
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Amoroso Michele Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Via [REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED] (BA)

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Via [REDACTED]

76121 - MOLFETTA (BT)

Nato a [REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riserve e particolarità da segnalare	8
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2023 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10

INCARICO

All'udienza del 16/01/2024, il sottoscritto Ing. Amoroso Michele Emanuele, con studio in Via Mons. Dimiccoli, 28 - 76121 - Barletta (BT), email ing.amorosomichele@gmail.com, PEC micheleemanuele.amoroso@ingpec.eu, Tel. 393 4309155, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via Martiri civico 37 (Coord. Geografiche: 41.202527;16.594454)

DESCRIZIONE

Appartamento in Molfetta alla Via Martiri civico 37 composto da piano primo e lastrico solare di pertinenza avente di circa metri quadrati settanta lordi catastali (77 circa) con ingresso dalla porta a destra per chi sale la prima rampa di scale, composto di tre vani ed accessori.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via Martiri civico 37

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Immobile ricadente in edificio "ante '67" - Legge Ponte 6 agosto 1967, n. 765 (Gazzetta Ufficiale 31/08/1967, n. 218) che ha modificato ed integrato la Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

TITOLARITÀ

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

- **PIRELLA** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **PIRELLA 198048V**
Via **SAN BAMBINO NR 69**
70056 - MOLFETTA (BT)
Nato a **1950/06/08**

CONFINI

L'appartamento è ubicato all'interno del complesso storico della città di Molfetta con affaccio principale su lato nord ovest ed ingresso dalla porta a destra per chi sale la prima rampa di scale, composto di tre vani ed accessori, con la proprietà esclusiva tramite ingresso interno dall'abitazione al piano superiore (vedi doc.fotog) dell'annessa area sovrastante di circa metri quadrati sessanta (mq 60 circa). La restante perimetrazione confina da altre proprietà. Trattasi pertanto di piano primo e lastrico con affaccio diretto su strada principale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	4,00 m	1
Balcone scoperto	7,85 mq	7,85 mq	0,25	1,96 mq		1
Terrazza	60,00 mq	60,50 mq	0,10	6,00 mq		2
Totale superficie convenzionale:				67,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalla visura storica effettuata presso il registro del catasto si conferma il legame con le trascrizioni nei registri immobiliari per l'estrapolazione dei dati relativi alla provenienza.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	1069	4		A4	3	3,5	77 mq	216,91 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

si costata situazione difforme rispetto alla documentazione catastale in atti poiché risulta in corso un intervento che rientra tra quelli soggetti alla comunicazione di inizio lavori asseverata (art. 6-bis del d.P.R n. 380/2001 e Sezione II Edilizia della Tabella A del d.lgs. n. 222/2016).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza documentale di cui all'art.567, secondo comma c.p.c. e richiesta la documentazione catastale, quella autorizzativa dei lavori edili al fine di riscontrarne le varie regolarità. si rimanda pertanto agli allegati della perizia. Al momento l'unità immobiliare risulta pertanto inagibile se non terminati i lavori come da cila protocollata.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e conservativo dell'appartamento è da ritenersi A RUSTICO poiché sono stati riscontrati lavori in corso d'opera ai seguenti elementi: pareti, solaio, balcone, infissi, pavimentazione, impianto di riscaldamento.

Predisposizione dell'impianto elettrico (illuminazione perimetrale), citofonico/videocitofonico.

All'interno ci sono pareti e soffitti privi di intonaco e pittura, privo di massetti e finiture varie.

PARTI COMUNI

Le parti comuni risultano essere ne caso specifico: l'ingresso al vano scale, il suolo, le fondamenta, i muri maestri, le scale esterne e la facciata perimetrale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Tutte le aree scoperte, le scale dell'edificio comuni, le facciate, il portone, sono gravati da servitù di affacci, sporti, vedute, prese di aria e luce e stillicidio a favore di quanto su di esse prospiciente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità immobiliare ricadente all'interno di immobile ante 67 nel centro storico della città con struttura principale in tufo e pietra.

L'altezza interna utile risulta essere anche superiore a 3 metri. Le strutture verticali sono costituite da murature portanti anch'esse in tufo.

Composto da mini ingresso con funzione di spazio connettivo tra la cucina, il bagno e la zona notte.

La cucina posta a nord ovest della planimetria. La zona notte si svilupperebbe nella parte posta all'ingresso dai rilievi effettuati.

Tutti gli ambienti non risultano finiti con intonaco al civile e rasatura e tinteggiati.

