad eccezione dei bagni e di parte del vano adibito a cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-fognario collegato alla rete idrica pubblica (AQP). Risulta provvista di impianto termico anche se la caldaia risulta rimossa, impianto elettrico sottotraccia, il videocitofono risulta smontato.

L'appartamento è dotato di infissi esterni in pvc effetto legno con tapparelle anch'esse in pvc, porte interne in legno verniciate.





Sommario descrizione del bene.



BENE 2a (locale cantinola)

Descrizione.

Il locale cantinola oggetto di stima è al piano terra di un edificio condominiale edificato negli anni "75.

L'edificio non è servito da un ascensore.

Il locale è composta da un unico piccolo vano posto nel sottoscala condominiale e privo di finestra.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal portone condominiale posto su via Roma al civico 25/A che conduce alla porta di accesso al vano posta in fondo al vano scala.

L'edificio si trova sull'asse principale di uscita dell'abitato di Spinazzola, a ridosso del campo sportivo comunale

La zona è dotata di parcheggi con sosta libera lungo gli assi viari, i servizi sono mediamente ben presenti.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

Stato conservativo.

Lo stato conservativo del locale è discreto, le parti condominiali non necessitano di alcun intervento manutentivo straordinario.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza massima utile interna del locale, misurata tra pavimento e soffitto, è di 1,85 m.

Il pavimento è realizzato con marmette di cemento.

Le pareti interne sono finite a intonaco e tinteggiate con pittura del tipo ducotone.



Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.



La costruzione dei beni oggetto di stima non è antecedente il 01.09.1967.





La costruzione dell'edificio ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata in forza del progetto approvato in data 06/04/1974 e 11/03/1975, pratica N. 925/74.

L'edificio, agli atti del comune, risulta provvisto dell'agibilità n. 7718/77, rilasciata in data 31/12/1977.

I lavori riguardanti l'efficientamento energetico sono stati realizzati in forza di CILA-S prot. 2021.16348 del 04/12/2022.

Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spinazzola. Se ne allega un estratto significativo.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa e i grafici presenti nel fascicolo del fabbricato sono state rilevate difformità, consistenti nell'assenza del locale cantinola, ubicato nel sottoscala, sui grafici allegati alla pratica comunale.

La difformità riscontrata risulta regolarizzabile a mezzo di C.I.L.A. tardiva (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01) volta a regolarizzare la situazione di fatto, con il pagamento della relativa sanzione e degli oneri.

I costi relativi all'adeguamento, alla sanzione e agli oneri della pratica edilizia ammontano a € 3.000,00 comprese le spese tecniche.

Procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il bene oggetto di stima non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Titolarità.

Il bene oggetto di esecuzione appartiene per la quota di 1/2:

1. [REDACTED] (Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni)

codice fiscale: [REDACTED]
 indirizzo: [REDACTED]
 nata a [REDACTED] il [REDACTED]

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

[REDACTED] (Proprietà per 1/2)

[REDACTED] ha acquisito la proprietà di 1/2 dei beni oggetto di procedura concorsuale con atto di compravendita rogato dalla Dott.ssa Antonella Manno, Notaio in Spinazzola, in data 17/10/2002, repertorio 5452, trascritto a Trani il 24/10/2002 ai nn. 21336/15617.





Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.



Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Trani il 22/01/2014

Reg. gen. 1133 - Reg. part. 105

per la somma di € 57.000,00

capitale di € 28.500,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Spinazzola con sede a Spinazzola, C.F. 00256810722

Contro [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nato a [redacted]

[redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/01/2014, in dipendenza di atto rogato dal notaio Salvatore Consolo di Spinazzola, rep. n. 2828/1904.



Trascrizioni:

- **Atto giudiziario** (sentenza di apertura della liquidazione controllata)

Trascritto a Trani il 03/09/2024

Reg. gen. 19421 - Reg. part. 15704

A favore di massa dei creditori della liquidazione controllata di [redacted]

Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, C.F. 00884060526

Contro [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]



Stato di possesso del bene.

