





**ELENCO DOCUMENTAZIONE**

*Elenco della documentazione presente nel fascicolo*

- nota di trascrizione	X
- estratto mappa	X
- certificato catastale attuale	X
- certificato ipotecario	
- relazione notarile	X
- certificato di destinazione urbanistica	
- avviso ai creditori	X
- avviso ai comproprietari	
- Iscrizione ipoteca	X



Giudice Dr. Francesca Pastore  
Curatore/Custode: Avv. Fabrizio Capano  
Perito: Ing. Claudio Scoccimarro



**Beni in Molfetta (Bari) Via Matteo Altomare, 8  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà** per la quota di 1/1 di appartamento sito in Molfetta (Bari) Via Matteo Altomare, 8.  
**Identificato al catasto fabbricati:** foglio 17 mappale 933 subalterno 19, categoria A/2, classe 3, superficie catastale 186 mq, composto da vani 8 Vani, posto al piano T, - rendita: Euro 970,94.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona:** periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona:** negozio al dettaglio (sufficiente), centro sportivo (ottimo), scuola media superiore (buono), palazzetto dello sport (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia, le attrazioni storiche presenti sono: Cattedrale - Dolmen.
- Collegamenti pubblici (km):** ferrovia (1,5), tangenziale (1,2), autobus (1,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

**Iscrizione giudiziale (Attiva):** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Trani in data 06/10/1997 ai nn. rep. 246 iscritto a Trani in data 18/10/2017 ai nn. 21757/2704

importo ipoteca: € 1.032.913,81

importo capitale: € 721.156,86

Iscrizione n. 2273 del 1997.

**Iscrizione giudiziale (Attiva):** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Trani in data 06/10/1997 ai nn. rep. 247 iscritto a Trani in data 18/10/2017 ai nn. 21755/2702  
importo ipoteca: € 516.456,91  
importo capitale: € 426.582,70  
Iscrizione n. 2274 del 1997.

**Iscrizione giudiziale (Attiva):** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Trani in data 05/02/1998 ai nn. rep. 2597 iscritto a Trani in data 08/06/2018 ai nn. 13056/1629  
importo ipoteca: € 244.284,11  
Iscrizione n. 1298 del 1998.

**Iscrizione giudiziale (Attiva):** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Trani in data 06/05/1999 ai nn. rep. 272 iscritto a Trani in data 11/07/2019 ai nn. 15354/1978  
importo ipoteca: € 247.899,31  
Iscrizione n. 2804 del 1999.

**4.2.2. Pignoramenti:**

**Pignoramento derivante da:** Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **Acerò SPV S.r.l., sede Conegliano (TV) (C.F. 05271380262) contro Vincenzo**

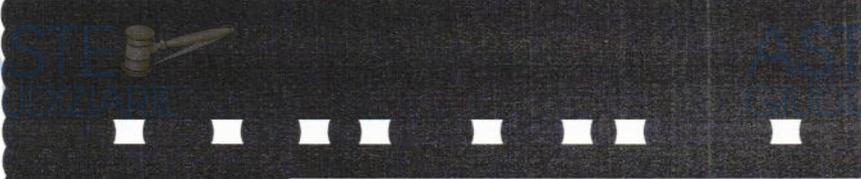
[REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Trani in data 17/01/2024 ai nn. rep. 94 trascritto a Trani in data 06/02/2024 ai nn. 2809/2334

Giudice Dr. Francesca Pastore  
Curatore/Custode: Avv. Fabrizio Capano  
Perito: Ing. Claudio Scoccimarro

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

**Sentenza di fallimento:** derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento a favore di



firma di Tribunale di Trani in data 24/07/2014 ai nn. rep.

68 trascritto a Trani in data 20/10/2014 ai nn. 17082/134781

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: lieve modifica di tramezzature interne e delle finestre/porte-finestre.

Regolarizzabili mediante S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Si precisa che il giudizio sullo stato legittimo è riferito alla singola unità immobiliare poichè non rilevano le difformità esistenti sulle parti comuni dell'edificio ai sensi del comma 1-ter dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

**Diritti Amministrativi:** € 65,00

**Sanzione Amministrativa:** € 516,00

**Onorario Professionale:** € 1.500,00

**Oneri totali:** € 2.081,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Modifica di tramezzatura e delle finestre e indirizzo errato.

