

**TRIBUNALE DI TRANI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**Yoda SPV S.r.l.**



N. Gen. Rep. **000242/21**

**Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Salvatore Lanotte  
iscritto all'Albo della provincia di BAT al N. 180  
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 51 DEL 2002*

*con studio in Barletta (BT) Via O. Capacchione n.19*

*email: [architettosalvatorelanotte@gmail.com](mailto:architettosalvatorelanotte@gmail.com)*

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Molfetta (Bari) Via Roma n.148 P.T.  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Molfetta (Bari) Via Roma n.148 in piano terra.

Composto da un vano posto a piano terra con annesso wc e da un vano posto al piano ammezzato, entrambi risultano collegati da una scala interna. L'immobile fa parte di un fabbricato condominiale composto da piano terra, ammezzato, primo e secondo piano ed è posto ad angolo tra la via Roma e la via G. Bruno. L'accesso dell'unità immobiliare è indipendente, avviene dal civico 148 della via Roma attraverso un disimpegno esterno posto tra il cancello metallico a giorno e la porta blindata. Superata quest'ultima, si accede nel monolocale ove a sinistra è collocato un bagno completo di sanitari e piatto doccia, mentre destra insiste la rampa scala di collegamento al sovrastante ammezzato destinato a zona notte. Tale ammezzato è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo in contrasto con la normativa vigente in materia sismica ed urbanistica e risulta non sanabile (precipuo di demolizione con ripristino dello stato ante operam).

Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di circa mq **49,50** Identificato al catasto fabbricati: foglio 55 mappale 3331 subalterno 16, categoria A/4, classe 7, superficie catastale 84 mq, composto da vani 2,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: € 296,96.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.  
Servizi della zona: (Scuola elementare, scuola media superiore, ufficio postale, supermercati).  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto, le attrazioni storiche presenti sono: Centro Storico.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sig. in qualità di proprietario del bene

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Accettazione tacita di eredità** a firma di Notaio Maria Chiara Tatarano di Bari in data 06/06/2007 ai nn. rep. n. 23965 trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 16/06/2007 ai nn. Reg. Part. n. 10006 Reg. Gen. 14907 - Riferito all'immobile in Molfetta alla via Roma n. 148, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 55 particella 3381 sub. 2 natura A4 di 1 vano al piano T.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo Fondiario a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A. SEDE TORINO**, contro

**debitrice non datrice di ipoteca** a firma di Notaio Maria Chiara Tatarano in data 06/06/2007 ai nn. 23966/14369 iscritto a Conservatoria RR. II. di Trani in data 16/06/2007 ai nn. reg. gen. n. 14908 reg. par. n. 3307

importo ipoteca: € 153.750,00

importo capitale: € 102.500,00

Riferito limitatamente a: **Riferito all'immobile contraddistinto al N.C.U. Fg. 55, P.IIa 3381, Sub 2**



4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento riferito all'immobile contraddistinto al N.C.U. Fg. 55, P.IIa 3381, Sub 16,** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Yoda Spv S.r.l. contro [REDACTED] a firma di Pubblico Ufficiale UNEP - Corte di Appello di Bari in data 27/12/2021 ai nn. Rep. n. 8782 trascritto a Conservatoria RR.II. di Trani in data 28/12/2021 ai nn. Reg. Gen. n. 29184 Reg. Part. 22958.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

L'ammezzato collegato al sottostante piano terra, è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.

Non regolarizzabile in quanto in contrasto con le normative vigenti in materia sismica ed urbanistica.

Ripristino dello stato dei luoghi ante operam (demolizione del solaio in C.A e della relativa scala di collegamento): € 5.000,00

Pratiche edilizie e catastali: € 1.500,00

Oneri totali: € 6.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:* DOCFA con demolizione del piano ammezzato

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € -----

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € -----

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Non è stato possibile ottenere informazioni relativamente alle spese medie annue, spese eventualmente deliberate e spese scadute.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 17/09/2013 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Chiara Tatarano di Bari in data 06/06/2007 ai nn. 23965 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Trani in data 16/06/2007 ai nn. 14906/10005

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 18/03/1972 al 06/06/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ugo Perugini di Molfetta in data 18/03/1972 ai nn. 38314 trascritto a Conservatoria RR.II. di Trani in data 01/04/1972 ai nn. 14789/12681.