L'immobile, come riportato nei verbali di sopralluogo allegati, attualmente risulta non occupato, sono presenti alcuni arredi.



Formalità, vincoli o oneri.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali.

Come comunicato dall'Amministratore del Condominio rag. [redacted]

- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale ammonta a € 450,00;

- alla data del 14/10/2025 risulta una debitoria condominiale pari a € 3.943,00;

- non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



Criteri di calcolo

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: Conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Spinazzola, ed inoltre siti internet.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 76.800,00

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "D1/periferica/VIA DE GASPERI-VIALE ALDO MORO-VIA ROMA-VIA GRANDI-VIA VIGILANTE (anno 2025, I semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate rileva nella zona con tipologia "abitazioni di tipo economico A/3" un valore di mercato tra 300,00 e 380,00 euro/mq con uno stato conservativo normale.

Si ritiene congruo, per l'intervento di efficientamento energetico Superbonus eseguito, utilizzare i parametri della categoria catastale A2, abitazioni civili con stato conservativo normale, valore unitario massimo pari a 640,00 euro/mq.

Dalle informazioni assunte dall'ufficio tecnico e dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 09/10/2025, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del Lotto 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza max	Piano
Abitazione	95,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	m 2,97	terzo
Balconi	12,00 mq	12,00 mq	0,5	6,00 mq		
Cantinola	5,00 mq	8,00 mq	0,5	4,00 mq	m 1,85	terra
Totale superficie convenzionale				120,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				120,00 mq		



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 1 (abitazione-cantinola)	120,00 mq	640,00 €/mq	76.800,00 €	50,00%	38.400,00 €
Valore di stima:					38.400,00 €

Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 3.500,00	€ 3.500,00
TOTALE		€ 3.500,00



Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di: **€ 38.400,00 - € 3.500,00 = € 34.900,00**



Rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

Si consultino gli allegati A15, A1



Identificazione del bene.

BENE 3 (locale)

Confini.

Il bene 3, (locale) come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con galleria condominiale;
- a sud con via Guadagno;
- a est con terrapieno;
- a ovest con ingresso pedonale galleria.

Dati catastali.

Il bene 3 (locale) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio **145**
- Particella **2211**
- Sub **82**
- Categoria **C/1**
- Classe **4**
- Consistenza **77 mq**
- Superficie catastale **82 mq**
- Rendita **1.320,27 €**
- Piano **S1**

Corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La planimetria catastale riporta il locale suddiviso in tre vani, risulta mancante la realizzazione di un ulteriore bagno e del vano ripostiglio.

Al fine della regolarizzazione catastale è necessaria la redazione di un documento di aggiornamento degli atti per esatta rappresentazione grafica con contestuale rettifica della planimetria da parte di un tecnico abilitato.

Oneri e spese tecniche per regolarizzazione catastale (variazione DOCFA) € 500,00.

Formazione di lotti.

Come riportato in premessa il bene n. 3, costituisce un unico lotto, in quanto immobile autonomo e indipendente.



Sommario descrizione del bene.

BENE 3 (locale)

Descrizione.

Il locale oggetto di stima è al piano interrato (piano terra su via Guadagno) di un complesso condominiale edificato alla fine degli anni "80.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed è composta da un ampio locale con annessi antibagno, due w.c. e un piccolo ripostiglio.

Il tutto per una superficie commerciale complessiva di 103,00 mq.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da due serrande poste su via Guadagno al civico 21-23 e da una ulteriore serranda posta nella galleria condominiale.

L'edificio principale, cui appartiene il locale, si trova su Corso Umberto e attraverso la galleria pedonale si scende in via Guadagno, sottoposta di oltre 6,00 metri rispetto al Corso.

La zona è dotata di parcheggi pubblici con sosta libera e a pagamento lungo gli assi viari, i servizi sono ben presenti.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dal sig. [REDACTED]

Stato conservativo.

Lo stato conservativo del locale è buono, le parti condominiali non necessitano di intervento manutentivo straordinario.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna del locale misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,80 m.

