

TRIBUNALE DI TRANI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Santoniccolo Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 227/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: [REDACTED]

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti	6
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 227/2023 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10

INCARICO

All'udienza del 13/03/2024, 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 14/03/2024 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 Daniele Manin, 80, piano T-1

DESCRIZIONE

Appartamento al primo piano, con cantina nel sottoscala, appartenente ad un fabbricato composto da tre piani fuori terra ed ubicato in zona semicentrale del Comune di Molfetta (BA).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via Daniele Manin, 80, piano T-1

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 2/3)
Codice fiscale: [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 2/3)

CONFINI

Nord: Via Domenico Pappalepore
Est: Via Daniele Manin
Sud: vano scale condominiale e pozzo luce
Ovest: altra u.i.u.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	1,90 mq	2,10 mq	0,25	0,53 mq	0,00 m	1
Cantina	1,60 mq	2,00 mq	0,20	0,40 mq	2,15 m	T
Soppalco	3,50 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	1,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				62,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	54	190	22		A4	5	3,5	64 mq	298,25 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile risulta essere in un discreto stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento al primo piano, con cantina nel sottoscala, appartenente ad un fabbricato composto da tre piani fuori terra ed ubicato in zona semicentrale del Comune di Molfetta (BA).

L'appartamento è internamente composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, nel quale è ubicato un balcone, e bagno, sul quale è presente un soppalco. Completa la proprietà una cantina al piano terra nel sottoscala.

La pavimentazione dell'appartamento è composta da una ceramica.

Il pranzo-soggiorno e la camera da letto sono dotate di controsoffittatura.

Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite nell'angolo cottura e nel bagno.

Le porte interne sono a battente in legno. La porta di accesso all'appartamento è blindata. Gli infissi esterni sono in pvc.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/2022 al 21/04/2023	[REDACTED] (CF [REDACTED]) [REDACTED] nata a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE CANDIA PASQUALE	12/09/2022	18485	13998
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	06/10/2022	23382	18155
		Registrazione			
Dal 21/04/2023	[REDACTED] (CF [REDACTED]) [REDACTED] nata a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 2/3 [REDACTED] (CF [REDACTED]) [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] di: Proprieta' per 1/3 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE CANDIA PASQUALE	21/04/2023	19442	14757
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	16/05/2023	10925	8761
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	16/05/2023	20573/1T	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Trani il 31/10/2023

Reg. gen. 23167 - Reg. part. 18635

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione del fabbricato, di cui l'immobile in oggetto fa parte, è iniziata ed è stata ultimata anteriormente al 1° settembre 1967.

C.I.L.A. del 18/07/2022 protocollo n.84648.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via Daniele Manin, 80, piano T-1
Appartamento al primo piano, con cantina nel sottoscala, appartenente ad un fabbricato composto da tre piani fuori terra ed ubicato in zona semicentrale del Comune di Molfetta (BA).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 190, Sub. 22, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
Valore di stima del bene: € 56.459,82
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: 02/11/2024

Fonte di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Indirizzo: Semicentrale/PONENTE-RIONE MADONNA DEI MARTIRI

Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale: 1.000-1.400 €/mq

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/11/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it - PROGETTO CASA del geom. Onofrio Fiore

Descrizione: appartamento al secondo piano senza ascensore composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio lavanderia e stanzetta sul lastrico solare.

Indirizzo: Via Nino Bixio, Molfetta (BA)

Superfici principali e secondarie: 95

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.736,85 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.563,15 €/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/11/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it - Gargano & Caldarola Studio Immobiliare

Descrizione: appartamento al secondo piano senza ascensore composto da ingresso in salotto, camera da letto, cucina, bagno e ripostiglio (soppalcato).

Indirizzo: Via Nino Bixio, Molfetta (BA)

Superfici principali e secondarie: 67

Prezzo richiesto: 98.000,00 pari a 1.462,70 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 88.200,00 pari a 1.316,40 €/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/11/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it - Nova Domus Immobiliare

Descrizione: appartamento al secondo piano senza ascensore composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucinino, bagno ed una camera da letto soppalcata. Completa la proprietà una cantina pertinenziale.

Indirizzo: Via Carlo Alberto, Molfetta (BA)

Superfici principali e secondarie: 65

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.307,70 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 76.500,00 pari a 1.176,90 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Molfetta (BA) - Via Daniele Manin, 80, piano T-1	62,73 mq	1.350,00 €/mq	€ 84.685,50	66,67%	€ 56.459,82
				Valore di stima:	€ 56.459,82

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 02/11/2024

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

Firmato Da: SANTONICCOLO ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23ee55

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via Daniele Manin, 80, piano T-1
Appartamento al primo piano, con cantina nel sottoscala, appartenente ad un fabbricato composto da tre piani fuori terra ed ubicato in zona semicentrale del Comune di Molfetta (BA).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 190, Sub. 22, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 227/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Molfetta (BA) - Via Daniele Manin, 80, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/3
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 190, Sub. 22, Categoria A4	Superficie	62,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in un discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento al primo piano, con cantina nel sottoscala, appartenente ad un fabbricato composto da tre piani fuori terra ed ubicato in zona semicentrale del Comune di Molfetta (BA).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		