Regolarizzabili mediante Pratica Doc.Fa.

**Diritti Catastali:** € 70,00

**Onorario Professionale:** € 300,00

**Oneri totali:** € 370,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 555,58

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 402,01

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 **Attuali proprietari:**

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di Sentenza Traslativa a firma di Pubblico Ufficiale - Tribunale di Trani in data 14/05/2004 ai nn. rep. 829/2004 trascritto a Trani in data 11/12/2015 ai nn. 22897/17298

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Giudice Dr. Francesca Pastore  
Curatore/Custode: Avv. Fabrizio Capano  
Perito: Ing. Claudio Scoccimarro

**P.E. n. Concessione Edilizia n. 325/1978 e successive varianti** per lavori di costruzione di n. 3 palazzine di tipo V3, comprese nella lotizzazione del suolo edificatorio sito in Contrada "Lazzaretto" intestata a [REDACTED]

Concessione Edilizia presentata in data 28/07/1977- n. prot. 19055, rilasciata in data 29/12/1978 n. prot. 325. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

All'interno della pratica edilizia si è visionata una relazione a firma del tecnico incaricato dall'UTC del comune di Molfetta, il geom. Sergio GERVASIO, protocollata in data 31/05/1994 al n 25/94, inerente l'esito di accertamento tecnico per il rilascio dell'abitabilità dalla quale si evince che a tale data vi era un contenzioso con il proprietario del suolo eredi sig.ra [REDACTED] circa uno slittamento dei fabbricati con occupazione di una parte della sede stradale e che al fine del rilascio del certificato di abitabilità bisognava avviare l'istruttoria di rito con la documentazione prevista per norma.

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

**Piena proprietà** per la quota di 1/1 di appartamento sito in Molfetta (Bari) Via Matteo Altomare, 8.  
**Descrizione dei Luoghi:**

L'appartamento è parte di un fabbricato situato nella zona periferica della città di Molfetta.

Esso ha accesso dal civ. 8 di Via Matteo Altomare. Precisamente dal predetto civico si accede all'androne portone e, quindi, alle scale che conducono ai piani superiori.

Dalla porta posta a destra di chi arriva al piano rialzato dalle scale si accede all'appartamento, il quale è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucinino, sala da pranzo, due bagni, corridoio, tre camere da letto, ripostiglio, ampia veranda e tre balconi in pessimi condizioni di manutenzione, uno con affaccio su via Matteo Altomare e che da l'accesso alla veranda, uno con affaccio su via Madre Teresa di Calcutta e l'altro con affaccio su via Matteo Altomare lato ingresso fabbricato.

**La superficie commerciale** dell'immobile è stata calcolata ai sensi della Norma UNI 10750 e delle consuetudini locali: 100% Superficie Esterna Lorda (Superficie calpestabile, più la superficie dei muri interni, la superficie dei muri perimetrali di proprietà e il 50% dei muri in comunione), 50% Superficie Esterna Lorda Balconi (Superficie calpestabile, più la superficie dei parapetti e la metà della superficie dei muri in comunione), 10% Superficie Esterna Lorda Veranda (Superficie calpestabile, più la superficie dei parapetti e la metà della superficie dei muri in comunione). **Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 481.**

**Identificato al catasto fabbricati:** intestata a [REDACTED] foglio 17 mappale 933 subalterno 19, categoria A/2, classe 3, superficie catastale 186 mq, composto da vani 8 Vani, posto al piano T, rendita: Euro 970,94.

**Coerenze:** Via Matteo Altomare, Via Madre Teresa di Calcutta, Vano Scala e Altra Proprietà

**Note:** L'unità immobiliare deriva dal seguente identificativo catastale Fg. 17 P.IIa 933 sub. 3 e Fg. 17 P.IIa 784 a seguito di variazione del 01/08/2013 Pratica n. BA0257258.

