

---

**TRIBUNALE DI TRANI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

promossa da

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.**

contro

N. Gen. Rep. **181/2022**

**Giudice Dr.ssa Maria Teresa MOSCATELLI**

**ELABORATO PERITALE**  
**(sostitutiva con dati suppletivi)**

*Tecnico incaricato: Ing. Nicola Montingelli*  
*iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di BAT al n. 927*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al n. 2250*  
*C.F. MNTNCL82C19A285S- P.Iva 06851810728*

*con studio in Andria via Milano n.89*  
*telefono: 0883678608 - 3333113035*  
*email: nicola.montingelli@alice.it*  
*pec : nicola.montingelli@ingpec.eu*





## PREMESSA

La presente perizia di stima è da intendersi sostitutiva di quanto già depositato telematicamente in data 26/04/2023, poiché a differenza della precedente limitatamente al Lotto 002, riporta per completezza gli estremi di registrazione del contratto di locazione in essere con allegata relativa copia (vedasi allegato).

Resta invece invariato ogni altro aspetto, nonché gli allegati già depositati telematicamente il 26/04/2023 ai quali si rimanda.

---



**Bene in Spinazzola al corso Umberto I n.216  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà del seguente bene immobile:  
abitazione a piano primo e secondo, sita nell'abitato di Spinazzola in corso Umberto I n.216.  
Superficie commerciale complessiva dell'abitazione a piano primo e secondo di circa **402mq.**  
Identificata in catasto fabbricati:  
intestata a foglio 44 mappale 454 subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, posto al piano 1-2, rendita: 711,42euro.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: semiperiferica con vocazione predominante abitativa e con presenza di attività commerciali e terziarie nei dintorni
- Servizi della zona: uffici comunali (scarso), negozi al dettaglio (buono), scuole (buono); i principali centri limitrofi sono Minervino Murge, Gravina in Puglia ed Andria.
- Collegamenti pubblici (km): 15 km da Minervino Murge, 46km da Gravina in Puglia e 35km da Andria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta abitato, ma comunque in possesso dell'esecutato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Lucca del 21/01/2022, Rep. n.56, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro trascrizione a Trani del 07/02/2022 Reg. Part. n.293, Reg. Gen. n.2657. *Pignoramenti:*
- 4.2.2. Pignoramento immobiliare del 11/08/2022 Rep. n.3404, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro , effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca, trascrizione del 28/10/2022 Reg. Part. n.19658, Reg. Gen. n.25314.  
*Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.2.4.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*





Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sui grafici annessi al titolo edilizio rinvenuti presso il SUE del Comune di Spinazzola, l'unità immobiliare oggetto di perizia da un punto di vista edilizio-urbanistico risulta non conforme per i seguenti aspetti:

- la sagoma e la volumetria dell'abitazione a primo piano risulta essere diversa da quella assentita, vista l'assenza della veranda prevista in adiacenza al salone, e la variata superficie della veranda ubicata sul lato opposto in adiacenza alla cucina e del terrazzino a livello dislocato nella parte retrostante;
- la distribuzione degli ambienti interni sia a primo piano che a secondo, è in parte diversa da quella assentita;
- il terrazzo ubicato a secondo piano, a sinistra del sottotetto non è coperto, ma bensì scoperto.

Per tali difformità si ritiene necessario procedere ad un accertamento di conformità secondo l'art. 36 del DPR n.380/01 utile ad ottenere il permesso in sanatoria.

In tal caso il contributo di costruzione da corrispondere a titolo di oblazione unitamente ai diritti e spese varie, sono stimati in via preliminare in 2.000,00€ ai quali vanno aggiunti gli onorari tecnici lordi pari a 2.500,00€, per un totale di **4.500,00€**.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sulle planimetrie catastali agli atti, l'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta catastalmente conforme e pertanto si renderebbe necessario il deposito di un apposito DOCFA facendo seguito alla regolarizzazione edilizio-urbanistica.

In tal caso le spese da sostenere sarebbero di 50,00€ di tributi speciali e 450,00€ di onorari tecnici lordi per un totale di **500,00€**.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (condominiali):	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Piena proprietà di dal 05/08/1998 ad oggi in forza di atto di donazione a rogito del Notaio SANTANGELO Stefano di Spinazzola, Rep. n.571, Racc. n.214, registrato a Barletta il 07/08/1998 al n.2985, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 31/08/1998 ai nn.14705/11306.

**6.2 Precedente proprietario:**

proprietario dal 27/01/1959 al 05/08/1998 in forza di atto di divisione a rogito del Notaio FALCIOLA Giovanni di Spinazzola del 27/01/1959.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 29/01/1971, Pratica n.3341;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 14/04/1972;
- Autorizzazione di Abitabilità del 08/11/1973.



Descrizione **ABITAZIONE A PRIMO E SECONDO PIANO** di cui al punto **A**

Piena proprietà dell'abitazione a piano primo e secondo, sita nell'abitato di Spinazzola in corso Umberto I n.216.

All'unità abitativa si accede dal vano androne e scale accedendo al primo piano. Non vi è ascensore.

Appena entrati nell'abitazione si è nel vano ingresso che immette nel disimpegno dal quale si accede ai vari ambienti dell'abitazione. Dal vano scale si accede anche allo studio che è diviso dell'abitazione.

All'interno dell'abitazione a primo piano vi è la zona giorno con affaccio su pubblica via dove sono ubicati l'ampio soggiorno, il vano pranzo con cucina, ripostiglio e lavanderia. Vi è quindi la veranda con affaccio su strada.

Nella parte intermedia dell'abitazione, interposta tra zona giorno e zona notte vi sono i disimpegni con ripostigli.

Dagli ambienti distributivi si accede quindi alla zona notte costituita da ampie camere letto doppie e matrimoniale, nonché ai servizi igienici.

Nella parte retrostante vi è un pozzo luce sul quale affacciano camere da letto e bagni e vi è anche una scala metallica che conduce al piano superiore.

Saliti a secondo piano si accede al sottotetto laddove vi è un ampio spazio diviso nonché un bagno, la ex centrale termica ed un camino.

All'esterno vi è l'ampia terrazza a livello, parte della quale (quella su lato sud) chiusa con cancelletto visti gli affacci delle abitazioni vicine.

