

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI TRANI**  
**Sezione Liquidazioni Giudiziali**  
**Liquidazione Giudiziale: xxxxxxxx**  
**n° 28 anno: 2025**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Giudice Delegato: Dott. Maria Azzurra Guerra**  
**Curatore: Dott. Sebastiano Zingaro**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **PERIZIA DI STIMA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ESPERTO STIMATORE:**

**Arch. Salvatore Lanotte**

con studio in Barletta (BT)

Via O. Capacchione n.19

e-mail: [architetto.salvatore.lanotte@gmail.com](mailto:architetto.salvatore.lanotte@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## DATI GENERALI

**Liquidazione Giudiziale: xxxxxx n° 28 anno: 2025 giusta sentenza n.43/2025, emessa in data 9 aprile 2025, trascritta a Bari il giorno 4 luglio 2025 ai nn.34451/25953 ed a Trani il giorno primo luglio 2025 ai nn.15249/12063**

Giudice Delegato ..... dott.ssa Maria Azzurra Guerra

### Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: ..... Via O. Capacchione n.19

Indirizzo E-mail: ..... architettosalvatorelanotte@gmail.com

Indirizzo PEC: ..... salvatore.lanotte@archiworldpec.it

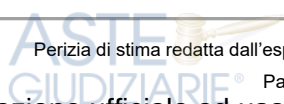
## PREMESSA

Beni in ditta a "xxxxxxx" in diritto di proprietà per 1/1 siti nel comune di Molfetta (BA):

LOTTO 01) Via Arrigo Boito n. 29 , PSII, foglio 9 particella 2532 subalterno 95, Via Arrigo Boito n.29, piano S2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq.18, superficie totale mq.19, rendita Euro 41,83, derivante dalla particella 2532 Ente Urbano di 1.814 metri quadrati, giusta variazione per nuova costruzione del 27 giugno 2019, pratica n.BA0127804, a sua volta derivante dalla particella 2461 (mq 1.841), giusta variazione del 5 giugno 2015, pratica n.BA0192492;

LOTTO 02) foglio 18 particella 1618 subalterno 7, Viale Papa Giovanni Paolo Secondo n.41, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.100, superficie totale mq.106, rendita Euro 206,58;

LOTTO 03) foglio 55 particella 2752 subalterno 17, Via Paradiso n.58, piano 1, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 3, superficie totale mq.78, totale escluse aree scoperte mq.77, rendita Euro 302,13;





## Identificazione del bene.

Box sito in Via Arrigo Boito n. 29 Molfetta (BA) , Piano Secondo Interrato

### Confini.

Il bene, come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con sub 94
- a est con corsia manovra
- a sud con corsia manovra
- a ovest con sub 96

### Dati catastali.

Il bene, appartamento catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 09
- Particella 2532
- Sub 95
- Categoria C/6
- Classe 04
- Superficie catastale 19 mq
- Rendita € 41,83
- Piano SII

### Corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

## Sommatoria descrizione del bene.

### Box

#### Descrizione.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano secondo interrato di una autorimessa edificata nel 2020, ubicata nella zona semiperiferica est di Molfetta, e precisamente nel retro della Parrocchia Cuore Immacolato di Maria, con accesso dal civico n. 29 di via Arrigo Boito attraverso una rampa scoperta protetto da un cancello elettrico.

L'autorimessa è costituita da due piani interrati con sovrastante area scoperta in piano terra adibita ad area gioco dell'oratorio San Filippo Neri. Costituta da circa ottantotto box, risulta munita di un vano scala con uscita di sicurezza sulla via G. Puccini, nonché di un impianto automatico di spegnimento a sprinkler ai fini dell'antincendio.

Il box è munito di una serranda metallica elettrica, privo di impianti idrici e fognarie, risulta pavimentato con pavimentazione cementizi del tipo industriale.



La zona è servita da numerosi parcheggi pubblici. La vendita è in esenzione IVA e per l'immobile allo stato attuale risulta essere libero.

#### **Stato conservativo**

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione di recente realizzazione.

#### **Caratteristiche costruttive e impiantistiche**

- Altezza interna utile: circa 2,70 m.
- Pavimentazioni: calcestruzzo tipo industriale.
- Rivestimenti: pareti interne al rustico.
- Porta ingresso: serranda metallica.
- Impianto elettrico: a norma, dotato di quadro elettrico all'ingresso, interruttori differenziali.

