

---

## TRIBUNALE DI TRANI

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Amore Francesco Saverio, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2023 del R.G.E.

promossa da

**Chebanca! s.p.a.**  
Codice fiscale: 10359360152  
Partita IVA: 10359360152  
Milano

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 186/2023 del R.G.E.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10

## INCARICO

All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Ing. D'Amore Francesco Saverio, con studio in Via San Gervasio, 98 - 76125 - Trani (BT), email [ingfdamore@gmail.com](mailto:ingfdamore@gmail.com), PEC [francescosaverio.damore@ingpec.eu](mailto:francescosaverio.damore@ingpec.eu), Tel. 0883 482442, Fax 0883 955306, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. successivamente 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 Picca 100, piano 2

## DESCRIZIONE

Appartamento di tipo popolare ubicato a 2° piano di via Picca 100 a Molfetta, composto da ingresso-soggiorno-tinello, camera da letto matrimoniale, cucina con bagno all'interno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - via Picca 100, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### CONFINI

Confina con via Picca, atrio interno, vano scala, proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED].

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,30 mq	77,90 mq	1	77,90 mq	3,65 m	2
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>79,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>79,15 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il valore dell'altezza dell'abitazione è il valore medio trattandosi di copertura voltata.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1977 al 11/01/2000	Angione Mariantonia nata a mlfetta il 17/.3/1953 NGNMNT53C57F284L	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 138, Sub. 64, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3.5

Dal 11/01/2000 al 19/11/2024	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 138, Sub. 64, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3.5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 298,25 Piano 2
------------------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## 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	138	64	1	A4	5	3.5	80 mq	298,25 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata riscontrata la presenza di un soppalco in c.a., di superficie pari a mq.13.80 ed altezza media interna pari a m.1,55, non riportato sulla planimetria catastale. Inoltre, erroneamente nella planimetria catastale non è riportato il balcone su cui si affaccia la cucina.

## STATO CONSERVATIVO

Le condizioni manutentive del cespite sono appena sufficienti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, composto da due vani più servizi fa parte di un edificio realizzato presumibilmente negli anni '30 del secolo scorso. Consta di tre piani fuori terra: piano terra 1° e 2° piano. La struttura portante è costituita da murature in tufo, le coperture voltate sono anch'esse in tufo. Le murature ed i muri divisorii sono intonacati a civile e tinteggiati, il pavimento è costituito da marmette in griglia colorate. I sanitari sono in vetrochina del tipo economico, le piastrelle in ceramica di colore chiaro. Gli infissi sono in alluminio anodizzato rivestiti in PVC con persiane. Gli impianti sono sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai coniugi [REDACTED], esecutati.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/2000 al 19/11/2024	[REDACTED]	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Stellacci di Molfetta	11/01/2000	17683	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/01/2000	389	303
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione mutuo  
Iscritto a Bari il 03/12/2019  
Reg. gen. 25997 - Reg. part. 3388  
Importo: € 232.405,60  
A favore di Chebanca! s.p.a.

Capitale: € 77.468,53  
Rogante: notaio Francesco Stellacci  
Data: 03/12/2019  
N° repertorio: 17684

#### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Bari il 11/10/2023  
Reg. gen. 21576 - Reg. part. 17339  
A favore di Chebanca! s.p.a.

#### 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.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Tramite PEC l'amministratore del condominio ha comunicato che non ci sono spese straordinarie già deliberate e che i sigg. Amoia Gadaleta sono ad oggi debitori nei confronti del condominio di una somma pari a €364,29.

#### 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 Picca 100, piano 2  
Appartamento di tipo popolare ubicato a 2° piano di via Picca 100 a Molfetta, composto da ingresso-soggiorno-tinello, camera da letto matrimoniale, cucina con bagno all'interno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 138, Sub. 64, Zc. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 79.150,00

Il criterio adottato per la presente stima è quello del confronto diretto o stima comparativa. Sono state assunte informazioni su recenti e normali valori di compravendita di immobili simili, sia per epoca di costruzione che di ubicazione, nonché informazioni presso agenzie di intermediazione immobiliare circa i prezzi in zona. Inoltre sono state valutate e messe a confronto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e la comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, lo stato locativo, l'età della costruzione, la stabilità strutturale, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù, le eventuali vedute su aree pregevoli, la dotazione di impianti e la loro efficienza, la destinazione urbanistica e l'ubicazione

del comune di appartenenza e all'interno di questo. E' stato assunto come parametro di riferimento il metro quadro [mq.] di superficie, al lordo delle murature, per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale lorda del cespite e dei vani accessori e dei relativi coefficienti correttivi, si è fatto riferimento al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Il costo unitario ricavato dai valori indicati dalla banca OMI dell'Agenzia delle Entrate è stato quantificato in €.1.000,00, questo valore è stato quindi decurtato del 5% per l'assenza della garanzia per vizi per cui si ottiene €.79.150,00x0,05= €.3.975,50. Le spese relative alla regolarizzazione catastale del balcone , già descritte nella presente relazione di stima, sono state quantificate in €.500,00, mentre le spese di demolizione del soppalco sono state stimate in €.2.500,00.

**Per cui si ha che il prezzo di vendita dell'immobile ammonta a: €. (79.150,00-3.975,50-500,00-2.500,00)= €.72.174,50**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Molfetta (BA) - via Picca 100, piano 2	79,15 mq	1.000,00 €/mq	€ 79.150,00	100,00%	€ 79.150,00
				Valore di stima:	€ 79.150,00
				A detrarre	€. 6.975,00
				Prezzo di vendita	€.72.174,50

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.

Trani, li 27/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. D'Amore Francesco Saverio

---

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - via Picca 100, piano 2  
Appartamento di tipo popolare ubicato a 2° piano di via Picca 100 a Molfetta, composto da ingresso-soggiorno-tinello, camera da letto matrimoniale, cucina con bagno all'interno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 138, Sub. 64, Zc. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 186/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Molfetta (BA) - via Picca 100, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 138, Sub. 64, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	79,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni manurentive del cespite sono appena sufficienti.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di tipo popolare ubicato a 2° piano di via Picca 100 a Molfetta, composto da ingresso-soggiorno-tinello, camera da letto matrimoniale, cucina con bagno all'interno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dai coniugi Amoia Anna e Gadaleta Giuseppe, esegutati.		