Tutti i vani, ad eccezione dello stesso ingresso, dei disimpegni e di un ripostiglio, hanno affaccio o su strada, o pozzo luce o terrazzo.

Tutti gli ambienti, ad eccezione di quelli distributivi e ripostiglio sono pertanto areo-illuminati direttamente e naturalmente mediante finestre o portefinestre. Tutti hanno una conformazione in pianta piuttosto regolare ed assimilabile a forme rettangolari, taluni anche con parti rientranti o in aggetto. Taluni hanno superfici rilevanti oltre gli standard.

Gli infissi sono in legno e vetro con ante a battenti ed avvolgibili in plastica, così come le porte sono in legno con parte centrale vetrata. Solo la veranda è chiusa a prospetto con un infisso in anticorodal e vetro.

L'unità immobiliare è pavimentata a primo piano con elementi in gres porcellanato, mentre a piano secondo con marmette, ad eccezione del bagno laddove è presente un pavimento in ceramica. Le pareti ed i soffitti intonacati a civile e pitturati. I servizi igienici e la zona cottura sono rivestite con le piastrelle in ceramica, per buona parte della loro altezza.

Tutte le parti, ivi comprese le finiture, gli infissi, le porte interne, pavimentazioni e rivestimenti risultano essere in buono stato.

Il balcone a primo piano ha pavimentazione in gres ceramico con parapetto in ringhiera metallica in alluminio. La veranda ed il pozzo luce sono invece pavimentati con elementi in cotto. A secondo piano le parti esterne sono rivestite a pavimento di guaina bituminosa verniciata.

A prospetto l'edificio è intonacato e pitturato con pittura plastica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, citofonico, antenna tv, idrico, fognario, gas metano e di riscaldamento autonomo.

Superficie commerciale complessiva dell'abitazione a piano primo di circa **402mq.**

Identificata in catasto fabbricati:

intestata a a foglio 44 mappale 454 subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, posto al piano 1-2, rendita: 711,42euro.

**Destinazione urbanistica:**

Nel vigente P.R.G. del Comune di Spinazzola, l'area sul quale insiste l'intero fabbricato del quale è parte la u.i. oggetto di perizia, ricade in zona "ART. 5.8 – ZONA DI COMPLETAMENTO AMBIENTALE "B1"", per la quale come si evince dalle NTA "Nella zona di completamento "B1" è consentito l'intervento edilizio diretto, oppure l'intervento urbanistico esecutivo, ..."

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione a piano primo	Sup. reale lorda	233,00	1,00	233,00
Balcone abitazione a primo piano		20,00	0,50	10,00
Veranda e pozzo luce a primo piano		30,00	0,60	18,00
Sottotetto a secondo piano		90,00	0,80	72,00
Terrazzo a livello a secondo piano	Sup. reale lorda	275,00	0,25	69,00
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>402,00</b>

Giudice Dott.ssa MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Nicola Montingelli



### Caratteristiche descrittive

#### Abitazione:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: cemento armato, condizioni: non rilevabili.

Strutture orizzontali:

materiale: solai in latero-cemento, condizioni: non rilevabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: ante a battenti, materiale: legno e vetro o alluminio e vetro con tapparelle in plastica, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.

Porta di ingresso:

tipologia: ante a battenti, materiale: legno, condizioni: buone.

Pavimentazione interna:

materiale: elementi in gres porcellanato, condizioni: buone.

Rivestimento interno:

materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone

Impianto elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

Impianto idrico/fognario:

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

Impianto gas/termico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata applicata, la cosiddetta metodologia di stima diretta comparativa parametrica, grazie alla quale correlazione è stato determinato il valore dell'immobile.

In ogni caso si è tenuto conto di quanto previsto dalle metodologie dell'estimo oltre che dalla Norme UNI 11612:2015, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato stimato è in ogni caso inteso come il più probabile prezzo che date le sue caratteristiche, il bene può assumere sul mercato che gli compete in un determinato momento.

### 8.2. Fonti di informazione

Le fonti di informazione dalle quali lo scrivente CTU ha attinto a vario titolo i dati utili all'espletamento del proprio incarico sono l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Spinazzola, le Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti in loco.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. ABITAZIONE A PRIMO E SECONDO PIANO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	402mq	€ 700€/mq	€ 281.400,00
- Valore corpo:			<b>€ 281.400,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 281.400,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 281.400,00</b>

#### Riepilogo:

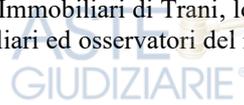
Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	Valore diritto e quota
Abitazione	402mq	€ 700€/mq	<b>€ 281.400,00</b>	<b>€ 281.400,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 41.400,00**

Giudice Dott.ssa MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Nicola Montingelli





Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 5.000,00  
Nessuno  
Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:



€ 240.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 235.000,00



Giudice Dott.ssa MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Nicola Montingelli



**Bene in Spinazzola in via Filippo Turati c.n.  
Lotto 002**

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

- A.** Piena proprietà del seguente bene immobile:  
abitazione a piano primo, sita nell'abitato di Spinazzola in via F. Turati c.n..  
Superficie commerciale complessiva dell'abitazione a piano primo (o rialzato) di circa  
**125mq.**  
Identificata in catasto fabbricati:  
intestata a foglio 44 mappale 689 subalterno 12, categoria A/2, classe 2, consistenza  
5 vani, posto al piano 1, rendita: 374,43euro.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: semiperiferica con vocazione predominante abitativa e con presenza di attività commerciali e terziarie nei dintorni  
Servizi della zona: uffici comunali (scarso), negozi al dettaglio (buono), scuole (buono); i principali centri limitrofi sono Minervino Murge, Gravina in Puglia ed Andria.  
Collegamenti pubblici (km): 15 km da Minervino Murge, 46km da Gravina in Puglia e 35km da Andria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta locato a terzi come abitazione come da contratto di locazione sottoscritto in data 07/04/2021, codice identificativo del contratto TUG21T001812000FF. Il canone di locazione è pari a 2.868,00€ annui, pari a 12 rate mensili da 239,00€. La documentazione è stata fornita dall'esecutato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*  
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*  
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Lucca del 21/01/2022, Rep. n.56, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro , trascrizione a Trani del 07/02/2022 Reg. Part. n.293, Reg. Gen. n.2657. *Pignoramenti:*  
4.2.2. Pignoramento immobiliare del 11/08/2022 Rep. n.3404, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro , effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca, trascrizione del 28/10/2022 Reg. Part. n.19658, Reg. Gen. n.25314.  
*Altre trascrizioni: Nessuna*  
4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*  
4.2.4.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*



Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sui grafici annessi al titolo edilizio rinvenuti presso il SUE del Comune di Spinazzola, l'unità immobiliare oggetto di perizia da un punto di vista edilizio-urbanistico risulta non conforme per i seguenti aspetti:

- la sagoma dell'abitazione risulta essere diversa da quella assentita, data la privazione di alcuni ambienti interni (trattasi di un vano letto ed un vano bagno in riferimento al grafico progettuale assentito allegato al titolo abilitativo) che sono stati accorpati ad un'altra unità immobiliare che costituisce il Lotto 004;
- la distribuzione degli ambienti interni, diversa da quella assentita, è tale da avere un bagno laddove era previsto un ripostiglio, con affaccio sulla chiostrina interna mediante finestra, non prevista nel progetto autorizzato;
- nella chiostrina è stata ricavato un wc/lavanderia che costituisce un incremento di superficie utile e volumetrico.

Per tali difformità si ritiene necessario procedere ad una segnalazione certificata di inizio attività tardiva secondo l'art. 37 del DPR n.380/01 utile sanare le difformità dei primi due punti, procedendo invece alla rimessa in pristino del wc/lavanderia ricavato nella chiostrina.

In tal caso la sanzione pecuniaria da corrispondere unitamente ai diritti, sono stimati in via preliminare in circa 600,00€ ai quali vanno aggiunti gli onorari tecnici lordi pari a 1.400,00€, oltre alle opere di rimessa in pristino che ammonterebbero a circa 1.000,00€ per un totale di **3.000,00€**.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sulle planimetrie catastali agli atti, l'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta catastalmente conforme e pertanto si renderebbe necessario il deposito di un apposito DOCFA facendo seguito alla regolarizzazione edilizio-urbanistica.

In tal caso le spese da sostenere sarebbero di 50,00€ di tributi speciali e 450,00€ di onorari tecnici lordi per un totale di **500,00€**.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (condominiali):	<b>€ 600,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Piena proprietà di dal 05/08/1998 ad oggi in forza di atto di donazione a rogito del Notaio SANTANGELO Stefano di Spinazzola, Rep. n.571, Racc. n.214, registrato a Barletta il 07/08/1998 al n.2985, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 31/08/1998 ai nn.14705/11306.

**6.2 Precedente proprietario:**

proprietario dal 22/12/1976 al 05/08/1998 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio FALCIOLA Giovanni di Spinazzola del 22/12/1976.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Concessione di Edificare del 01/04/1980 n.825;
- Concessione di Edificare del 11/02/1981 n.7892;
- Concessione in Sanatoria del 29/12/1997 n.11857/1982/97;
- Certificato di Agibilità e Abitabilità del 10/02/1998 n.215/26/98.



Descrizione **ABITAZIONE A PRIMO PIANO** di cui al punto **A**

Piena proprietà dell'abitazione a piano primo, sita nell'abitato di Spinazzola in via F. Turati c.n.. All'unità abitativa si accede dal vano androne e scale accedendo al primo piano. Non vi è ascensore. Appena entrati nell'abitazione si è nel vano ingresso che immette nell'adiacente soggiorno nonché al disimpegno dal quale si accede agli altri ambienti. Dalla medesima zona ingresso si accede ad una piccola camera letto ubicata sul lato opposto del soggiorno con affaccio sulla chiostrina interna al fabbricato. Dislocati a prospetto, oltre al predetto soggiorno, vi sono i vani cucina/pranzo, camera da letto doppia e la camera da letto matrimoniale. Dalla parte opposta dell'abitazione vista in pianta vi è il bagno che si affaccia nella chiostrina. Vi è poi una piccola lavanderia/wc ricavata nella predetta chiostrina.

Tutti i vani, ad eccezione del solo disimpegno, hanno affaccio o su strada o su chiostrina.

Tutti gli ambienti, ad eccezione di quello distributivo, sono pertanto areo-illuminati direttamente e naturalmente mediante finestre o portefinestre. Tutti hanno una conformazione in pianta piuttosto regolare ed assimilabile a forme rettangolari, taluni anche con parti rientranti o in aggetto.

Gli infissi sono in legno e vetro con ante a battenti ed avvolgibili in plastica, così come le porte sono in legno con parte centrale vetrata.

L'unità immobiliare è pavimentata con elementi in gres ceramico, mentre la chiostrina è pavimentata con elementi in gres porcellanato effetto cotto. Le pareti ed i soffitti intonacati a civile e pitturati. I servizi igienici e la zona cottura sono rivestite con le piastrelle in ceramica, per buona parte della loro altezza.

Tutte le parti, ivi comprese le finiture, gli infissi, le porte interne, pavimentazioni e rivestimenti risultano essere in buono stato.

L'abitazione è priva di balconi, avendo solo finestre di affaccio sulla pubblica via.

A prospetto l'edificio è rivestito con piastrelle effetto "mattoncini" e parti in c.a. a vista tinteggiate.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, citofonico, antenna tv, idrico, fognario, gas metano e di riscaldamento autonomo.

Superficie commerciale complessiva dell'abitazione a piano primo di circa **125mq.**

Identificata in catasto fabbricati:

intestata a foglio 44 mappale 454 subalterno 12, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, posto al piano 1, rendita: 374,43euro.

**Destinazione urbanistica:**

Nel vigente P.R.G. del Comune di Spinazzola, l'area sul quale insiste l'intero fabbricato del quale è parte la u.i. oggetto di perizia, ricade in zona "ART. 5.8 – ZONA DI COMPLETAMENTO AMBIENTALE "B1"", per la quale come si evince dalle NTA "Nella zona di completamento "B1" è consentito l'intervento edilizio diretto, oppure l'intervento urbanistico esecutivo, ..."

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione a piano primo	Sup. reale lorda	120,00	1,00	122,00
Chiostrina a livello a primo piano	Sup. reale lorda	5,00	0,60	3,00
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>125,00</b>

**Caratteristiche descrittive**

**Abitazione:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: cemento armato, condizioni: non rilevabili.

*Strutture orizzontali:*

materiale: solai in latero-cemento, condizioni: non rilevabili.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: ante a battenti, materiale: legno e vetro con tapparelle in plastica, condizioni: buone.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: piastrelle effetto mattoncini e parti in c.a. a vista pitturate, condizioni: buone.