**Catastralmente l'indirizzo dell'immobile è indicato il via Palmiro Togliatti, 8, in realtà è sito in via Matteo Altomare, 8.**

**L'edificio** è stato costruito nel 1979.

**L'unità immobiliare** ha un'altezza interna di circa circa mt. 2,95.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie Esterna Lorda Appartamento	Sup. reale lorda	142,00	1,00	142,00
Superficie Esterna Lorda Balconi	Sup. reale lorda	29,00	0,50	14,50
Superficie Esterna Lorda Veranda	Sup. reale lorda	310,00	0,10	31,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>481,00</b>		<b>187,50</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Giudice Dr. Francesca Pastore  
Curatore/Custode: Avv. Fabrizio Capano  
Perito: Ing. Claudio Scoccimarro

- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.  
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.  
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Solai:* tipologia: latero-cemento, condizioni: sufficienti.  
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.  
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: pessime.  
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta o ad anta singola a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle e inferiate in ferro, condizioni: scarse.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.
- Infissi esterni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: blindata, condizioni: sufficienti.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.
- Pavim. Esterna:* materiale: ceramica, condizioni: buone.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.
- Pavim. Interna:* Riferito limitatamente a: alla pavimentazione della veranda, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina e bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.
- Impianti:*

Giudice Dr. Francesca Pastore  
Curatore/Custode: Avv. Fabrizio Capano  
Perito: Ing. Claudio Scocciarro

- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.
- Fognatura:** tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.
- Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.
- Termico:** tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.  
Note: L'impianto termico è in disuso. Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione è stata eseguita con il metodo della stima sintetica comparativa, ovvero si sono confrontati i valori al mq. degli immobili con le stesse caratteristiche e dello stesso segmento di quello in esame.

I valori al mq. presi in considerazione, per la ricerca del valore di mercato, sono quelli indicati di seguito:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornato al 1° semestre 2024, Valore €. 1.500,00 - 1.850,00/mq;

- Agenzie Immobiliari della Città di Molfetta, Valore €. 1.600,00 - 2.400,00/mq;

Individuati i valori, si sono considerate le proprietà specifiche dell'immobile in esame quali:

#### Caratteristiche Locazionali

L'immobile è posto in una zona periferica della città dotata di tutti i servizi primari.

#### Caratteristiche Tipologiche

Il fabbricato è in mediocri condizioni manutenzione e conservazione. L'appartamento al suo interno si presenta in un normale stato di conservazione per l'epoca di realizzazione e considerando che risulta disabitato, mentre al suo esterno i balconi e le ringhiere risultano in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Sulla scorta delle valutazioni delle caratteristiche suddette e tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare si ritiene congruo il valore di €. 1.500,00/mq.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali; Agenzie Immobiliari della Città di Molfetta...

### 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
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Giudice Dr. Francesca Pastore  
Curatore/Custode: Avv. Fabrizio Capano  
Perito: Ing. Claudio Scocciarro

Superficie	Estrema	Lorda	142,00	€ 1.500,00	€ 213.000,00
Appartamento					
Superficie	Estrema	Lorda	14,50	€ 1.500,00	€ 21.750,00
Balconi					
Superficie	Estrema	Lorda	31,00	€ 1.500,00	€ 46.500,00
Veranda					
			<b>187,50</b>		<b>€ 281.250,00</b>
- Valore corpo:					<b>€ 281.250,00</b>
- Valore accessori:					<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:					<b>€ 281.250,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:					<b>€ 281.250,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	481	€ 281.250,00	€ 281.250,00

**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:

€ 42.187,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.451,00

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:

€ 239.062,50

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:

€ 236.611,50

Relazione lotto 001 creata in data 16/01/2025  
Codice documento: E147-24-000020-001

**Beni in Molfetta (Bari) Via Matteo Altomare, 8  
Lotto 002**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Molfetta (Bari) Via Matteo Altomare, 8.  
**Identificato al catasto fabbricati:** foglio 17 mappale 933 subalterno 4, categoria A/2, classe 4, superficie catastale 128 mq, composto da vani 6 Vani, posto al piano 1, rendita: Euro 852,15.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona:** periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona:** negozio al dettaglio (sufficiente), centro sportivo (ottimo), scuola media superiore (buono), palazzetto dello sport (sufficiente).  
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia, le attrazioni storiche presenti sono: Cattedrale - Dolmen.
- Collegamenti pubblici (km):** ferrovia (1,5), tangenziale (1,2), autobus (1,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

