

TRIBUNALE DI TRANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

ALTEA SPV s.r.l.

contro



N. Gen. Rep. **54/2024**

Giudice Dr.ssa Francesca PASTORE

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Nicola Montingelli
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di BAT al n. 927
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al n. 2250
C.F. MNTNCL82C19A285S- P.Iva 06851810728*

*con studio in Andria via Milano n. 89
telefono: 0883678608 - 3333113035
e-mail: nicola.montingelli@alice.it
pec: nicola.montingelli@ingpec.eu*



Bene in Molfetta alla via C. Colombo n.66
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà del seguente bene immobile:

abitazione a piano primo, sita nell'abitato di Molfetta alla via C. Colombo n.66.

Superficie commerciale complessiva dell'abitazione a piano primo di circa **79mq**.

Identificato in catasto fabbricati:

- abitazione cointestata a [REDACTED] ciascuno
comproprietario per una quota di 1/2 pro-indivisa, identificata al foglio 54 mappale
217, sub 1, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, posta al
piano 1, rendita: 180,76euro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale con vocazione predominante residenziale estensiva, ma con la presenza di attività commerciali e terziarie nei dintorni

Servizi della zona: uffici comunali (scarso), negozi al dettaglio (buono), scuole (buono); i principali centri limitrofi sono Bisceglie, Giovinazzo e Terlizzi.

Collegamenti pubblici (km): 7km da Giovinazzo, 11km da Bisceglie e 10km da Terlizzi.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta locato alla Sig.ra [REDACTED] giusto contratto di locazione sottoscritto il 20/09/2018, con decorrenza dal 01/10/2018, registrato a Bari il 27/09/2018 al n.17608.

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: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto rogato dal Notaio STELLACCI Francesco di Molfetta del 01/10/2007, Rep. n.36257/10967, iscrizione del 02/10/2007 Reg. Part. n.4915, Reg. Gen. n.23738.
Capitale: 120.000,00€
Durata: 30 anni
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento immobiliare del 16/02/2024 Rep. n.520, a favore di ALTEA SPV s.r.l., effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, trascrizione del 08/03/2024 Reg. Part. n.4556, Reg. Gen. n.5496.
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*



L'immobile del quale è parte l'abitazione oggetto di perizia ricade in zona A di PRG del Comune di Molfetta, che come meglio esplicitato in seguito, rappresenta la porzione dell'agglomerato che riveste carattere storico e la cui edificazione è quindi antecedente al 1942 e priva di titolo abilitativo. L'unico riferimento è pertanto la planimetria catastale che rappresenta lo stato dell'u.i. all'epoca della redazione e che, rispetto a quanto rilevato in loco lascia emergere le seguenti difformità:

- diversa divisione degli ambienti interni con conseguente creazione di una cameretta nell'originario vano prospiciente via C. Colombo e realizzazione di un vano bagno nell'originario vano retrostante;
- diversa geometria del vano cucina, a causa probabilmente di una non esatta rappresentazione grafica del medesimo vano in sede di redazione della già menzionata planimetria catastale.

Fermo restando quanto già riportato al secondo punto, si ritiene quanto meno necessario regolarizzare le difformità interne descritte al primo punto, mediante inoltre agli Uffici tecnici comunali di una CILA "tardiva" ai sensi del comma 5 dell'art. 6 bis del DPR n.380/01, che comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pari a 1.000,00€, ai quali dovrà sommarsi l'onorario del tecnico incaricato per un totale di circa 2.500,00€.

4.3.2.

Conformità catastale:

Tenuto conto di quanto già rilevato al punto 4.3.1, vi è pertanto la necessità di aggiornare la planimetria catastale mediante apposito DOCFA, che comporta quanto meno il pagamento dell'onorario tecnico pari a circa 500,00€ comprensivo di spese.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (condominiali):	€ 350,00
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:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Comproprietà con quota di ½ indivisa di [REDACTED] dal 01/10/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita del 01/10/2007 a rogito del Notaio STELLACCI Francesco di Molfetta, Rep. n.36256, Racc. n.10967, registrato a Bari il 02/10/2007 al n.7126, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 02/10/2017 Reg. Gen. n.23737, Reg. Part. n.16200.

6.2 Precedente proprietario:

[REDACTED] proprietario esclusivo dal 28/08/1961 al 01/10/2007 in forza di atto di compravendita del 28/08/1961 a rogito del Notaio D'AMATO Donato di Molfetta, registrato a Molfetta il 01/09/1961 al n.267, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 01/09/1961 al n.27032/24266.

