

---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Santoniccolo Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 223/2022 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 223/2022 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 384.825,00</b> .....	12



## INCARICO

---

In data 23/02/2023, il sottoscritto Ing. Santoniccolo Andrea, con studio in Vico M. Corollario, 17 - 76121 - Barletta (BT), email andrea.santoniccolo@gmail.com, PEC andrea.santoniccolo@ingpec.eu, Tel. 328 1890231, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Molfetta (BA) - zona artigianale, Lotto D/3, Via Antichi Pastifici, piano 0-1

## DESCRIZIONE

---

Capannone industriale ubicato in zona P.I.P. del comune di Molfetta.

Il capannone è composto da due piani fuori terra ed un'area esterna adibita a spazio di manovra, parcheggio e carico e scarico merci. Il piano terra è composto internamente da ingresso, zone lavorazione materiali, ufficio, spogliatoio e due bagni dotati di antibagno. Il primo piano, più precisamente la parte appartenente all'attività, è composto da disimpegno, sala di attesa, ufficio, bagno dotato di antibagno, ripostiglio e due zone di deposito materiali. L'altra parte del primo piano è adibito ad appartamento composto internamente da ingresso in pranzo-soggiorno, cucina, camera da letto, bagno e antibagno e veranda chiusa.

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

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

Il lotto numero D/3 della Zona Artigianale (P.I.P.) è stato assegnato in diritto di proprietà originariamente all'impresa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di un opificio per laboratorio di falegnameria.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Molfetta (BA) - zona artigianale, Lotto D/3, Via Antichi Pastifici, piano 0-1

## TITOLARITÀ

---

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Nord: affaccio su area esterna pertinenziale che costeggia Via Dei Metalmeccanici

Est: affaccio su area esterna pertinenziale

Sud: affaccio su area esterna pertinenziale che costeggia Via Dei Carpentieri

Ovest: affaccio su area esterna pertinenziale che costeggia Via Dei Carpentieri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	123,00 mq	1,00	123,00 mq	2,70 m	1
Opifici	470,00 mq	500,00 mq	0,35	175,00 mq	6,20 m	0
Opifici	350,00 mq	375,00 mq	0,35	131,25 mq	4,10 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>429,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>429,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	366	2	1	D1				6029,12 €	T - 1	



	7	366	3	1	A3	4	4,5	123 mq	418,33 €	1	
	7	366	1		E						

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante la fase di sopralluogo sono state rilevate le seguenti lievi difformità:

- due soppalchi in legno ad uso deposito materiali al piano terra;
- ripostiglio ricavato nel sottoscala all'ingresso del piano terra.

Per la loro rimozione si stima un costo di 1.000,00 €.

Inoltre, si è rilevata una difformità nella rappresentazione della planimetria catastale rispetto all'ultima pratica edilizia presentata, ovvero la D.I.A. del 14/10/1996 per opere interne con comunicazione di fine lavori del 07/05/1997, che rappresenta l'attuale stato dei luoghi. Per l'aggiornamento della planimetria catastale si stima un costo pari a 500,00 €, comprensivo di oneri tecnici.

### **STATO CONSERVATIVO**

Gli immobili si presentano in condizioni buone.

### **PARTI COMUNI**

Subalterno 1: Bene comune non censibile ai subb.2 e 3

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il capannone è composto da solai in cemento prefabbricati e pareti esterne in mattoni.

Gli infissi esterni sono in alluminio. Le porte interne sono in parte in legno ed in parte in alluminio.