**Iscrizione giudiziale (Attiva):** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di

[REDACTED] a firma di Tribunale di Trani in data 06/10/1997 ai nn. rep. 246 iscritto a Trani in data 18/10/2017 ai nn. 21757/2704

importo ipoteca: € 1.032.913,81

importo capitale: € 721.156,86

Iscrizione n. 2273 del 1997.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Iscrizione giudiziale (Attiva):** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] firma di Tribunale di Trani in data 06/10/1997 ai nn. rep. 247 iscritto a Trani in data 18/10/2017 ai nn. 21755/2702  
importo ipoteca: € 516.456,91  
importo capitale: € 426.582,70  
Iscrizione n. 2274 del 1997.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Iscrizione giudiziale (Attiva):** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di

[REDACTED]

[REDACTED], a firma di Tribunale di Trani in data 05/02/1998 ai nn. rep. 2597 iscritto a Trani in data 08/06/2018 ai nn. 13056/1629  
importo ipoteca: € 244.284,11  
Iscrizione n. 1298 del 1998.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Iscrizione giudiziale (Attiva):** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Trani in data 06/05/1999 ai nn. rep. 272 iscritto a Trani in data 11/07/2019 ai nn. 15354/1978  
importo ipoteca: € 247.899,31  
Iscrizione n. 2804 del 1999.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento:** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Acero

[REDACTED]

[REDACTED] firma di Ufficile Giudiziario - Tribunale di Trani in data 17/01/2024 ai nn. rep. 94 trascritto a Trani in data 06/02/2024 ai nn. 2809/2334

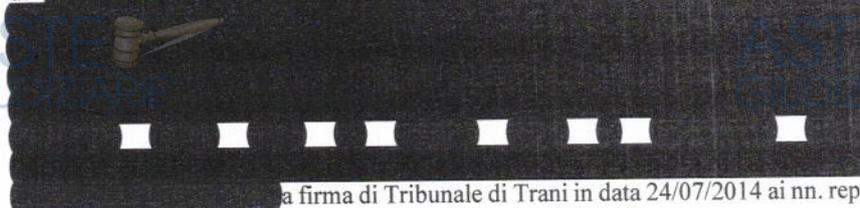
Giudice Dr. Francesca Pastore  
Curatore/Custode: Avv. Fabrizio Capano  
Perito: Ing. Claudio Scoccimarro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

**Sentenza di fallimento:** derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento a favore di



la firma di Tribunale di Trani in data 24/07/2014 ai nn. rep. 68 trascritto a Trani in data 20/10/2014 ai nn. 17082/134781

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: Lieve modifica di tramezzature interne e della finestra della cucina  
Regolarizzabili mediante S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

**Si precisa che il giudizio sullo stato legittimo è riferito alla singola unità immobiliare poichè non rilevano le difformità esistenti sulle parti comuni dell'edificio ai sensi del comma 1-ter dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i**

**Diritti Amministrativi:** € 65,00  
**Sanzione Amministrativa:** € 516,00  
**Onorario Professionale:** € 1.500,00  
**Oneri totali:** € 2.081,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Modifica di tramezzatura e delle finestre e indirizzo errato.  
Regolarizzabili mediante Pratica Doc.Fa.

**Diritti Catastali:** € 70,00  
**Onorario Professionale:** € 300,00  
**Oneri totali:** € 370,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 531,03  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 386,01

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 **Attuali proprietari:**

[Redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di Sentenza Traslativa a firma di Pubblico Ufficiale - Tribunale di Trani in data 14/05/2004 ai nn. rep. 829/2004 trascritto a Trani in data 11/12/2015 ai nn. 22897/17298

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Giudice Dr. Francesca Pastore  
Curatore/Custode: Avv. Fabrizio Capano  
Perito: Ing. Claudio Scoccimarro

**P.E. n. Concessione Edilizia n. 325/1978 e successive varianti** per lavori di costruzione di n. 3 palazzine di tipo V3, comprese nella lotizzazione del suolo edificatorio sito in Contrada "Lazzaretto" intestata a [REDACTED]

Concessione Edilizia presentata in data 28/07/1977- n. prot. 19055, rilasciata in data 29/12/1978 n. prot. 325. **L'abitabilità non è mai stata rilasciata.**

