

TRIBUNALE DI TRANI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Papagni Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2021 del R.G.E.

promossa da

ASTE GIUDIZIARIE®
[Redacted]

[Redacted]

contro

ASTE GIUDIZIARIE®
[Redacted]



| | |
|---|----|
| Incarico..... | 6 |
| Premessa | 6 |
| Lotto 1..... | 7 |
| Descrizione | 8 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 8 |
| Titolarità | 8 |
| Confini..... | 9 |
| Consistenza | 9 |
| Cronistoria Dati Catastali | 9 |
| Dati Catastali..... | 9 |
| Precisioni..... | 10 |
| Patti | 10 |
| Stato conservativo | 10 |
| Parti Comuni..... | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 10 |
| Stato di occupazione | 11 |
| Provenienze Ventennali | 11 |
| Formalità pregiudizievoli | 12 |
| Normativa urbanistica | 12 |
| Regolarità edilizia | 12 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 12 |
| Lotto 2..... | 14 |
| Descrizione | 15 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 15 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra | 15 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 15 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 15 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra | 16 |
| Titolarità | 16 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 16 |



| | |
|---|----|
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra | 16 |
| Confini | 17 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 17 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra | 17 |
| Consistenza | 17 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 17 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra | 17 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 18 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 18 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra | 19 |
| Dati Catastali | 19 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 19 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra | 19 |
| Precisazioni..... | 20 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 20 |
| Patti | 20 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 20 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra | 20 |
| Stato conservativo | 20 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 20 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra | 21 |
| Parti Comuni..... | 21 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 21 |



| | |
|---|----|
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra | 21 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 21 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 21 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra | 21 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 22 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 22 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra | 22 |
| Stato di occupazione | 22 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 22 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra | 22 |
| Provenienze Ventennali | 23 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 23 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra | 23 |
| Formalità pregiudizievoli | 24 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 24 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra | 25 |
| Normativa urbanistica | 25 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 25 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra | 25 |
| Regolarità edilizia | 26 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 26 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra | 26 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 27 |

Firmato Da: P APAGNI LEONARDO E messo Da: ARUBAPE C S.P.A. NG C.A.3 Serial#: 162163681aed76ae652cdf5cc76b6c5



| | |
|---|----|
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 27 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra | 27 |
| Stima / Formazione lotti..... | 28 |
| Lotto 1 | 28 |
| Lotto 2 | 29 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 30 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 32 |
| Lotto 1 | 32 |
| Lotto 2 | 32 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 155/2021 del R.G.E. | 33 |
| Lotto 1 | 33 |
| Lotto 2 | 33 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 35 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra..... | 35 |



All'udienza del 09/01/2022, il sottoscritto Ing. Papagni Leonardo, con studio in Vico Galliano, 10 - 76011 - Bisceglie (BT), email ing.papagnileo@libero.it, PEC leonardo.papagni@ingpec.it, Tel. 080 3953002, Fax 080 3953002, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Molfetta (BA) - Via Vito Fornari n. 134, piano piano terra (Coord. Geografiche: 41.20030, 16.59062)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra (Coord. Geografiche: 41.20459, 16.58920)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra (Coord. Geografiche: 41.20459, 16.58920)





LOTTO 1



Firmato Da: P. AP. A. G. N. I. L. E. O. N. A. R. D. O. E. m. e. s. s. o. D. a. r. A. R. U. B. A. P. E. C. S. P. A. N. G. C. A. 3. S. e. r. i. a. l. #. 1. 6. 2. 1. 6. 3. 6. 8. 1. a. e. d. 7. 6. a. e. 5. 2. c. d. 5. c. c. 7. 6. b. 6. c. 5.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Molfetta (BA) - Via Vito Fornari n. 134, piano piano terra

DESCRIZIONE

Locale commerciale di piano terra in Molfetta a Via Vito Fornari n. 134. Censito in catasto al fg. 54, p.lla 139 sub. 61, della sup. catastale di mq 65 circa. Composto da unico monolocale, con bagnetto e antibagno. Ha le murature d'ambito e il soffitto a volta in tufo. Già utilizzato come pizzeria. Attualmente libero.