*Porta di ingresso:*

tipologia: ante a battenti, materiale: legno, condizioni: buone.

*Pavimentazione interna:*

materiale: elementi in gres porcellanato, condizioni: buone.

*Rivestimento interno:*

materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone

*Impianto elettrico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

*Impianto idrico/fognario:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

*Impianto gas/termico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata applicata, la cosiddetta metodologia di stima diretta comparativa parametrica, grazie alla quale correlazione è stato determinato il valore dell'immobile.

In ogni caso si è tenuto conto di quanto previsto dalle metodologie dell'estimo oltre che dalla Norme UNI 11612:2015, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato stimato è in ogni caso inteso come il più probabile prezzo che date le sue caratteristiche, il bene può assumere sul mercato che gli compete in un determinato momento.

### 8.2. Fonti di informazione

Le fonti di informazione dalle quali lo scrivente CTU ha attinto a vario titolo i dati utili all'espletamento del proprio incarico sono l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Spinazzola, le Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti in loco.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. ABITAZIONE A PRIMO PIANO

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	125mq	€ 850€/mq	€ 106.250,00
- Valore corpo:			<b>€ 106.250,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 106.250,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 106.250,00</b>

#### Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	Valore diritto e quota
Abitazione	125mq	€ 850€/mq	<b>€ 106.250,00</b>	<b>€ 106.250,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 15.250,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

**€ 3.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Giudice Dott.ssa MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Nicola Montingelli





Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 91.000,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 87.500,00**



Giudice Dott.ssa MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Nicola Montingelli



**Bene in Spinazzola in via Filippo Turati c.n.  
Lotto 003**

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

- A. Piena proprietà del seguente bene immobile:  
autorimessa a piano interrato, sita nell'abitato di Spinazzola in via F. Turati c.n..  
Superficie commerciale complessiva dell'autorimessa a piano interrato di circa **508mq.**  
Identificata in catasto fabbricati:  
intestata a foglio 44 mappale 689 subalterno 4, categoria C/6, classe 2, consistenza  
423mq, posto al piano S1, rendita: 546,15euro.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: semiperiferica con vocazione predominante abitativa e con presenza di attività commerciali e terziarie nei dintorni
- Servizi della zona: uffici comunali (scarso), negozi al dettaglio (buono), scuole (buono); i principali centri limitrofi sono Minervino Murge, Gravina in Puglia ed Andria.
- Collegamenti pubblici (km): 15 km da Minervino Murge, 46km da Gravina in Puglia e 35km da Andria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta utilizzato, ma comunque in possesso dell'esecutato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Lucca del 21/01/2022, Rep. n.56, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro , trascrizione a Trani del 07/02/2022 Reg. Part. n.293, Reg. Gen. n.2657. *Pignoramenti:*
- 4.2.2. Pignoramento immobiliare del 11/08/2022 Rep. n.3404, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca, trascrizione del 28/10/2022 Reg. Part. n.19658, Reg. Gen. n.25314.  
*Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.2.4.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*  
Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sui grafici annessi al titolo edilizio rinvenuti presso il SUE del Comune di Spinazzola, l'unità immobiliare oggetto di perizia da un punto di vista edilizio-urbanistico risulta essere sostanzialmente conforme.
- 4.3.2. *Conformità catastale:*  
Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sulle planimetrie catastali agli atti, l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta catastalmente sostanzialmente conforme.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (condominiali): **€ 400,00**

Giudice Dott.ssa MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Nicola Montingelli



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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

Piena proprietà di dal 08/06/1995 ad oggi in forza di atto di donazione a rogito del Notaio TRAPANESE Antonella di Molfetta, Rep. n.5521, Racc. n.1543, registrato a Bari il 26/06/1995 al n.7215, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 28/06/1995 ai nn.12089/9789.

### 6.2 Precedente proprietario:

proprietario dal 22/12/1976 al 05/08/1998 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio FALCIOLA Giovanni di Spinazzola del 22/12/1976.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione di Edificare del 01/04/1980 n.825;
- Concessione di Edificare del 11/02/1981 n.7892;
- Concessione in Sanatoria del 29/12/1997 n.11857/1982/97;
- Certificato di Agibilità e Abitabilità del 10/02/1998 n.215/26/98.



Giudice Dott.ssa MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Nicola Montingelli



Descrizione **AUTORIMESSA/DEPOSITO A PIANO INTERRATO** di cui al punto **A**

Piena proprietà autorimessa a piano interrato, sita nell'abitato di Spinazzola in via F. Turati c.n.. All'unità abitativa si accede mediante una rampa carrabile, che è in parte esterna al fabbricato e per restante parte interna all'interrato. La rampa è in battuto di calcestruzzo. L'autorimessa che da certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Spinazzola viene anche definita "deposito" è priva di finitura e si presenta pertanto allo stato rustico, con pareti perimetrali, pilastri e soffitto privi di intonaco, mentre a pavimento vi è un battuto in cemento. L'u.i. è dotata di impianto elettrico. Superficie commerciale complessiva dell'autorimessa a piano interrato di circa **508mq.** Identificata in catasto fabbricati: intestata a foglio 44 mappale 689 subalterno 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 423mq, posto al piano S1, rendita: 546,15euro.

**Destinazione urbanistica:**

Nel vigente P.R.G. del Comune di Spinazzola, l'area sul quale insiste l'intero fabbricato del quale è parte la u.i. oggetto di perizia, ricade in zona "ART. 5.8 – ZONA DI COMPLETAMENTO AMBIENTALE "B1"", per la quale come si evince dalle NTA "Nella zona di completamento "B1" è consentito l'intervento edilizio diretto, oppure l'intervento urbanistico esecutivo, ..."

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa/deposito a piano interrato	Sup. reale lorda	508	1,00	508,00
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>508,00</b>

**Caratteristiche descrittive**

**Abitazione:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: cemento armato, condizioni: buone.

*Strutture orizzontali:*

materiale: solai in latero-cemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: ante a battenti, materiale: metallo, condizioni: discrete.

*Pareti esterne:*

materiale: pareti in c.a., coibentazione: inesistente, rivestimento: piastrelle effetto mattoncini e parti in c.a. a vista pitturate, condizioni: buone.