**All'interno della pratica edilizia si è visionata una relazione a firma del tecnico incaricato dall'UTC del comune di Molfetta, il geom. Sergio GERVASIO, protocollata in data 31/05/1994 al n 25/94, inerente l'esito di accertamento tecnico per il rilascio dell'abitabilità dalla quale si evince che a tale data vi era un contenzioso con il proprietario del suolo eredi sig.ra [REDACTED] circa uno slittamento dei fabbricati con occupazione di una parte della sede stradale e che al fine del rilascio del certificato di abitabilità bisognava avviare l'istruttoria di rito con la documentazione prevista per norma.**

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

**Piena proprietà** per la quota di 1/1 di appartamento sito in Molfetta (Bari) Via Matteo Altomare, 8.

#### Descrizione dei Luoghi:

L'appartamento è parte di un fabbricato situato nella zona periferica della città di Molfetta.

Esso ha accesso dal civ. 8 di Via Matteo Altomare. Precisamente dal predetto civico si accede all'androne portone e, quindi, alle scale che conducono ai piani superiori.

Dalla porta posta a sinistra di chi arriva al piano primo dalle scale si accede all'appartamento, il quale è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e antibagno, corridoio, tre camere da letto, due ripostigli e due balconi, in pessime condizioni di manutenzione entrambi con affaccio su via Matteo Altomare.

**La superficie commerciale** dell'immobile è stata calcolata ai sensi della Norma UNI 10750 e delle consuetudini locali: 100% Superficie Esterna Lorda (Superficie calpestabile, più la superficie dei muri interni, la superficie dei muri perimetrali di proprietà e il 50% dei muri in comunione), 50% Superficie Esterna Lorda Balconi (Superficie calpestabile, più la superficie dei parapetti e la metà della superficie dei muri in comunione).

**Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 157**

**Identificato al catasto fabbricati:** intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 17 mappale 933 subalterno 4, categoria A/2, classe 4, superficie catastale 128 mq, composto da vani 6 Vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 852,15.

Coerenze: Via Matteo Altomare, Via Madre Teresa di Calcutta, Vano Scala e Altra Proprietà

Note: **Catastalmente l'indirizzo dell'immobile è indicato il via Palmiro Togliatti, 8, in realtà è sito in via Matteo Altomare, 8.**

L'edificio è stato costruito nel 1979.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa circa mt. 2,95.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie Esterna Lorda Appartamento	Sup. reale lorda	119,00	1,00	119,00
Superficie Esterna Lorda Balconi	Sup. reale lorda	38,00	0,50	19,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>157,00</b>		<b>138,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Giudice Dr. Francesca Pastore  
Curatore/Custode: Avv. Fabrizio Capano  
Perito: Ing. Claudio Scoccimarro

- Solai:* tipologia: latero-cemento, condizioni: sufficienti.  
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.  
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: pessime.  
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta o ad anta singola a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle e inferiate in ferro, condizioni: scarse.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.
- Infissi esterni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: blindata, condizioni: sufficienti.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.
- Pavim. Esterna:* materiale: ceramica, condizioni: buone.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.  
Riferito limitatamente a: alla pavimentazione della veranda.
- Pavim. Interna:* materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina e bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.
- Impianti:**
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.
- Fognatura:* tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.

Giudice Dr. Francesca Pastore  
Curatore/Custode: Avv. Fabrizio Capano  
Perito: Ing. Claudio Scoccimarro

- Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.
- Termico:** tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.  
Note: L'impianto termico è in disuso. Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione è stata eseguita con il metodo della stima sintetica comparativa, ovvero si sono confrontati i valori al mq. degli immobili con le stesse caratteristiche e dello stesso segmento di quello in esame.

I valori al mq. presi in considerazione, per la ricerca del valore di mercato, sono quelli indicati di seguito:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornato al 1° semestre 2024, Valore €. 1.500,00 - 1.850,00/mq;
- Agenzie Immobiliari della Città di Molfetta, Valore €. 1.600,00 - 2.400,00/mq;

Individuati i valori, si sono considerate le proprietà specifiche dell'immobile in esame quali:

#### Caratteristiche Locazionali

L'immobile è posto in una zona periferica della città dotata di tutti i servizi primari.