Alla signora [REDACTED] nata a Molfetta il 16/10/1939, la metà del vano in Molfetta alla Via Roma n.148 distinto al NCEU al Fg 55 P.IIa 3381/2 vani 1, è pervenuta dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED], con l'atto di **compravendita** per notar Ugo Pernigini di Molfetta del 18/3/1972 repertorio n. 38314, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani l'1/4/1972 ai14789 registro generale e 12681 registro particolare. Nella presente nota di trascrizione si evince inoltre che con il medesimo atto il signor [REDACTED] nato a Molfetta l'8/9/1908 ha rinunciato abdicativamente all'usufrutto uxorio pari ad un terzo a lui spettante, sull'immobile sopra descritto, per successione legittima della moglie



Ai signori [redacted] nato a [redacted] nato a [redacted] nata a Molfetta il 16/10/1939 e [redacted] nato a [redacted], il vano in Molfetta alla Via Roma n. 148 distinto al NCEU al foglio 55 particella 3381/2 categoria A/4 di vani 1, è pervenuto dalla signora [redacted] deceduta in data 24/8/1971 (**denuncia di successione** n. 298 vol. 140 dell'Ufficio del Registro di Molfetta del 22/12/1971, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 19/2/1972 ai 1111. 7920 registro generale e 6816 registro particolare; eredità devoluta per legge ai due figli in parti uguali, salvo l'usufrutto di un terzo al coniuge superstite), seguita dalla **accettazione tacita di eredità** avvenuta con l'atto per notar Maria Chiara Tatarano di Bari del 6/6/2007 repertorio n. 23965, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 16/6/2007 ai 1111. 14907 registro generale e 10006 registro particolare, relativa alla signora [redacted] per la quota di un mezzo di proprietà.  
Alla signora [redacted], il vano in Molfetta alla Via Roma n. 148 alla Partita 27949 piano T-1, è pervenuto dalla signora Balacco Isabella fu Lazzaro, con l'atto di compravendita per notar Nicolò Fontana fu Leonardo del 21/7/1953, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 12/8/1953 ai nn. 23697 registro generale e 22134 registro particolare.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato in data anteriore al 1 Settembre 1967 e presso l'ufficio tecnico del Comune di Molfetta, non risultano depositate pratiche edilizie inerenti i lavori di ristrutturazione eseguiti.

### Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Molfetta (Bari) Via Roma n.148 in piano terra.

Composto da un vano posto a piano terra con annesso wc e da un vano posto al piano ammezzato, entrambi risultano collegati da una scala interna. L'immobile fa parte di un fabbricato condominiale composto da piano terra, ammezzato, primo e secondo piano ed è posto ad angolo tra la via Roma e la via G. Bruno. L'accesso dell'unità immobiliare è indipendente, avviene dal civico 148 della via Roma attraverso un disimpegno esterno posto tra il cancello metallico a giorno e la porta blindata. Superata quest'ultima, si accede nel monocale ove a sinistra è collocato un bagno completo di sanitari e piatto doccia, mentre destra insiste la rampa scala di collegamento al sovrastante ammezzato destinato a zona notte. Tale ammezzato è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo in contrasto con la normativa vigente in materia sismica ed urbanistica e risulta non sanabile (precipuo di demolizione con ripristino dello stato ante operam).

Identificato al catasto fabbricati: foglio 55 mappale 3331 subalterno 16, categoria A/4, classe 7, superficie catastale 84, composto da vani 2,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: € 296,96.

L'edificio è stato costruito nel circa nel 1900, ristrutturato nel 2008

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 mt.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n. 527 del 10/05/2001 l'immobile è identificato nella zona A2

Norme tecniche ed indici: Le zone urbane edificate di significato storico, comprendenti i tessuti formalizzati su griglie geometriche ottocentesche e principio del '900.

Gli interventi devono tendere:

- al mantenimento delle caratteristiche dell'architettura coeva;
- alla possibilità di sostituzione solo in caso di interesse pubblico in riferimento a particolari destinazioni (parcheggi, traffico, ecc.) e per immobili di accertato scarso valore storico ambientale;
- alla possibilità di completamento del piano con opportuna altezza in riferimento alla larghezza della strada e ai fabbricati limitrofi e prospicienti;
- a individuare punti dove intervenire per creare piazzette di sosta e/o parcheggi.

Il PRGC si attua mediante Piani Particolareggiati o Piani di Recupero; in mancanza di questi sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo ex art. 3, comma I lettere a, b, c del D.P.R. 380/2001.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	45,90	1,00	45,90
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>45,90</b>		<b>45,90</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Solai:* tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, caldaia del tipo stagna  
condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori: Nessuno**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione in buone condizioni, consistenza, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) dell'immobile, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. E' stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

### 8.2. Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio :  
[www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it).



### 8.3. Valutazione corpi A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	45,90	€ 1.190,00	€ 54.621,00
- Valore corpo:			€ 54.621,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 54.621,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 54.621,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	45,90	€ 54.621,00	€ 54.621,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 8.193,15
Demolizione solaio calpestio ammezzato e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 6.500,00
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

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:	€ 46.427,85
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:	€ 39.927,85

Relazione lotto 001 creata in data 02/12/2022

il perito  
Arch. Salvatore Lanotte

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