#### **Costruzioni iniziate prima del 1 settembre 1967.**

La costruzione dei beni oggetto di stima è successiva al 01.09.1967.

#### **Regolarità edilizia.**

La costruzione fa parte di intervento edilizio volto alla realizzazione di autorimessa interrata, locali a piano terra e area gioco, in virtù di Denuncia Inizio Attività depositata presso il Comune di Molfetta in data 3 dicembre 2014, prot. 80161, permesso di costruire n. 2716 rilasciato il 22 novembre 2017 (pratica edilizia n. 4359/v/3), permesso di costruire in variante n. 3027, rilasciato il 21 febbraio 2020 (pratica edilizia n. 49/2019) e Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A. per variante in corso d'opera presentata il 9 aprile 2020 prot. n. 24319);

- i lavori, limitatamente ai piani interrati del fabbricato, sono terminati in data 4 maggio 2020, come risulta dalla Segnalazione Certificata di Agibilità;
- alla data odierna l'immobile in oggetto è conforme a quanto risultante dai menzionati titoli abilitativi, a tutte le norme di legge e di regolamento, anche locali, e non ha formato oggetto di provvedimenti sanzionatori in materia amministrativa o penale;
- è stata presentata allo Sportello Unico delle Attività Produttive del Comune di Molfetta in data 4 maggio 2020, protocollo S.U.A.P. REP\_PROV\_BA/BA-SUPRO/0019552, la Segnalazione Certificata di Agibilità (ex art. 24 D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni)
- il Comune di Molfetta Settore III Territorio-Ambiente con nota del 22 dicembre 2021 Prot. n. 89613 ha comunicato la conclusione del procedimento con esito positivo.

#### **Procedura espropriativa per pubblica utilità.**

Il bene oggetto di stima non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### **Certificato di destinazione urbanistica (terreni).**

Non si tratta di terreni.



### **Titolarità.**

Il bene oggetto appartiene:

“xxxxxxx”, con sede in xxxxxxxx, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di xxxxxxxx

Pervenuto alla società xxxxxxxx in forza di costruzione eseguita, a proprie cura e spese, su area acquistata dalla Parrocchia Cuore Immacolato di Maria con atto a rogito Notar Vincenzo Giancaspro in data 27 febbraio 2019, rep. 2842, registrato a Bari il 6 marzo 2019 al n. 7194/1T, trascritto a Trani il 6 marzo 2019 ai nn. 4653/3465.

### **Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.**



#### **Trascrizioni:**

- **Atto Unilaterale d'Obbligo:**

atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Trani il giorno 9 novembre 2017 ai nn.23526/17585, contro la "xxxxxxxxxxx", con sede in xxxxxxxx a favore di COMUNE DI MOLFETTA gravante sul foglio 9 particella 2461 (sul quale fu edificato il fabbricato di cui è parte il posto auto riportato alla particella 2532 subalterno 95).

- **Pignoramento**

trascritto a Trani il giorno 12 maggio 2023 ai nn.10693/8581, in favore di xxxxxxxx , xxxxxxxx e xxxxxxxx

e contro "xxxxxx", con sede in xxxxx, gravante sulla piena proprietà del cespite riportato foglio 9 particella 2532 subalterno 95;

- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**

trascritta a Trani il giorno primo luglio 2025 ai nn.15249/12063, in favore della "xxxxxxx" e contro "xxxxxx" con sede in xxxxxx gravante sulla piena proprietà del foglio 9 particella 2532 subalterno 95



### **Stato di possesso del bene.**

L'immobile di cui in oggetto risulta essere, in possesso della Società.



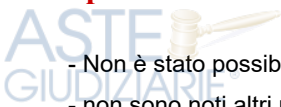
### **Formalità, vincoli o oneri.**

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



### **Spese condominiali.**

- Non è stato possibile reperire l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale;
- non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di stima.





## Determinazione del valore dell'immobile.

### Criteri di calcolo

Il valore di mercato è stato determinato attraverso un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto), basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. A tal fine, è stata condotta un'indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni comparabili, dei quali sono noti i recenti e normali valori di compravendita. Il bene oggetto di stima è stato quindi collocato all'interno di questa scala di valori, assumendo come parametro di confronto la superficie, che è generalmente il criterio tecnico utilizzato in questo tipo di stima.