#### Caratteristiche Tipologiche

Il fabbricato è in mediocri condizioni manutenzione e conservazione. L'appartamento al suo interno si presenta in un normale stato di conservazione per l'epoca di realizzazione e considerando che risulta disabitato, mentre al suo esterno i balconi e le ringhiere risultano in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Sulla scorta delle valutazioni delle caratteristiche suddette e tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare si ritiene congruo il valore di €. 1.500,00/mq.

### 8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

### 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
Superficie Esterna Lorda	119,00	€ 1.500,00	€ 178.500,00
Appartamento			
Superficie Esterna Lorda	19,00	€ 1.500,00	€ 28.500,00
Balconi			
	<b>138,00</b>		<b>€ 207.000,00</b>

- Valore corpo:	€ 207.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 207.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 207.000,00

#### Riepilogo:

Giudice Dr. Francesca Pastore  
Curatore/Custode: Avv. Fabrizio Capano  
Perito: Ing. Claudio Scoccimarro

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	157	€ 207.000,00	€ 207.000,00

#### 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 31.050,00

€ 2.451,00

Nessuno

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:

€ 175.950,00

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:

€ 173.499,00

Relazione lotto 002 creata in data 16/01/2025  
 Codice documento: E147-24-000020-002

il perito  
 Ing. Claudio Scoccimarro

Giudice Dr. Francesca Pastore  
 Curatore/Custode: Avv. Fabrizio Capano  
 Perito: Ing. Claudio Scoccimarro

## TRIBUNALE DI TRANI

## Checklist esecuzioni immobiliari Proc. N. 20/2024 R.G.Es.

<b>Creditore Procedente</b>	Acero Spv S.r.l.		
<b>Debitore</b>	Mazzola Laura Angela, Mazzola Mauro Giuseppe		
<b>Titolo</b>	Decreto ingiuntivo		
<b>Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)</b>	Importo	€ 545.214,40	
<b>Pignoramento</b>	R.G.	R.P.	di data
Annotaz./trascriz.	2809	2334	06/02/2024
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		Mazzola Mauro Giuseppe 17/01/2024
			Mazzola Laura Angela 15/01/2024
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		25/01/2024
<b>Iscrizione a ruolo</b>	Data deposito nota iscriz.		
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
<b>Documentazione depositata</b>		precetto	1 si
		atto di pignoramento	1 si
		nota di trascrizione	1 si
		attestazione conformità della documentazione	
		5 da parte del legale	si
<b>Conformità diritto e quota pignorato con il diritto posseduto</b>			
si			
<b>Istanza di vendita</b>			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	16/02/2024
<b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>			
Scadenza in festivo?	no	Data dep. documentazione	16/02/2024
		Ottenuta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	2
		Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)	si
		N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i	
		N. estratto/i catastale/i depositato/i	si
		La documentazione copre il ventennio	si
<b>Individuazione beni pignorati</b>			
n. 2 Appartamenti in Molfetta (BA) alla via Matteo Altomare, 8, uno sito Piano Rialzato e l'altro al piano Piano Primo			
Riportati in Catasto al Fg. 17, P.lla 933, Sub. 19 (Piano Rialzato) e al Sub. 4 (Piano Primo)			
		Nome	(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.	BNP Paribas S.a.		no
	Intesa Gestione Crediti S.p.A.		si
Notifica ex art.599 c.p.c.	Nome		(si/no)
Annotazione altri pignoramenti	Nome		

Giudice Dr. Francesca Pastore

Curatore/Custode: Avv. Fabrizio Capano

Perito: Ing. Claudio Scoccimarro



## ELENCO ALLEGATI



1. Comunicazioni Operazioni Peritali;
2. Verbale di Sopralluogo;
3. Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio;
4. Titolo di Proprietà;
5. Visure Servizio di Pubblicità Immobiliare Immobili e Note di Trascrizione;
6. Visure Catastali Storiche Immobili;
7. Visura Catastale – Stralcio di Mappa;
8. Planimetria Catastale;
9. Rilievo Metrico;
10. Rilievo Fotografico.



Giudice Dr. Francesca Pastore  
Curatore/Custode: Avv. Fabrizio Capano  
Perito: Ing. Claudio Scoccimarro