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

Il locale è di proprietà di :

in regime di separazione legale dei beni

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Alla data del 09/05/2022 non vi sono altre formalità pregiudizievoli oltre la :

1)Trascrizione del 28/10/2021. Reg. particolare 18682. Reg. generale 23673, , Pubblico ufficiale UFFICIALE
DEL TRIBUNALE DI TRANI ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]

CONFINI

Il locale confina con Corso Fornari, con Murolo Vincenzo, con Marzocca Domenico salvo altri

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Negozi | 42,50 mq | 50,64 mq | 1,00 | 50,64 mq | 4,53 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 50,64 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 50,64 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---|---|
| Dal 18/12/1985 al 04/06/2022 | [Redacted] in regime patrimoniale della comunione legale dei beni | Catasto Fabbricati Pg. 54, Part. 139, Sub. 61 Categoria C1 Cl.5, Cons. 50 Rendita € 1.722,38 Piano Terra |

Non vi sono variazioni catastali della titolarità del cespite.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|----|-----|----|--|----|---|----|------|--------------|-------|--|
| 54 | 139 | 61 | | C1 | 5 | 50 | 50mq | 1722,38 € | Terra | |
|----|-----|----|--|----|---|----|------|--------------|-------|--|

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni da fare

PATTI

Dagli nota di trascrizione visionata non vi sono patti da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Il locale è posto al piano terra di un vecchio fabbricato in muratura composto di un piano terra + un piano superiore. E' posto nel centro abitato. Il locale ha accesso unico da Via Fornari n. 134. Accesso munito di porta in ferro a due ante. Non vi sono altre aperture o finestre. E' un monolocale con piccolo bagnetto e antibagno posto a ridosso dell'ingresso. Il soffitto del locale è a volta in tufo. Precedentemente detto locale era occupato da una pizzeria ora è libero. Da allora non è stato ristrutturato e modificato. Nella parte posteriore vi sono delle tramezzature alte 2,00 mt. dove era alloggiato il forno della ex pizzeria. Il bagnetto è munito di vaso igienico, l'antibagno di lavabo. Le pavimentazioni sono in gres, le pareti del bagno e della zona dove posto il forno della ex pizzeria sono piastrellate. Il locale è servito da rete idrica e impianto elettrico. Le condizioni generali del locale sono medio-mediocri.

PARTI COMUNI

Il locale è al piano terra di un condominio con n. 2 piani fuori terra. Ha accesso indipendente da strada. Ha le proporzionali quote delle parti comuni dell'intero fabbricato di cui fa parte come per legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di trascrizione del 11/01/1986 rep 644/527 dell'atto di compravendita del 18/12/1985 non sono emersi servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale è posto al piano terra di un vecchio fabbricato in muratura di un piano posto nel centro abitato di Molfetta. Le murature d'ambito de locale sono in muratura di ampio spessore, il soffitto è a volta in tufo. Il soffitto ha un'altezza max di 4,50 mt. e un'altezza iniziale d'imposta della volta di circa 3,00 mt. Ha solo un ingresso che dà su Via Vito Fornari e sulla piazzetta antistante questa via. Non ha infissi o altre aperture. L'ingresso è munito di vetrina in alluminio e portoncino in ferro.

Gli impianti elettrici sottotraccia realizzati per l'attività dell'ex pizzeria prima esistente sembrano a norma.

L'impianto idrico e fognante è autonomo.

Non è dotato di soffitte, cantine o simili fuori di detto locale. Non ha posto auto in zone condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|---|--|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/12/1985 al 17/06/1992 | [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED] | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | dr. Notaio Colelle Domenico | 18/12/1985 | 170134 | 25363 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | TRANI | 11/01/1986 | 644 | 577 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| BARI | 07/01/1986 | 427 | 145 | | |
| Dal 17/06/1992 | [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione legale dei beni Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED] | convenzione matrimoniale di adozione del regime di separazione dei beni | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Ignazio Ancona | 17/06/1992 | 22432 | 1959 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | TRANI | 17/06/1992 | 22432 | 1959 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |

Firmato Da: P. APAGNI LEONARDO E messo Da: ARUBAPE C. S.P.A. NG C.A.3 Serial#: 162163681aed7676ae652cdf5cc76b6c5

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla ispezione ipotecaria del 09/05/2022 non risultano trascritti altri atti successivi a quelli già descritti..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 30/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Alla data del 09/05/2022, dalla ultima ispezione ipo-catastale, non risultano formalità pregiudizievoli oltre la Trascrizione del 28/10/2021, Reg. particolare 18682, Reg. generale 23673, , Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI TRANI ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

Formalità da cancellare a carico della procedura.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00), all'imposta di bollo (€ 59,00) e all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50%

NORMATIVA URBANISTICA

Il locale ricade in zona edificata tipizzata "ZONA A2" (N.T.A. del P.R.G.C. di Molfetta).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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



Il locale sarà trasferito con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive apparenti e non apparenti e con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero fabbricato di cui fa parte come per legge.