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

8. ULTERIORI DATI RICHIESTI COME DA DECRETO DI NOMINA

Sono di seguito riportati gli ulteriori dati e chiarimenti richiesti espressamente nel verbale di nomina, ma che non trovano riscontro agli altri punti della presente relazione di stima.



ASTE
GIUDIZIARIE

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. In riferimento a ciascuno delle unità immobiliari pignorate:

- le certificazioni delle iscrizioni sono estese ad un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, con riferimento a ciascun soggetto che risulta proprietario (sulla base dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- dalla certificazione prodotta dal creditore procedente, il bene pignorato risulta di proprietà dei debitori eseguiti sulla base di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento sino al primo atto di acquisto precedente al ventennio a decorrere dalla stessa nonché vi è riportato l'atto di provenienza al suo dante causa.

In secondo luogo, il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento), né l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Ha riportato nel certificato notarile depositato la situazione delle unità immobiliari nei vari cambiamenti avvenuti nel corso degli ultimi venti anni dal pignoramento.

Vista la certificazione notarile sostitutiva, si precisa che i dati catastali attuali e storici dell'unità immobiliare pignorata sono indicati nella detta certificazione.

ASTE
GIUDIZIARIE

In terzo luogo, il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

La vendita immobiliare non risulta essere soggetta ad I.V.A..

Inoltre, è stato appurato sulla scorta della documentazione rinvenuta telematicamente presso l'Agenzia del Territorio che all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria dell'immobile stesso in forza di un atto regolarmente trascritto così come indicato al punto 6.1 della presente perizia. Si precisa che la quota in titolarità degli eseguiti non è suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). Si chiarisce altresì che l'immobile non è comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario.

ASTE
GIUDIZIARIE

Descrizione **ABITAZIONE A PRIMO PIANO**
di cui al punto A

Piena proprietà dell'abitazione a piano primo, sita nell'abitato di Molfetta alla via C. Colombo n.66. Superficie commerciale complessiva dell'abitazione a piano primo di circa **79mq.**

Il fabbricato del quale è parte l'abitazione oggetto della presente perizia è ubicato in zona semi centrale dell'abitato di Molfetta.

L'intero stabile è un piccolo condominio senza amministratore esterno, ma con una gestione interna (così come riferito da parte esecutata).

All'unità abitativa si accede dal vano scale giungendo al primo piano.

Appena entrati nell'abitazione si è in un vano, di medie dimensioni, utilizzato come soggiorno/pranzo, dal quale si accede poi ai servizi igienici, alla cucina e alle camere da letto. I servizi igienici sono di fatto ricavati occupando una parte dell'originario vano e sono ubicati immediatamente alla sinistra di chi accede all'abitazione dal vano scala. Lo sviluppo in pianta è piuttosto modesto così come l'altezza interna, che ha pertanto consentito la realizzazione di un piccolo ripostiglio nella parte "soppalcata" posta al di sopra del medesimo bagno. Il bagno è privo di affacci e di areo-illuminazione diretta e naturale.

La cucina è ubicata in un vano adiacente al soggiorno, con finestra che affaccia in una chiostrina interna all'edificio ed è altresì dotata di un piccolo ripostiglio ricavato in un sotto rampa. Lo sviluppo in pianta, oltre a non essere ampio è anche poco regolare nella sagoma, così come anche l'altezza è piuttosto ridotta.

Dalla parte opposta dell'abitazione, vi sono invece le camere da letto, in un originario vano prospiciente la pubblica via nel quale è stato ricavato in seguito mediante tramezzatura una piccola stanza da letto singola, riducendo l'estensione dell'attigua camera da letto matrimoniale. Quest'ultima ha accesso diretto con il vano pranzo/soggiorno ed è dotata di un balcone con affaccio su via C. Colombo, mentre la stanza da letto singola è dotata di una modesta finestra ricavata sulla facciata dell'edificio. La sua limitata altezza ha consentito la creazione di un piccolo ripostiglio soppalcato con accesso dalla camera da letto matrimoniale.

Tutti i vani, ad eccezione del bagno, hanno finestre e/o portefinestre che non sempre garantiscono adeguata luce ed areazione naturale.

Tutti gli ambienti hanno una conformazione in pianta non sempre regolare ed assimilabile a forme rettangolari, taluni infatti hanno parti rientranti o in aggetto.

Gli infissi sono in alluminio e vetro senza taglio termico con ante a battenti. Il serramento che consente l'accesso al balcone ha anche persiane in alluminio.