*Porta di ingresso:*

tipologia: ante a battenti, materiale: legno, condizioni: buone.

*Pavimentazione interna:*

materiale: elementi in gres porcellanato, condizioni: buone.

*Rivestimento interno:*

materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone

*Impianto elettrico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

*Impianto idrico/fognario:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

*Impianto gas/termico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata applicata, la cosiddetta metodologia di stima diretta comparativa parametrica, grazie alla quale correlazione è stato determinato il valore dell'immobile.

In ogni caso si è tenuto conto di quanto previsto dalle metodologie dell'estimo oltre che dalla Norme UNI 11612:2015, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato stimato è in ogni caso inteso come il più probabile prezzo che date le sue caratteristiche, il bene può assumere sul mercato che gli compete in un determinato momento.

**8.2. Fonti di informazione**



Le fonti di informazione dalle quali lo scrivente CTU ha attinto a vario titolo i dati utili all'espletamento del proprio incarico sono l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Spinazzola, le Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti in loco.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. AUTORIMESSA/DEPOSITO A PIANO INTERRATO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Autorimessa/deposito	508mq	€ 250€/mq	€ 127.000,00
- Valore corpo:			<b>€ 127.000,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 127.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 127.000,00</b>



#### Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	Valore diritto e quota
Autorimessa/ Deposito	508mq	€ 250€/mq	<b>€ 127.000,00</b>	<b>€ 127.000,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 19.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**



### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 108.000,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 108.000,00**



**Bene in Spinazzola in corso Umberto I n.216  
Lotto 004**

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

- A. Piena proprietà del seguente bene immobile:  
abitazione a piano primo, sita nell'abitato di Spinazzola in corso Umberto I n.222.  
Superficie commerciale complessiva dell'abitazione a piano primo di circa **140mq.**  
Identificata in catasto fabbricati:  
intestata a foglio 44 mappale 455 subalterno 16 graffata con particella 689, sub 14  
categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, posto al piano 1 interno 2, rendita:  
524,20euro indirizzo in visura catastale: corso Umberto I n.216.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: semiperiferica con vocazione predominante abitativa e con presenza di attività commerciali e terziarie nei dintorni  
Servizi della zona: uffici comunali (scarso), negozi al dettaglio (buono), scuole (buono); i principali centri limitrofi sono Minervino Murge, Gravina in Puglia ed Andria.  
Collegamenti pubblici (km): 15 km da Minervino Murge, 46km da Gravina in Puglia e 35km da Andria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta utilizzato, ma comunque in possesso dell'esecutato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*  
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*  
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Lucca del 21/01/2022, Rep. n.56, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro , trascrizione a Trani del 07/02/2022 Reg. Part. n.293, Reg. Gen. n.2657. *Pignoramenti:*  
4.2.2. Pignoramento immobiliare del 11/08/2022 Rep. n.3404, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro , effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca, trascrizione del 28/10/2022 Reg. Part. n.19658, Reg. Gen. n.25314.  
*Altre trascrizioni: Nessuna*  
4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*  
4.2.4.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*





Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sui grafici annessi al titolo edilizio rinvenuti presso il SUE del Comune di Spinazzola, l'unità immobiliare oggetto di perizia da un punto di vista edilizio-urbanistico risulta non conforme per i seguenti aspetti:

- la sagoma dell'abitazione risulta essere diversa da quella assentita, data l'aggregazione di alcuni ambienti interni originariamente facenti capo ad un'altra unità immobiliare che costituisce il Lotto 002;
- la distribuzione degli ambienti interni, diversa da quella assentita, che interessa in maniera prevalente la "zona giorno";
- la maggior estensione della verandina ubicata nella parte retrostante dell'u.i. laddove è ubicato anche un piccolo vano destinato a centrale termica.

Per tali difformità si ritiene necessario procedere ad un accertamento di conformità secondo l'art. 36 del DPR n.380/01 utile ad ottenere il permesso in sanatoria.

In tal caso il contributo di costruzione da corrispondere a titolo di oblazione unitamente ai diritti e spese varie, sono stimati in via preliminare in 2.000,00€ ai quali vanno aggiunti gli onorari tecnici lordi pari a 2.500,00€, per un totale di **4.500,00€**.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sulle planimetrie catastali agli atti, l'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta catastalmente conforme e pertanto si renderebbe necessario il deposito di un apposito DOCFA facendo seguito alla regolarizzazione edilizio-urbanistica.

In tal caso le spese da sostenere sarebbero di 50,00€ di tributi speciali e 350,00€ di onorari tecnici lordi per un totale di **400,00€**.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (condominiali):

**€ 600,00**

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

**€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€ 0,00**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Piena proprietà di dal 09/10/1981 ad oggi in forza di:

- atto di compravendita a rogito del Notaio DI RITO Paolo di Spinazzola, Rep. n.824, Racc. n.255, registrato a Barletta il 26/10/1981 al n.7745, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 31/10/1981 ai nn.18756/14910;
- atto di donazione a rogito del Notaio TRAPANESE Antonella di Molfetta, Rep. n.5521, Racc. n.1543, registrato a Bari il 26/06/1995 al n.7215, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 28/06/1995 ai nn.12089/9789.

**6.2 Precedente proprietario:**

- o proprietario dal 23/07/1981 al 09/10/1981 in forza di atto di successione legittima di ;
- proprietario dal 22/12/1976 al 05/08/1998 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio FALCIOLA Giovanni di Spinazzola del 22/12/1976.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili del 27/08/1968 n.47/68;
- Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili del 19/05/1970 n.47/68 var;
- Concessione Edilizia in Sanatoria del 29/02/1992 n.11370;
- Autorizzazione di Abitabilità del 16/02/1971 n.47/68.



Descrizione **ABITAZIONE A PRIMO PIANO** di cui al punto **A**

Piena proprietà dell'abitazione a piano primo, sita nell'abitato di Spinazzola in corso Umberto I n.222. All'unità abitativa si accede dal vano androne e scale accedendo al primo piano. L'immobile è dotato anche di ascensore.

Appena entrati nell'abitazione si è nel vano ingresso che immette nell'adiacente soggiorno nonché al disimpegno dal quale si accede agli altri ambienti. Dalla medesima zona soggiorno si accede alla cucina/pranzo, sia il soggiorno che la cucina/pranzo hanno affaccio su strada mediante un balcone al quale si accede da entrambi i vani.