La pavimentazione della zona artigianale a piano terra ed al primo è composta da lastre di cemento. La pavimentazione dell'appartamento e dell'ufficio è in ceramica.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Le pareti interne sono in parte lasciate a rustico, in parte intonacate e tinteggiate, ed in parte rivestite da una ceramica negli ambienti dei bagni, degli antibagni e della cucina.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dal debitore.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1990	**** Omissis ****	<b>Atto di convenzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Olga Camata	12/12/1990	1220	168
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani	11/01/1991	1213	1039
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Bari	02/01/1991	25/A	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di BARI Ufficio provinciale aggiornate al 23/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a Trani il 09/03/2011  
 Reg. gen. 5385 - Reg. part. 1028  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 300.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 150.000,00  
 Rogante: Olga Camata  
 Data: 08/03/2011  
 N° repertorio: 38204  
 N° raccolta: 8976  
 Note: Annotazione n. 407 del 15/02/2016 (ATTO DI MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)
- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
 Iscritto a Trani il 29/01/2018  
 Reg. gen. 2108 - Reg. part. 249



Quota: 1/1  
Importo: € 490.217,56  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 245.108,78  
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma  
Data: 26/01/2018  
N° repertorio: 4943  
N° raccolta: 1418  
Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili subalterni 2 e 3

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trani il 31/01/2022  
Reg. gen. 2101 - Reg. part. 1690  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trani il 28/06/2022  
Reg. gen. 15837 - Reg. part. 12304  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trani il 29/12/2022  
Reg. gen. 31041 - Reg. part. 23720  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

P.R.G.C. del comune di Molfetta: Zona territoriale omogenea D2 (comprende le aree destinate agli insediamenti di attività produttive industriali, artigianali, commerciali e di servizio regolate dal piano regolatore ASI di Bari - agglomerato di Molfetta) art.37 delle N.T.A.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

- Concessione edilizia n.2192 rilasciata in data 10/06/1991;
- Concessione edilizia di variante n.2346 rilasciata in data 17/02/1992;
- Concessione edilizia di variante n.2606 rilasciata in data 13/10/1993;
- Denuncia di inizio attività del 14/10/1996 per opere interne con comunicazione di fine lavori del 07/05/1997;



- Certificato di agibilità n.4334 rilasciato il 24/11/1997.

Durante la fase di sopralluogo sono state rilevate le seguenti lievi difformità:

- due soppalchi in legno ad uso deposito materiali al piano terra;
- ripostiglio ricavato nel sottoscala all'ingresso del piano terra.

Per la loro rimozione si stima un costo di 1.000,00 €.

Inoltre, si è rilevata una difformità nella rappresentazione della planimetria catastale rispetto all'ultima pratica edilizia presentata, ovvero la D.I.A. del 14/10/1996 per opere interne con comunicazione di fine lavori del 07/05/1997, che rappresenta l'attuale stato dei luoghi. Per l'aggiornamento della planimetria catastale si stima un costo pari a 500,00 €, comprensivo di oneri tecnici.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Molfetta (BA) - zona artigianale, Lotto D/3, Via Antichi Pastifici, piano 0-1

Capannone industriale ubicato in zona P.I.P. del comune di Molfetta. Il capannone è composto da due piani fuori terra ed un'area esterna adibita a spazio di manovra, parcheggio e carico e scarico merci. Il piano terra è composto internamente da ingresso, zone lavorazione materiali, ufficio, spogliatoio e due bagni dotati di antibagno. Il primo piano, più precisamente la parte appartenente all'attività, è composto da disimpegno, sala di attesa, ufficio, bagno dotato di antibagno, ripostiglio e due zone di deposito materiali. L'altra parte del primo piano è adibito ad appartamento composto internamente da ingresso in pranzo-soggiorno, cucina, camera da letto, bagno e antibagno e veranda chiusa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 366, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D1 - Fg. 7, Part. 366, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 366, Sub. 1, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 386.325,00

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

La valutazione è stata condotta mediante il metodo della comparazione diretta prendendo in considerazione i comparabili individuati per il segmento di mercato in oggetto e facendo un confronto con i valori medi forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare. L'immobile in oggetto è stato comparato con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Data rilevazione: 24/05/2023

Fonte di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare



Indirizzo: Periferica/S.S. 16 BIS ZONA-INDUSTRIALE, VIC.LE COPPE-CHIUSO TERRANA-PALOMBARO-SCORBETO

Capannoni industriali: 320-425 €/mq

Abitazioni di tipo economico: 850-1200 €/mq

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 24/05/2023

Fonte di informazione: prodigio immobiliare

Descrizione: capannone su tre livelli. Al piano terra sono ubicati un locale uso laboratorio artigianale arti e mestieri, locale adibito ad autorimessa; al primo piano sono ubicati un locale uso deposito ed un ufficio con sala d'attesa, disimpegno, archivi, doppi servizi e veranda; al secondo piano è ubicato un appartamento uso abitazione.