Il procedimento adottato ha permesso di formulare un giudizio di stima basato su riferimenti concreti e oggettivi. Inoltre, sono stati presi in considerazione anche i fattori intrinseci (ad esempio, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'esposizione, ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) dell'immobile, applicando opportuni coefficienti per ciascuna di queste caratteristiche.

Una volta determinato il parametro unitario di valore, si è proceduto a un ulteriore confronto con i dati provenienti da fonti esterne, quali la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari e gli annunci immobiliari di agenzie locali. Questo confronto ha confermato la quasi totale corrispondenza con la media delle quotazioni rilevate. Di conseguenza, è stato fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale, è stato utilizzato il metodo della superficie lorda, comprendente anche le murature perimetrali.

### Consistenza

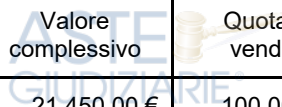
A seguito del sopralluogo effettuato, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

#### Consistenza dell'appartamento

| Destinazione                         | Superficie netta | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                  | -----            | 19,50 mq         | 1            | 19,50 mq                 | 2,70 mt | S1    |
| Totale superficie convenzionale      |                  |                  |              | 19,50 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva |                  |                  |              | 19,50 mq                 |         |       |

### Valore di stima

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Box                  | 19,50 mq                 | 1.100,00 €/mq   | 21.450,00 €        | 100,00%          | 21.450,00 € |
| Valore di stima:     |                          |                 |                    |                  | 21.450,00 € |





## Valore di stima finale

**Il valore di stima finale è di: € 21.450,00**

### ALLEGATI - LOTTO 01 -

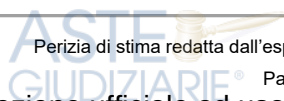
1. Rilievo planimetrico del bene
2. Documentazione fotografica
3. Atti di provenienza
4. Documentazione catastale
5. Selezione titoli edilizi
6. Ispezione ipotecaria
7. Valori OMI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore 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, 17.11.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

arch. Salvatore Lanotte







## Identificazione del bene.

Deposito sito in Via Papa Giovanni Paolo II n. 41 Molfetta (BA), Piano Interrato

### Confini.

:

Il bene, come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con Intercapedine
- a est con la P.Ila 1753
- a sud con corsia manovra
- a ovest con vano scala

### Dati catastali.

Il bene, deposito catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 18
- Particella 1618
- Sub 7
- Categoria C/2
- Classe 04
- Superficie catastale 106 mq
- Rendita € 206,58
- Piano SI

### Corrispondenza catastale.

Per una diversa distribuzione interna, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

## Sommatoria descrizione del bene.

### Deposito

#### Descrizione.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano interrato di un edificio edificato nel 2005, ubicato nella zona del Comparto n.1 – Piano di E.R.P. ex art. 51 L. 865/71 di Molfetta. L'edificio è costituito da piano interrato piano terra e sovrastanti tre piani ad uso residenziale e risulta munito di ascensore con fermata su tutti i piani, compreso il piano interrato.

L'accesso al deposito avviene dal vano scala in piano interrato, ove insiste un disimpegno comune di accesso all'autorimessa confinante, costituito da un primo ampio locale e da un secondo locale ove insistono i servizi igienici a sua volta costituito da un antibagno e due wc. L'aerazione avviene da due finestroni alti adiacenti intercapedine condominiale e per ogni locale insiste un impianto di aria condizionata tipo split. Interamente pavimentato con gress



porcellanato e con le pareti dei bagni rivestite a tutt'altezza, mentre il resto delle pareti sono intonacate e pitturate al civile.

La zona è servita da parcheggi pubblici. La vendita è in esenzione IVA e per l'immobile allo stato attuale risulta essere libero.

#### **Stato conservativo**

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione di recente realizzazione.

#### **Caratteristiche costruttive e impiantistiche**

- Altezza interna utile: circa 2,95 m.
- Pavimentazioni: Gress porcellanato.
- Rivestimenti: pareti interne pitturate.
- Porta ingresso: porta blindata.
- Impianto idrico fognario: sottotraccia.
- Impianto elettrico: a norma, dotato di quadro elettrico all'ingresso, interruttori differenziali.

#### **Costruzioni iniziate prima del 1 settembre 1967.**

La costruzione dei beni oggetto di stima è successiva al 01.09.1967.