Dalla parte opposta dell'abitazione vista in pianta, vi è il wc ed il bagno che si affacciano sulla verandina retrostante laddove vi è anche un piccolo vano destinato a centrale termica. Procedendo vi è quindi una camera letto doppia con affaccio sulla medesima verandina, dalla quale camera da letto si accede quindi alla porzione di abitazione "aggiunta" che ha a sua volta un altro disimpegno che immette nel bagno a sinistra mentre a destra vi è la camera da letto matrimoniale. Entrambi i vani (bagno e letto m) si affacciano su aree scoperte prospicienti via F. Turati.

Tutti i vani, ad eccezione dei disimpegni, hanno affaccio o su strada o su verandina o su aree scoperte.

Tutti gli ambienti, ad eccezione di quello distributivo, sono pertanto areo-illuminati direttamente e naturalmente mediante finestre o portefinestre. Tutti hanno una conformazione in pianta piuttosto regolare ed assimilabile a forme rettangolari, taluni anche con parti rientranti o in aggetto.

Gli infissi sono in legno e vetro o ferro e vetro, con ante a battenti ed avvolgibili in plastica, così come le porte interne (laddove non rimosse) che hanno mostrine in legno con parte centrale vetrata.

L'unità immobiliare è pavimentata con elementi in gres ceramico, mentre il balcone e la verandina con marmette. Le pareti ed i soffitti intonacati a civile e pitturati. I servizi igienici e la zona cottura sono rivestite con le piastrelle in ceramica, per buona parte della loro altezza.

Tutte le parti, ivi comprese le finiture, gli infissi, le porte interne, pavimentazioni e rivestimenti risultano essere in buono stato.

A prospetto l'edificio è rifinito con superfici intonacate e tinteggiate.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, citofonico, antenna tv, idrico, fognario, gas metano e di riscaldamento autonomo.

Superficie commerciale complessiva dell'abitazione a piano primo di circa **140mq.**

Identificata in catasto fabbricati:

intestata a foglio 44 mappale 455 subalterno 16 graffata con particella 689, sub 14 categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, posto al piano 1 interno 2, rendita: 524,20euro indirizzo in visura catastale: corso Umberto I n.216

**Destinazione urbanistica:**

Nel vigente P.R.G. del Comune di Spinazzola, l'area sul quale insiste l'intero fabbricato del quale è parte la u.i. oggetto di perizia, ricade in zona "ART. 5.8 – ZONA DI COMPLETAMENTO AMBIENTALE "B1"", per la quale come si evince dalle NTA "Nella zona di completamento "B1" è consentito l'intervento edilizio diretto, oppure l'intervento urbanistico esecutivo, ..."

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione a piano primo	Sup. reale lorda	133,00	1,00	133,00
Balcone e verandina a primo piano	Sup. reale lorda	11,00	0,60	7,00
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>140,00</b>

**Caratteristiche descrittive**

**Abitazione:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: cemento armato, condizioni: non rilevabili.

Strutture orizzontali:

materiale: solai in latero-cemento, condizioni: non rilevabili.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: ante a battenti, materiale: legno e vetro o ferro e vetro, con tapparelle in plastica, condizioni: buone.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonacate e pitturate, condizioni: buone.

*Porta di ingresso:*

tipologia: ante a battenti, materiale: legno, condizioni: buone.

*Pavimentazione interna:*

materiale: elementi in gres porcellanato, condizioni: buone.

*Rivestimento interno:*

materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone

*Impianto elettrico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

*Impianto idrico/fognario:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

*Impianto gas/termico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata applicata, la cosiddetta metodologia di stima diretta comparativa parametrica, grazie alla quale correlazione è stato determinato il valore dell'immobile.

In ogni caso si è tenuto conto di quanto previsto dalle metodologie dell'estimo oltre che dalla Norme UNI 11612:2015, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato stimato è in ogni caso inteso come il più probabile prezzo che date le sue caratteristiche, il bene può assumere sul mercato che gli compete in un determinato momento.

### 8.2. Fonti di informazione

Le fonti di informazione dalle quali lo scrivente CTU ha attinto a vario titolo i dati utili all'espletamento del proprio incarico sono l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Spinazzola, le Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti in loco.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. ABITAZIONE A PRIMO PIANO

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	140mq	€ 850€/mq	€ 119.000,00
- Valore corpo:			<b>€ 119.000,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 119.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 119.000,00</b>

#### Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	Valore diritto e quota
Abitazione	140mq	€ 850€/mq	<b>€ 119.000,00</b>	<b>€ 119.000,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 17.900,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

**€ 4.900,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Giudice Dott.ssa MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Nicola Montingelli



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 101.000,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 96.200,00**



Giudice Dott.ssa MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Nicola Montingelli



**Bene in Spinazzola al corso Umberto I n.212  
Lotto 005**

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

- A.** Piena proprietà del seguente bene immobile:  
locale artigianale a piano terra, sito nell'abitato di Spinazzola in corso Umberto I n.212.  
Superficie commerciale complessiva del locale a piano terra di circa **690mq.**  
Identificata in catasto fabbricati:  
intestata a foglio 44 mappale 454 subalterno 6 graffata la particella 689 sub 15,  
categoria D/8, posta al piano T, rendita: 3.007,33euro.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: semiperiferica con vocazione predominante abitativa e con presenza di attività commerciali e terziarie nei dintorni
- Servizi della zona: uffici comunali (scarso), negozi al dettaglio (buono), scuole (buono); i principali centri limitrofi sono Minervino Murge, Gravina in Puglia ed Andria.
- Collegamenti pubblici (km): 15 km da Minervino Murge, 46km da Gravina in Puglia e 35km da Andria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta utilizzato, ma comunque in possesso dell'esecutato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Lucca del 21/01/2022, Rep. n.56, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro , trascrizione a Trani del 07/02/2022 Reg. Part. n.293, Reg. Gen. n.2657. *Pignoramenti:*
- 4.2.2. Pignoramento immobiliare del 11/08/2022 Rep. n.3404, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca, trascrizione del 28/10/2022 Reg. Part. n.19658, Reg. Gen. n.25314.  
*Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.2.4.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*



Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sui grafici annessi al titolo edilizio rinvenuti presso il SUE del Comune di Spinazzola, l'unità immobiliare oggetto di perizia da un punto di vista edilizio-urbanistico risulta non conforme per i seguenti aspetti:

- la distribuzione degli ambienti interni nella zona antistante è diversa da quella assentita;
- l'accesso dal civico 214 porta ad un locale diviso dalla restante u.i.;
- la parte retrostante facente parte di fatto di altro edificio avente accesso da via F. Turati riporta una sagoma del vano scale differente rispetto a quella assentita;
- la stessa parte retrostante riporta una zona uffici non assentita ed un bagno al di fuori della sagoma del piano non presente sui grafici allegati al titolo abilitativo.