Indirizzo: Zona artigianale Molfetta

Superfici principali e secondarie: 500

Prezzo richiesto: 540.000,00 pari a 1.080,00 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 486.000,00 pari a 972,00 €/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 24/05/2023

Fonte di informazione: progetto casa

Descrizione: capannone artigianale con area esterna pertinenziale ed appartamento adiacente.

Indirizzo: Zona industriale Molfetta

Superfici principali e secondarie: 750

Prezzo richiesto: 690.000,00 pari a 920,00 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 621.000,00 pari a 828,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Molfetta (BA) - zona artigianale, Lotto D/3, Via Antichi Pastifici, piano 0-1	429,25 mq	900,00 €/mq	€ 386.325,00	100,00%	€ 386.325,00
				Valore di stima:	€ 386.325,00

Valore di stima: € 386.325,00

#### Deprezzamenti



<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rimozione due soppalchi in legno e ripostiglio al piano terra	1000,00	€
Aggiornamento planimetria catastale	500,00	€

**Valore finale di stima: € 384.825,00**

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

La valutazione è stata condotta mediante il metodo della comparazione diretta prendendo in considerazione i comparabili individuati per il segmento di mercato in oggetto e facendo un confronto con i valori medi forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare. L'immobile in oggetto è stato comparato con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite.

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

Barletta, li 24/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Santoniccolo Andrea



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Molfetta (BA) - zona artigianale, Lotto D/3, Via Antichi Pastifici, piano 0-1

Capannone industriale ubicato in zona P.I.P. del comune di Molfetta. Il capannone è composto da due piani fuori terra ed un'area esterna adibita a spazio di manovra, parcheggio e carico e scarico merci. Il piano terra è composto internamente da ingresso, zone lavorazione materiali, ufficio, spogliatoio e due bagni dotati di antibagno. Il primo piano, più precisamente la parte appartenente all'attività, è composto da disimpegno, sala di attesa, ufficio, bagno dotato di antibagno, ripostiglio e due zone di deposito materiali. L'altra parte del primo piano è adibito ad appartamento composto internamente da ingresso in pranzo-soggiorno, cucina, camera da letto, bagno e antibagno e veranda chiusa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 366, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D1 - Fg. 7, Part. 366, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 366, Sub. 1, Categoria E. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: P.R.G.C. del comune di Molfetta: Zona territoriale omogenea D2 (comprende le aree destinate agli insediamenti di attività produttive industriali, artigianali, commerciali e di servizio regolate dal piano regolatore ASI di Bari - agglomerato di Molfetta) art.37 delle N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 384.825,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 223/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 384.825,00**

---

<b>Bene N° 1 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Molfetta (BA) - zona artigianale, Lotto D/3, Via Antichi Pastifici, piano 0-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 366, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D1 - Fg. 7, Part. 366, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 366, Sub. 1, Categoria E	<b>Superficie</b>	429,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili si presentano in condizioni buone.		
<b>Descrizione:</b>	Capannone industriale ubicato in zona P.I.P. del comune di Molfetta. Il capannone è composto da due piani fuori terra ed un'area esterna adibita a spazio di manovra, parcheggio e carico e scarico merci. Il piano terra è composto internamente da ingresso, zone lavorazione materiali, ufficio, spogliatoio e due bagni dotati di antibagno. Il primo piano, più precisamente la parte appartenente all'attività, è composto da disimpegno, sala di attesa, ufficio, bagno dotato di antibagno, ripostiglio e due zone di deposito materiali. L'altra parte del primo piano è adibito ad appartamento composto internamente da ingresso in pranzo-soggiorno, cucina, camera da letto, bagno e antibagno e veranda chiusa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