L'unità immobiliare è pavimentata con elementi in gres porcellanato. Le pareti ed i soffitti intonacati a civile e pitturati, mentre nel bagno sono rivestite a tutt'altezza con le piastrelle in gres ceramico. In cucina invece le pareti sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato ad altezze variabili.

Tutte le parti, ivi comprese le finiture, gli infissi, le porte interne, pavimentazioni e rivestimenti risultano essere in buono stato.

Il balcone ha pavimentazione in gres ceramico con parapetto in ringhiera di metallo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, citofonico, antenna tv, idrico, fognario, gas metano e di riscaldamento mediante l'impiego di climatizzatori.

Identificato in catasto fabbricati:

abitazione cointestata a [REDACTED] ciascuno comproprietario per una quota di 1/2 pro-indivisa, identificata al foglio 54 mappale 217, sub 1, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, posta al piano 1, rendita: 180,76euro.

Destinazione urbanistica:

ASTE
GIUDIZIARIE

Nel vigente P.R.G. del Comune di Molfetta, l'area sul quale insiste il fabbricato oggetto di perizia, ricade secondo anche le relative N.T.A. in zona

ASTE
GIUDIZIARIE

“32.2 Sottozona A/2

Le zone urbane edificate di significato storico, comprendenti i tessuti formalizzati su griglie geometriche ottocentesche e principio del '900.

Gli interventi devono tendere:

- al mantenimento delle caratteristiche dell'architettura coeva;
- alla possibilità di sostituzione solo in caso di interesse pubblico in riferimento a particolari destinazioni (parcheggi, traffico, ecc.) e per immobili di accertato scarso valore storico ambientale;
- alla possibilità di completamento del 1° piano con opportuna altezza in riferimento alla larghezza della strada e ai fabbricati limitrofi e prospicienti;
- a individuare punti dove intervenire per creare piazzette di sosta e/o parcheggi.

Il PRGC si attua mediante Piani Particolareggiati o Piani di Recupero; in mancanza di questi sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo così come previsto dalla Legge 457/78.”

ASTE
GIUDIZIARIE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione a piano primo	Sup. reale lorda	78,00	1,00	78,00
Balcone	Sup. reale lorda	2,00	0,50	1,00
	Sup. reale lorda			79,00

Caratteristiche descrittive

Abitazione:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: non rilevabili.

Strutture orizzontali: materiale: volte in muratura, controsoffittature e solai in latero-cemento, condizioni: non rilevabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battenti, materiale: alluminio e vetro con persiane in alluminio (laddove presente), condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.

Porta di ingresso: tipologia: ante a battenti, materiale: metallo con pannellatura in legno, condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale: elementi in gres porcellanato, condizioni: buone.

Rivestimento interno: materiale: piastrelle in gres porcellanato, condizioni: buone.

Impianto elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

Impianto idrico/fognario: tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

Impianto gas/termico: tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata applicata, la cosiddetta metodologia di stima diretta comparativa parametrica, grazie alla quale correlazione è stato determinato il valore dell'immobile.

In ogni caso si è tenuto conto di quanto previsto dalle metodologie dell'estimo oltre che dalla Norme UNI 11612:2015, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato stimato è in ogni caso inteso come il più probabile prezzo che, date le sue caratteristiche, il bene può assumere sul mercato che gli compete in un determinato momento.

8.2. Fonti di informazione

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Giudice Dott.ssa PASTRORE Francesca
Perito: Ing. Nicola Montingelli

ASTE
GIUDIZIARIE



Le fonti di informazione dalle quali lo scrivente CTU ha attinto a vario titolo i dati utili all'espletamento del proprio incarico sono l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Molfetta, le Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti in loco.

8.3. Valutazione corpi

A. ABITAZIONE A PIANO PRIMO

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
Abitazione	79mq	€ 1.200€/mq	€ 94.800,00
- Valore corpo:			€ 94.800,00
- Valore complessivo intero:			€ 94.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 94.800,00



Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	Valore diritto e quota
Abitazione	79mq	1.200€/mq	€ 94.800,00	€ 94.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 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:

€ 14.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 3.000,00

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:

€ 77.000,00

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:

€ 77.000,00





ELENCO DOCUMENTAZIONE



Elenco della documentazione presente nel fascicolo

- atto di provenienza
- contratto di locazione dell'u.i.
- elaborato grafico di rilievo
- ispezioni ipotecarie
- visure catastali
- visura planimetrica catastale
- verbale di sopralluogo
- comunicazioni con le parti e con terzi
- documentazione relativa al regime patrimoniale matrimoniale e allo stato civile
- documentazione fotografica rinveniente dal sopralluogo