Per tali difformità si ritiene necessario procedere ad un accertamento di conformità secondo l'art. 36 del DPR n.380/01 utile ad ottenere il permesso in sanatoria. Per l'ampliamento dell'u.i. mediante il quale sono stati ricavati i servizi igienici andrebbe eseguita una rimessa in pristino dello stato dei luoghi secondo quanto assentito. I servizi igienici potrebbero essere realizzati all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima.

In tal caso il contributo di costruzione da corrispondere a titolo di oblazione unitamente ai diritti e spese varie, sono stimati in via preliminare in 2.000,00€ ai quali vanno aggiunti gli onorari tecnici lordi pari a 2.500,00€, mentre per la rimessa in pristino si stima una spesa di circa 1.000,00€ per un totale di **5.500,00€**.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sulle planimetrie catastali agli atti, l'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta catastalmente conforme e pertanto si renderebbe necessario il deposito di un apposito DOCFA facendo seguito alla regolarizzazione edilizio-urbanistica.

In tal caso le spese da sostenere sarebbero di 50,00€ di tributi speciali e 450,00€ di onorari tecnici lordi per un totale di **500,00€**.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (condominiali):	<b>€ 600,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Piena proprietà di dal 08/06/1995 ad oggi in forza di atto di donazione a rogito del Notaio TRAPANESE Antonella di Molfetta, Rep. n.5521, Racc. n.1543, registrato a Bari il 26/06/1995 al n.7215, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 28/06/1995 ai nn.12089/9789.

**6.2 Precedente proprietario:**

proprietario dal 27/01/1959 al 08/06/1995 in forza di atto di divisione a rogito del Notaio FALCIOLA Giovanni di Spinazzola del 27/01/1959.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 29/01/1971, Pratica n.3341;
- Autorizzazione di Abitabilità del 08/11/1973;
- Concessione di Edificare del 01/04/1980 n.825;
- Concessione di Edificare del 11/02/1981 n.7892;
- Concessione in Sanatoria del 29/12/1997 n.11857/1982/97;
- Certificato di Agibilità e Abitabilità del 10/02/1998 n.215/26/98.



Descrizione **LOCALE ARTIGIANALE A PIANO TERRA** di cui al punto **A**

Piena proprietà di un locale artigianale a piano terra, sito nell'abitato di Spinazzola in corso Umberto I n.212.

All'unità immobiliare si accede direttamente da pubblica via. All'interno si è dapprima in un ampio vano dotato di servizi igienici e dal quale si accede quindi alla zona retrostante, molto più ampia, caratterizzata sostanzialmente da una doppia altezza in pianta, infatti la zona prossima alla retrostante via F. Turati ha un'altezza pari a 2,00m circa a fronte delle altre parti alte invece 4,00m. in tale zona vi sono anche uffici a quota rialzata da terra, nonché un bagno in prossimità dell'area scoperta visibile dalla predetta via F. Turati.

L'intera u.i. è dotata di pavimento "industriale" a cemento, con pareti per la gran parte intonacate e pitturate. I soffitti sono intonacati e pitturati.

I servizi igienici si presentano in condizioni non certamente ottimali.

Il locale è ben illuminato nella parte antistante dall'ampio accesso presente e nella parte retrostante da finestre ubicate nella parte alta delle pareti perimetrali.

L'u.i. è dotata di impianto elettrico, idrico e fognario.

In adiacenza all'accesso da corso Umberto I munito di saracinesca metallica, vi è un accesso secondario che immette in un piccolo locale, attualmente utilizzato come deposito, che sebbene sia formalmente parte integrante dell'u.i. è stato di fatto diviso dalla stessa.

Superficie commerciale complessiva del locale a piano terra di circa **690mq.**

Identificata in catasto fabbricati:

intestata a foglio 44 mappale 454 subalterno 6 graffata la particella 689 sub 15, categoria D/8, posta al piano T, rendita: 3.007,33euro

**Destinazione urbanistica:**

Nel vigente P.R.G. del Comune di Spinazzola, l'area sul quale insiste l'intero fabbricato del quale è parte la u.i. oggetto di perizia, ricade in zona "ART. 5.8 – ZONA DI COMPLETAMENTO AMBIENTALE "B1"", per la quale come si evince dalle NTA "Nella zona di completamento "B1" è consentito l'intervento edilizio diretto, oppure l'intervento urbanistico esecutivo, ..."

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa/deposito a piano interrato	Sup. reale lorda	690	1,00	690,00
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>690,00</b>

**Caratteristiche descrittive**

**Abitazione:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: cemento armato, condizioni: buone.

*Strutture orizzontali:*

materiale: solai in latero-cemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: ante a battenti e saracinesche metalliche avvolgibili, materiale: metallo, condizioni: discrete.

*Pareti esterne:*

materiale: pareti in muratura e c.a., coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco pitturato, condizioni: buone.

*Porta di ingresso:*

tipologia: ante a battenti e saracinesche metalliche avvolgibili, materiale: metallo, condizioni: discrete.

*Pavimentazione interna:*

materiale: pavimento industriale in pasta di cemento, condizioni: discrete.

*Rivestimento interno:*

materiale: pareti intonacate e pitturate o solo pitturate, condizioni: discrete.

*Impianto elettrico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

*Impianto idrico/fognario:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili

*Impianto gas/termico:*

tipologia: ---, condizioni: ---.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Giudice Dott.ssa MOSCATELLI Maria Teresa

Perito: Ing. Nicola Montingelli



Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata applicata, la cosiddetta metodologia di stima diretta comparativa parametrica, grazie alla quale correlazione è stato determinato il valore dell'immobile.