Gli oneri di gestione condominiali in ogni caso sono minimi (accesso esterno indipendente, assenza di parti condominiali esterne, giardini ecc.) .



Il sottoscritto ritiene di procedere nella vendita giudiziale dei beni esegutati in due due lotti:

Lotto n. 1:

- 1) Locale di piano terra in Molfetta a Via Vito Fornari n.134, censito in catasto al fg. 54, p.lla 559, sub 38 di proprietà di [REDACTED] in regime patrimoniale di separazione dei beni;

Lotto n. 2,

- 2) Locale di piano terra in Molfetta a Via Giacomo Dei Medici n.14 - 15, Vico XII di Via Madonna Dei Martiri n.20 , già censito in catasto al fg. 54 p.lla 559 sub 27, categ. C2, casse 9, consistenza 21 mq, , r. 95,44 €, di proprietà di [REDACTED] proprietario 100/100 .

- 3) Locale di piano terra in Molfetta a Via Giacomo Dei Medici n. 13 censito in catasto al fg. 54, p.lla 559, sub 38, categ. C/2, , cl. 9, consistenza 47,00 mq, rend. 213,61 mq di proprietà di [REDACTED] proprietario 100/100 .

Locali n. 2 e n. 3, contigui e uniti, accorpati catastalmente in un unico locale a seguito della fusione catastale eseguita dal sottoscritto C.T.U., locale censito in catasto al fg. 54, p.lla 559, sub. 41, cat. C/2, classe 9, consistenza 75,00 mq., Via Giacomo Dei Medici n.13- 14-15 e Vico XII di Via Madonna Dei Martiri n.20 , p. Terra di proprietà di [REDACTED] , proprietario 100/100 .

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Molfetta (BA) - Via Vito Fornari n. 134, piano piano terra
Locale commerciale di piano terra in Molfetta a Via Vito Fornari n. 134 . Censito in catasto al fg. 54, p.lla 139 sub. 61, della sup. catastale di mq 65 circa. Composto da unico monolocale , con bagnetto e antibagno. Ha le murature d'ambito e il soffitto a volta in tufo. Già utilizzato come pizzeria. Attualmente libero.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 139, Sub. 61, Categoria C1Valore di stima del bene: € 25.320,00
La stima è stata eseguita col metodo sintetico comparativo. Riferendosi ai prezzi unitari applicato in zona per immobili di quadrature e caratteristiche simili. Il sottoscritto ha eseguito indagini di mercato consultando anche le agenzie immobiliari in loco.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Locale commerciale Molfetta (BA) - Via | 50,64 mq | 1.000,00 €/mq | € 50.640,00 | 50,00% | € 25.320,00 |

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|------------------------------|
| Vito Fornari n. 134, piano piano terra | | | | | |
| | | | | | Valore di stima: € 25.320,00 |

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra
 Locale di piano terra (sub 27) censito in catasto al fg. 54, p.lla 559 sub 27 . Posto al piano terra di un fabbricato composto di piano terra + 4 piani superiori. Nella periferia del centro abitato di Molfetta, lato Bisceglie. Della superficie netta interna di mq. 20,00 circa .
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 559, Sub. 41, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 20.800,00
 La stima è stata eseguita col metodo sintetico comparativo, prendendo a riferimento i prezzi unitari applicati in zona per immobili di quadrature e caratteristiche simili. Il sottoscritto ha eseguito indagini di mercato consultando anche le agenzie immobiliari in loco.

- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra
 Locale di piano terra (sub 38) ad angolo tra Via Vico XII di Via Madonna Dei Martiri n. 20 e Via Giacomo Dei Medici n. 14,15 . Censito in catasto al fg. 54, p.lla 559 sub. 38, categ. C/2, cl. 9, sup. catastale 51 mq. Posto al piano terra di fabbricato di n. 5 piani furi terra (piano terra + n. 4 piani superiori) nella periferia del centro abitato di Molfetta, lato Bisceglie.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 559, Sub. 41, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 40.000,00
 La stima è stata eseguita col metodo sintetico comparativo, prendendo a riferimento i prezzi unitari applicati in zona per immobili di quadrature e caratteristiche simili. Il sottoscritto ha eseguito indagini di mercato consultando anche le agenzie immobiliari in loco.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|



| | | | | | |
|--|----------|-------------|-------------|---------|-------------|
| Bene N° 2 - Deposito Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra | 26,00 mq | 800,00 €/mq | € 20.800,00 | 100,00% | € 20.800,00 |
| Bene N° 3 - Deposito Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra | 50,00 mq | 800,00 €/mq | € 40.000,00 | 100,00% | € 40.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 60.800,00 |