Il pavimento è realizzato con piastrelle ceramiche.

Le pareti interne sono finite a intonaco e tinteggiate con pittura del tipo ducotone, ad eccezione dei due w.c. e dell'antibagno in cui le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Il locale è dotato di impianto idrico-fognario collegato alla rete idrica pubblica (AQP). Risulta sprovvisto di impianto termico, l'impianto elettrico realizzato è sottotraccia.

Il locale è dotato di infissi esterni in alluminio elettrocolorato con serrande metalliche in ferro, porte interne in legno smaltate.

Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

La costruzione dei beni oggetto di stima non è antecedente il 01.09.1967.





La costruzione dell'edificio ove è ubicato il locale oggetto di stima è stato realizzato in forza di piano particolareggiato per la demolizione e ricostruzione dei fabbricati siti tra corso Umberto I, via Guadagno e Arco Mirensi con concessione n. 6905 del 15/07/1985, concessioni di variante n. 4577/86 del 08/05/1986, n. 12132 del 21/11/1986.

L'edificio, agli atti del comune, risulta provvisto dell'agibilità n. 14882/86 rilasciata in data 05/01/1987.

Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spinazzola. Se ne allega un estratto significativo.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa e i grafici presenti nel fascicolo del fabbricato sono state rilevate difformità consistenti nell'assenza di alcuni muri divisorii, dell'antibagno, di un w.c., e della destinazione d'uso difforme da quella assentita, depositato nei grafici allegati alla pratica comunale.

La difformità riscontrata risulta regolarizzabile, solo in riferimento alla difformità distributiva, a mezzo di C.I.L.A. tardiva (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01) volta a regolarizzare la situazione di fatto, con il pagamento della relativa sanzione.

I costi relativi all'adeguamento, alla sanzione e agli oneri della pratica edilizia ammontano a € 3.000,00 comprese le spese tecniche.

La difformità della destinazione d'uso non è regolarizzabile.

Procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il bene oggetto di stima non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Titolarità.

Il bene oggetto di esecuzione appartiene per la quota di 1/1:

1. [REDACTED]
codice fiscale: [REDACTED]
indirizzo: via [REDACTED]
nata a [REDACTED] il [REDACTED]

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

[REDACTED] (Proprietà per 1/1)

[REDACTED] ha acquisito la proprietà del bene oggetto di procedura concorsuale con atto di compravendita rogato dalla Dott.ssa Giovanna Dilillo, Notaio in Spinazzola, in data 25/03/1987, repertorio 15601, trascritto a Trani il 03/04/1987 ai nn. 6320/5022.





Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.



Iscrizioni:

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Iscritta a Trani il 06/06/2019

Reg. gen. 12366 - Reg. part. 1522

per la somma di € 51.591,78

capitale di € 25.795,89

A favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma, C.F. 13756881002

Contro [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 05/06/2019, rep. n. 5858/1419.



- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Iscritta a Trani il 30/05/2024

Reg. gen. 12576 - Reg. part. 1405

per la somma di € 72.300,90

capitale di € 36.150,45

A favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma, C.F. 13756881002

Contro [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 29/05/2024, rep. n. 11222/1424.



Trascrizioni:

- **Atto giudiziario (sentenza di apertura della liquidazione controllata)**

Trascritto a Trani il 03/09/2024

Reg. gen. 19421 - Reg. part. 15704

A favore di massa dei creditori della liquidazione controllata di [redacted]

Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, C.F. 00884060526

Contro [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]



Stato di possesso del bene.

L'immobile pignorato, come da contratto di comodato d'uso gratuito, attualmente risulta utilizzato dal sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted] a via [redacted]



Formalità, vincoli o oneri.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.





Spese condominiali.

- Come comunicato dall'Amministratore del Condominio rag. [REDACTED]
- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale ammonta a € 40,00;
 - alla data del 24/10/2025 risulta una debitoria condominiale pari a € 125,91;
 - non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



Determinazione del valore degli immobili pignorati.