L'impianto di riscaldamento non è presente ma risulta in fase di realizzazione con distribuzione sottotraccia e corpi scaldanti, costituiti da radiatori a colonna. Esiste una sola predisposizione per la futura caldaia che sarà allacciata alla rete cittadina del gas metano ed ad una canna fumaria collettiva per lo scarico dei fumi. Al momento l'unità immobiliare risulta pertanto inagibile se non terminati i lavori come da cila protocollata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale non risulta occupato poiché non agibile in quanto risultano delle opere in corso come da Cila prot.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla visura storica effettuata presso il registro del catasto si conferma il legame con le trascrizioni nei registri immobiliari per l'estrapolazione dei dati relativi alla provenienza.

Atto del 21/10/2022 Pubblico ufficiale DE CANDIA PASQUALE Sede MOLFETTA (BA) Repertorio n. 18673 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20960.1/2022 Reparto PI di TRANI in atti dal 18/11/2022

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Ipoteca legale

data notifica pignoramento: 10/10/2023

NORMATIVA URBANISTICA

"ante '67" discende dalla Legge Ponte 6 agosto 1967, n. 765 (Gazzetta Ufficiale 31/08/1967, n. 218) che ha modificato ed integrato la Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

Cila protocollata per lavori di manutenzione straordinaria in atto: ~~REDAZIONE~~-26102022-

2031001MDAPDF.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si riscontra la costituzione di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via Martiri civico 37
Appartamento in Molfetta alla Via Martiri civico 37 composto da piano primo e lastrico solare di pertinenza avente di circa metri quadrati settanta lordi catastali (77 circa) con ingresso dalla porta a destra per chi sale la prima rampa di scale, composto di tre vani ed accessori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1069, Sub. 4, Categoria A4Valore di stima del bene: € 86.462,11
Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto o comparativa) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi nel mercato locale. 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, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, centrale o meno, dotata di strutture e servizi.) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti incrementali o decrementali che alla fine hanno permesso di stabilire il prezzo unitario adottato. Come ausilio alla valutazione del bene si è operato anche un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore stimato per l'alloggio di cui trattasi considera, infine, anche le particolari condizioni dell'attuale mercato immobiliare dovute alla negativa e persistente congiuntura economica. Infatti a fronte di una consistente offerta di beni immobili (in particolare alloggi), fa riscontro una notevole e generalizzata riduzione della loro domanda. Ciò ha prodotto, inevitabilmente, un calo della "normalità" dei prezzi di

compravendita associata ad un maggiore tempo per l'alienazione del bene. Anche alla luce di queste considerazioni oggettive è stato 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 dell'alloggio è stato eseguito considerando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali) delle zone coperte cui è stato aggiunto il 30% della superficie delle superfici scoperte da consuetudine nelle compravendite locali

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Molfetta (BA) - Via Martiri civico 37	67,96 mq	1.272,25 €/mq	€ 86.462,11	100,00%	€ 86.462,11
				Valore di stima:	€ 86.462,11

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si riscontra uno stato a Rustico poiché era in corso una manutenzione straordinaria.

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 08/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Amoroso Michele Emanuele

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via Martiri civico 37**
Appartamento in Molfetta alla Via Martiri civico 37 composto da piano primo e lastrico solare di pertinenza avente di circa metri quadrati settanta lordi catastali (77 circa) con ingresso dalla porta a destra per chi sale la prima rampa di scale, composto di tre vani ed accessori. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1069, Sub. 4, Categoria A4 Destinazione urbanistica: "ante '67" discende dalla Legge Ponte 6 agosto 1967, n. 765 (Gazzetta Ufficiale 31/08/1967, n. 218) che ha modificato ed integrato la Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150. Cila protocollata per lavori di manutenzione straordinaria in atto: ~~26102022-2031001MDAPDF~~-26102022-2031001MDAPDF.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 215/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Molfetta (BA) - Via Martiri civico 37		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1069, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	67,96 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo e conservativo dell'appartamento è da ritenersi A RUSTICO poiché sono stati riscontrati lavori in corso d'opera ai seguenti elementi: pareti, solaio, balcone, infissi, pavimentazione, impianto di riscaldamento. Predisposizione dell'impianto elettrico (illuminazione perimetrale), citofonico/videocitofonico. All'interno ci sono pareti e soffitti privi di intonaco e pittura, privo di massetti e finiture varie.		
Descrizione:	Appartamento in Molfetta alla Via Martiri civico 37 composto da piano primo e lastrico solare di pertinenza avente di circa metri quadrati settanta lordi catastali (77 circa) con ingresso dalla porta a destra per chi sale la prima rampa di scale, composto di tre vani ed accessori.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero a Rustico - non agibile		