In ogni caso si è tenuto conto di quanto previsto dalle metodologie dell'estimo oltre che dalla Norme UNI 11612:2015, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato stimato è in ogni caso inteso come il più probabile prezzo che date le sue caratteristiche, il bene può assumere sul mercato che gli compete in un determinato momento.

### 8.2. Fonti di informazione

Le fonti di informazione dalle quali lo scrivente CTU ha attinto a vario titolo i dati utili all'espletamento del proprio incarico sono l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Spinazzola, le Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti in loco.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. LOCALE ARTIGINALE A PIANO TERRA

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locale artigianale	690mq	€ 450€/mq	€ 310.500,00
- Valore corpo:			<b>€ 310.500,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 310.500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 310.500,00</b>

#### Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	Valore diritto e quota
Locale artigianale	690mq	€ 450€/mq	<b>€ 310.500,00</b>	<b>€ 310.500,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 46.500,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

**€ 6.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 264.000,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 258.000,00**



**Bene in Spinazzola al corso Umberto I n.212  
Lotto 006**

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

- A.** Piena proprietà del seguente bene immobile:  
suolo incolto, sito nell'agro di Spinazzola alla S.P. n.230 verso Gravina di Puglia, contrada "Epitaffio".  
Superficie commerciale complessiva di circa **3.459mq.**  
Identificata in catasto fabbricati:  
intestata a foglio 59 mappale 435, qualità seminativo, classe 2, rendita agrario: 8,93euro, reddito dominicale: 16,97euro.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: agricola con presenza di attività produttive nei dintorni  
Caratteristiche zone limitrofe: agricola; i principali centri limitrofi sono Minervino Murge, Gravina in Puglia ed Andria.  
Collegamenti pubblici (km): 15 km da Minervino Murge, 46km da Gravina in Puglia e 35km da Andria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta utilizzato, ma comunque in possesso dell'esecutato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*  
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*  
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Lucca del 21/01/2022, Rep. n.56, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro trascrizione a Trani del 07/02/2022 Reg. Part. n.293, Reg. Gen. n.2657. *Pignoramenti:*  
4.2.2. Pignoramento immobiliare del 11/08/2022 Rep. n.3404, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca, trascrizione del 28/10/2022 Reg. Part. n.19658, Reg. Gen. n.25314.  
*Altre trascrizioni: Nessuna*  
4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*  
4.2.4.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*  
Tenuto conto di quanto rilevato in loco l'u.i. è sostanzialmente conforme.  
4.3.2. *Conformità catastale:*  
Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sull'estratto di mappa catastale l'u.i. è sostanzialmente conforme.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (condominiali): € 0,00  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Giudice Dott.ssa MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Nicola Montingelli



Piena proprietà di dal 28/12/1998 ad oggi in forza di atto di donazione a rogito del Notaio SANTANGELO Stefano di Spinazzola, Rep. n.735, Racc. n.266, registrato a Barletta il 15/01/1999 al n.147, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 15/01/1999 ai nn.562/709.

**6.2 Precedente proprietario:**

proprietaria dal 30/01/1967 al 28/12/1998 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio FALCIOLA Giovanni di Spinazzola del 30/01/1967.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna.



Giudice Dott.ssa MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Nicola Montingelli



Descrizione **SUOLO INCOLTO** di cui al punto **A**

Piena proprietà del suolo incolto, sito nell'agro di Spinazzola alla S.P. n.230 verso Gravina di Puglia, contrada "Epitaffio".

Il suolo risulta avere una conformazione in pianta pressoché rettangolare con affaccio sulla Strada Provinciale.

Superficie commerciale complessiva di circa **3.459mq.**

Identificata in catasto fabbricati:

intestata a foglio 59 mappale 435, qualità seminativo, classe 2, rendita agrario: 8,93euro, reddito dominicale: 16,97euro.

**Destinazione urbanistica:**

Nel vigente P.R.G. del Comune di Spinazzola, l'area sul quale insiste la u.i. oggetto di perizia, così come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spinazzola, ricade in zona F1 disciplinato dall'"ART. 3.2 – SUPERFICI PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE. ZONE "F1"', per la quale si evince che sono "...destinate ad opere di interesse comune nelle zone residenziali..."

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Suolo incolto	Sup. reale lorda	3.459	1.00	3.459
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>3.459</b>		<b>3.459</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata applicata, la cosiddetta metodologia di stima diretta comparativa parametrica, grazie alla quale correlazione è stato determinato il valore dell'immobile.

In ogni caso si è tenuto conto di quanto previsto dalle metodologie dell'estimo oltre che dalla Norme UNI 11612:2015, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato stimato è in ogni caso inteso come il più probabile prezzo che date le sue caratteristiche, il bene può assumere sul mercato che gli compete in un determinato momento.

**8.2. Fonti di informazione**

Le fonti di informazione dalle quali lo scrivente CTU ha attinto a vario titolo i dati utili all'espletamento del proprio incarico sono la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Spinazzola, le Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti in loco nonché gli atti comunali relativi alla determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili ai fini IMU.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. SUOLO INCOLTO**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Suolo incolto	3.459mq	€ 10€/mq	€ 34.590,00
- Valore corpo:			<b>€ 34.590,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 34.590,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 34.590,00</b>

**Riepilogo:**

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	Valore diritto e quota
----------	------------------	-------------------------------	------------------------	------------------------

Giudice Dott.ssa MOSCATELLI Maria Teresa  
Perito: Ing. Nicola Montingelli





Suolo incolto	3.459mq	€ 10€/mq	€ 34.590,00	€ 34.590,00
---------------	---------	----------	-------------	-------------



**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore di circa il 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.590,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 30.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 30.000,00



## ELENCO DOCUMENTAZIONE

*Elenco della documentazione presente nel fascicolo*

già allegati alla perizia di stima depositata il 26/04/2023 (vedasi relativo deposito telematico)

- atti di provenienza
- grafici di rilievo
- ispezioni ipotecarie
- visure catastali
- visure planimetriche catastali
- stralcio planimetrico di mappa catastale
- certificato di destinazione urbanistica
- verbale di sopralluogo
- comunicazioni con le parti e con terzi
- documentazione relativa al regime patrimoniale matrimoniale e allo stato civile
- documentazione reperita in seguito all'accesso agli atti presso SUE
- documentazione fotografica rinveniente dal sopralluogo

allegati alla presente perizia di stima

- contratto di locazione dell'u.i. rappresentante il Lotto 002