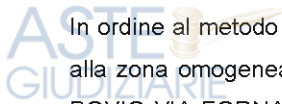
Criteri di calcolo

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: Conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Spinazzola, ed inoltre siti internet.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 47.380,00



In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "B1/centrale/PIAZZA PLEBISCITO-VIA CAVOUR-VIA BELVEDERE-CORSO UMBERTO-VIA BOVIO-VIA FORNACE-VIA VENETO (anno 2025, I semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate rileva nella zona con tipologia "magazzini" un valore di mercato tra 460,00 e 670,00 euro/mq con uno stato conservativo normale.

Ritenendo congruo applicare il valore minimo il valore unitario è pari a 460,00 euro/mq.

Dalle informazioni assunte dall'ufficio tecnico e dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.





A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 07/08/2025, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del lotto 2

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza max	Piano
Locale	93,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	m 2,80	S1
Totale superficie convenzionale				103,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				103,00 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 2 (locale)	103,00 mq	460,00 €/mq	47.380,00 €	100,00%	47.380,00 €
Valore di stima:					47.380,00 €



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 3.500,00	€ 3.500,00
TOTALE		€ 3.500,00

Riduzione del valore del 10%: per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.



Il valore di stima finale è di: € 47.380,00 - € 3.500,00 = € 43.880,00



Rilievo planimetrico e documentazione fotografica.



Si consultino gli allegati A16, A2





Identificazione del bene.

BENE 4 (terreno-area urbana, QUOTA di 1/16)

Dati catastali.

Il bene 4 (terreno-area urbana) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio **40**
- Particella **686**
- Qualità **Orto**
- Classe **1**
- Consistenza **02.25 are**
- Reddito Dominicale **1,86 €**
- Reddito Agrario **1,39 €**



Formazione di lotti.

Come riportato in premessa il bene n. 4, non costituisce lotto, immobile non vendibile.



Sommatoria descrizione del bene.

BENE 4 (terreno-area urbana)

Descrizione.

L'area oggetto di stima ricade all'interno della recinzione del campo sportivo di calcio del Comune di Spinazzola.

La particella 686 deriva dalla particella originaria 365, su cui è stato edificato l'intero immobile di via Roma25/A, a seguito di frazionamento eseguito nell'anno 2022 dal Comune di Spinazzola al fine di accatastrare il campo sportivo comunale.

La particella, in definitiva, ricade all'interno del campo sportivo da oltre 20 anni, non essendo mai stata perfezionata la cessione della stessa da tutti i comproprietari.



Documentazione.

Si consultino gli allegati A25





- A1 Rilievo fotografico lotto 1
- A2 Rilievo fotografico lotto 2
- A3 Verbali delle operazioni peritali
- A4 Inquadramento immobile su google maps lotto 1
- A5 Inquadramento immobile su google maps lotto 2
- A6 Estratto di mappa lotto 1
- A7 Estratto di mappa lotto 2
- A8 Visure catastali lotto 1
- A9 Visure catastali lotto 2
- A10 Planimetrie catastali lotto 1
- A11 Planimetrie catastali lotto 2
- A12 Ispezioni ipotecarie
- A13 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate lotto 1
- A14 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate lotto 2
- A15 Rilievo planimetrico dell'immobile lotto 1
- A16 Rilievo planimetrico dell'immobile lotto 2
- A17 Copia atto di compravendita rep. 5452 del 17/10/2002 lotto 1
- A18 Copia atto di compravendita rep. 15601 del 25/03/1987 lotto 2
- A19 Comunicazione spese e debitoria condominiale lotto 1
- A20 Comunicazione spese e debitoria condominiale lotto 2
- A21 Certificato di residenza, stato di famiglia, estratto atto di matrimonio;
- A22 Documentazione SUE lotto 1
- A23 Documentazione SUE Superbonus lotto 1
- A24 Documentazione SUE lotto 2
- A25 Documentazione bene 4



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore 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.

Andria, 20/11/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giovanni Forlano