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dalla ispezione ipocatastale del 09/05/2022 non risultano altre formalità pregiudizievoli oltre;

1) Pignoramento immobiliare trascritto in data 28/10/2021. Reg. particolare 18682. Reg. generale 23673, , Pubblico

ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI Trani ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

Formalità da cancellare a carico della procedura.

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.

Bisceglie, li 05/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Papagni Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - (Bene n. 1) , sub 61 ,foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - (Bene n. 1) , sub 61 , estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - (Bene n. 1) , sub 61 , maps (Aggiornamento al 05/06/2022)
- ✓ N° 4 Ortofoto - (Bene n. 1) , sub 61 , ortofoto
- ✓ N° 5 Foto - (Bene n. 2 e n. 3) , (ex sub 38 e sub 27) , sub 41 ,foto

- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - (Bene n. 2 e n. 3), (ex sub 38 e sub 27), sub 41, planimetria catastale
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - (Bene n. 2 e n. 3), (ex sub 38 e sub 27), sub 41, visura catastale
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - (Bene n. 2 e n. 3), ex sub 38 e sub 27, sub 41, estratto di mappa
- ✓ N° 9 Ortofoto - (Bene n. 2 e n. 3), (ex sub 38 e sub 27), sub 41, ortofoto
- ✓ N° 10 Google maps - (Bene n. 2 e n. 3), ex sub 38 e sub 27, sub 41, maps
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - (Bene n. 2), ex sub 27, planimetria catastale
- ✓ N° 12 Altri allegati - (Bene n. 2), ex sub 27, visura ipotecaria
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - (Bene n. 2), ex sub 27, visura caaststale
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - (Bene n. 3), ex sub 38, visura catastale
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - (Bene n. 3), ex sub 38, planimetria catastale
- ✓ N° 16 Altri allegati - (Bene n. 3), ex sub 38, visura ipotecaria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Molfetta (BA) - Via Vito Fornari n. 134, piano piano terra
 Locale commerciale di piano terra in Molfetta a Via Vito Fornari n. 134 . Censito in catasto al fg. 54, p.lla 139 sub. 61, della sup. catastale di mq 65 circa. Composto da unico monolocale , con bagnetto e antibagno. Ha le murature d'ambito e il soffitto a volta in tufo. Già utilizzato come pizzeria.
 Attualmente libero
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 139, Sub. 61, Categoria C1
 Destinazione urbanistica: 1 locale ricade in zona edificata tipizzata "ZONA A2" (N.T.A. del P.R.G.C. di Molfetta).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13 , piano piano terra
 Locale di piano terra (sub 27) censito in catasto al fg. 54, p.lla 559 sub 27 . Posto al piano terra di un fabbricato composto di piano terra + 4 piani superiori. Nella periferia del centro abitato di Molfetta, lato Bisceglie. Della superficie netta interna di mq. 20,00 circa .
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 559, Sub. 41, Categoria C2
 Destinazione urbanistica: Il locale ricade in zona edificata tipizzata "ZONA B2" (N.T.A. del P.R.G.C. di Molfetta).
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra
 Locale di piano terra (sub 38) ad angolo tra Via Vico XII di Via Madonna Dei Martiri n. 20 e Via Giacomo Dei Medici n. 14, 15 . Censito in catasto al fg. 54, p.lla 559 sub. 38, categ. C/2, cl. 9, sup. catastale 51 mq.
 Posto al piano terra di fabbricato di n. 5 piani fuori terra (piano terra + n. 4 piani superiori) nella periferia del centro abitato di Molfetta, lato Bisceglie.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 559, Sub. 41, Categoria C2
 Destinazione urbanistica: Il locale ricade in zona edificata tipizzata "ZONA B2" (N.T.A. del P.R.G.C. di Molfetta).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

| Bene N° 1 - Locale commerciale | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Molfetta (BA) - Via Vito Fornari n. 134, piano piano terra | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Pg. 54, Part. 139, Sub. 61, Categoria C1 | Superficie | 50,64 mq |
| Stato conservativo: | Il locale è posto al piano terra di un vecchio fabbricato in muratura composto di un piano terra + un piano superiore. E' posto nel centro abitato. Il locale ha accesso unico da Via Fornari n. 134. Accesso munito di porta in ferro a due ante. Non vi sono altre aperture o finestre. E' un monocale con piccolo bagnetto e antibagno posto a ridosso dell'ingresso. Il soffitto del locale è a volta in tufo. Precedentemente detto locale era occupato da una pizzeria ora è libero. Da allora non è stato ristrutturato e modificato. Nella parte posteriore vi sono delle tramezzature alte 2,00 mt. dove era alloggiato il forno della ex pizzeria. Il bagnetto è munito di vaso igienico, l'antibagno di lavabo. Le pavimentazioni sono in gres, le pareti del bagno e della zona dove posto il forno della ex pizzeria sono piastrellate. Il locale è servito da rete idrica e impianto elettrico. Le condizioni generali del locale sono medio-medioctri. | | |
| Descrizione: | Locale commerciale di piano terra in Molfetta a Via Vito Fornari n.134. Censito in catasto al fg. 54, p.lla 139 sub. 61, della sup. catastale di mq 65 circa. Composto da unico monocale, con bagnetto e antibagno. Ha le murature d'ambito e il soffitto a volta in tufo. Già utilizzato come pizzeria. Attualmente libero. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 2

| Bene N° 2 - Deposito | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Molfetta (BA) - Prolungamento di Via Giacomo Dei Medici n. 13, piano piano terra | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Pg. 54, Part. 559, Sub. 41, Categoria C2 | Superficie | 26,00 mq |
| Stato conservativo: | Il locale è un monocale comunicante e contiguo ad altro locale pignorato (sub 38) dell'esecutato [REDACTED]. Il locale non ha accesso, ad esso si accede dal locale contiguo sub 38. E' areato da un sopraluce. Il locale era utilizzato dall'esecutato come officina per riparazioni elettromeccaniche. Le condizioni del locale sono medioctri. Le pavimentazioni in mattonelle di cemento sono macchiate. Le pitturazioni sono rovinate. | | |
| Descrizione: | Locale di piano terra (sub 27) censito in catasto al fg. 54, p.la 559 sub 27. Posto al piano terra di un fabbricato composto di piano terra + 4 piani superiori. Nella periferia del centro abitato di Molfetta, lato Bisceglie. Della superficie netta interna di mq. 20,00 circa. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |

**Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**

SI

Stato di occupazione:

Il locale prima utilizzato come laboratorio/officina da parte del debitore non è stato ancora liberato dalle vecchie attrezzature di lavoro.

Bene N° 3 - Deposito

Ubicazione:

Molfetta (BA) - Via Giacomo Dei Medici n. 14/15, Via Vico XII Di Via Madonna Dei Martiri n. 20, piano piano terra

Diritto reale:

Quota

Tipologia immobile:

Deposito
Identificato al catasto Fabbricati
- Pg. 54, Part. 559, Sub. 41,
Categoria C2

Superficie

50,00 mq

Stato conservativo:

Il locale è un monolocale comunicante e contiguo ad altro locale pignorato (sub 38) dell'esecutato [REDACTED]. Il locale non ha accesso, ad esso si accede dal locale contiguo sub 38. Ha doppio accesso. Il locale era utilizzato dell'esecutato come officina per riparazioni. Le condizioni generali del locale sono mediocri. Le pavimentazioni in mattonelle di cemento sono macchiate. Le pitturazioni sono rovinate. Nel locale vi è un piccolo bagno

Descrizione:

Locale di piano terra (sub 38) ad angolo fra Via Vico XII di Via Madonna Dei Martiri n. 20 e Via Giacomo Dei Medici n. 14, 15. Censito in catasto al fg. 54, p.la 559 sub. 38, categ. C/2, cl. 9, sup. catastale 51 mq. Posto al piano terra di fabbricato di n. 5 piani fuori terra (piano terra + n. 4 piani superiori) nella periferia del centro abitato di Molfetta, lato Bisceglie.

Vendita soggetta a IVA:

NO

**Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**

SI

Stato di occupazione:

Il locale prima utilizzato come laboratorio/officina da parte del debitore non è stato ancora liberato dalle vecchie attrezzature di lavoro.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOLFETTA (BA) - PROLUNGAMENTO DI VIA GIACOMO DEI
MEDICI N. 13 , PIANO PIANO TERRA

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Trani il 28/10/2021

Reg. gen. 18682 - Reg. part. 23673

Quota: 100/100

A favore di

Formalità a carico della procedura