#### **Regolarità edilizia.**

Il fabbricato del quale è porzione l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stato realizzato in virtù ed in conformità dei permessi di costruire rilasciati dal Comune di Molfetta qui di seguito indicati:

- n. 95 del giorno 8 gennaio 2004;
- n. 301 del 4 novembre 2004;
- n. 525 del 6 ottobre 2005 (gli ultimi due per opere in variante rispetto a quelle assentite con il primo);
- in data 13 ottobre 2005 è stata presentata al Comune la comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori, corredata dalla prescritta relazione asseverativa attestante la conformità degli stessi ai citati titoli abilitativi;
- l'intero fabbricato è stato dichiarato agibile con provvedimento del Dirigente Settore Territorio dello stesso Comune in data 27 luglio 2007 n. 4644;

Tutti i suddetti titoli abilitativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato, consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Molfetta. In allegato si riporta un estratto significativo di tale documentazione.

A seguito del sopralluogo effettuato per la presente stima, è stato eseguito un raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto previsto dai titoli edilizi sopra citati. Da tale confronto sono emerse difformità, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, come evidenziato nell'elaborato grafico-planimetrico allegato.

Le difformità rilevate risultano sanabili, in quanto conformi alle vigenti normative urbanistiche. Pertanto, sarà necessario procedere con la presentazione di una CILA in sanatoria (CILA postuma) ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001, con il contestuale pagamento della sanzione amministrativa di € 1.000,00, oltre al successivo aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA.

Il costo complessivo dell'intervento, comprensivo della sanzione e delle spese tecniche, è stimato in € 2.500,00.



## Procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il bene oggetto di stima non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

## Titolarità.

Il bene oggetto appartiene:

“xxxxxxx”, con sede in xxxxx,  
xxxxx

L'immobile pervenuto alla società xxxxxx con atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Roberto Berardi di Terlizzi in data 14 giugno 2018, repertorio n.39888/20169, trascritto a Trani il 15 giugno 2018 ai nn.13637/10369, con il quale la società "xxxxxx", con sede in xxxxxx, ha venduto alla società "xxxxxxx", con sede in xxxxx, la piena proprietà del deposito in oggetto.

## Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

### Trascrizioni:

- **Atto Unilaterale d'Obbligo:**

atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Trani il giorno 5 dicembre 2003 ai nn.25576/18830, contro la "xxxxxxxxxxxxxxxx", con sede in xxxxx, ed a favore di xxxxxxxxxxxx gravante, tra gli altri, sul foglio 18 particella 1245 (sul quale fu edificato il fabbricato di cui è parte il cespite riportato al foglio 18 particella 1618 subalterno 7);

- **Pignoramento**

trascritto a Trani il giorno 12 maggio 2023 ai nn.10693/8581, in favore di xxxxxxxxxxxx e xxxxxx e contro "xxxxx", con sede in xxxxxx, gravante sulla piena proprietà del cespite riportato foglio 18 particella 1618 subalterno 7;

- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**

trascritta a Trani il giorno primo luglio 2025 ai nn.15249/12063, in favore della "xxxxxx xxxxxx" e contro "xxxxx" con sede in xxxxx, gravante sulla piena proprietà del foglio 18 particella 1618 subalterno 7.

## Stato di possesso del bene.

L'immobile di cui in oggetto risulta essere, in possesso della Società.

## Formalità, vincoli o oneri.

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

## Spese condominiali.

- Non è stato possibile reperire l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale;
- non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di stima.



## Determinazione del valore dell'immobile.

### Criteri di calcolo

Il valore di mercato è stato determinato attraverso un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto), basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. A tal fine, è stata condotta un'indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni comparabili, dei quali sono noti i recenti e normali valori di compravendita. Il bene oggetto di stima è stato quindi collocato all'interno di questa scala di valori, assumendo come parametro di confronto la superficie, che è generalmente il criterio tecnico utilizzato in questo tipo di stima.

Il procedimento adottato ha permesso di formulare un giudizio di stima basato su riferimenti concreti e oggettivi. Inoltre, sono stati presi in considerazione anche i fattori intrinseci (ad esempio, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'esposizione, ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) dell'immobile, applicando opportuni coefficienti per ciascuna di queste caratteristiche.

Una volta determinato il parametro unitario di valore, si è proceduto a un ulteriore confronto con i dati provenienti da fonti esterne, quali la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari e gli annunci immobiliari di agenzie locali. Questo confronto ha confermato la quasi totale corrispondenza con la media delle quotazioni rilevate. Di conseguenza, è stato fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale, è stato utilizzato il metodo della superficie lorda, comprendente anche le murature perimetrali.

### Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

#### Consistenza del deposito

| Destinazione                         | Superficie netta | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Deposito                             | -----            | 106,00 mq        | 1            | 106,00 mq                | 2,95 mt | S1    |
| Totale superficie convenzionale      |                  |                  |              | 106,00 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva |                  |                  |              | 106,00 mq                |         |       |

### Valore di stima

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Deposito             | 106,00 mq                | 750,00 €/mq     | 79.500,00 €        | 100,00%          | 79.500,00 € |



|                  |             |
|------------------|-------------|
| Valore di stima: | 79.500,00 € |
|------------------|-------------|

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                                               | Valore     | Importo    |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Sanzione - Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale | € 2.500,00 | 2.500,00 € |

### Valore di stima finale

**Il valore di stima finale è di: € 79.500,00 - € 2.500,00 = € 77.000,00**

### ALLEGATI - LOTTO 02 -

- 01 Rilievo planimetrico del bene
- 02 Documentazione fotografica
- 03 Atti di provenienza
- 04 Documentazione catastale
- 05 Selezione titoli edilizi
- 06 Ispezione ipotecaria
- 07 Valori OMI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore 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, 17.11.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

arch. Salvatore Lanotte





## Identificazione del bene.

Appartamento sito in Via Paradiso n. 58 Molfetta (BA), Piano Primo

### Confini.

Il bene, come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord via Massimo d'Azeglio
- a est con atrio interno
- a sud con vano scala

### Dati catastali.

Il bene, appartamento catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 55
- Particella 2752
- Sub 17
- Categoria A/4
- Classe 06
- Superficie catastale 78 mq
- Consistenza 3 vani
- Rendita € 302,13
- Piano Primo

### Corrispondenza catastale.

Per una diversa distribuzione interna, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

## Sommatoria descrizione del bene.

### Appartamento

#### Descrizione.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano primo di un edificio costituito a piano terra e piano primo edificato prima della normativa in materia urbanistica, ubicato nella zona centrale di Molfetta a ridosso del centro storico.

L'edificio avente struttura portante in muratura e volte, non risulta munito di ascensore.

L'abitazione con ingresso dalla porta posta di fronte per chi sale le scale, è composta di un ingresso-soggiorno, una cucina, una camera da letto e un bagno. Sovrastante l'ingresso-soggiorno insiste un ammezzato avente ingresso attraverso una scala retrattile ubicata nella zona cucina. Tra il pianerottolo del piano primo e il pianerottolo del lastrico solare, insiste un sottoscala ad uso deposito.

I vani cucina e camera da letto entrambi muniti di balcone, risultano aerati e illuminati naturalmente, grazie alla presenza di porta-finestra che si affaccia rispettivamente sull'atrio interno e su via Massimo D'Azeglio.

La zona è servita da scarsi parcheggi pubblici. La vendita è in esenzione IVA e per l'immobile non è stato necessario alcun accesso forzoso.

#### **Stato conservativo**

L'immobile si presenta in uno sufficiente stato di conservazione, tranne per alcune infiltrazioni provenienti dal sovrastante lastrico solare che hanno provocato vistose macchie sul paramento murario delle volte presenti nella zona cucina e ammezzato.

#### **Caratteristiche costruttive e impiantistiche**

- Pavimentazioni: Ceramica porcellanata
- Rivestimenti: pareti interne pitturate, per il bagno in ceramica a tutt'altezza
- Porta ingresso: porta blindata
- Impianto idrico fognario: sottotraccia
- Impianto elettrico: a norma, dotato di quadro elettrico all'ingresso, interruttori differenziali
- Impianto termico: autonomo con caldaia a metano con termosifoni
- Infissi: in alluminio con vetrocamera e persiane in alluminio
- Impianto aria condizionata: Monosplit zona cucina

#### **Costruzioni iniziate prima del 1 settembre 1967.**

La costruzione dei beni oggetto di stima è antecedente al 01.09.1967.

#### **Regolarità edilizia.**

A seguito del sopralluogo effettuato per la presente stima, è stato eseguito un raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto previsto dalla planimetria catastale. Da tale confronto sono emerse difformità, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, come evidenziato nell'elaborato grafico-planimetrico allegato.

Le difformità rilevate risultano sanabili, in quanto conformi alle vigenti normative urbanistiche. Pertanto, sarà necessario procedere con la presentazione di una CILA in sanatoria (CILA postuma) ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001, con il contestuale pagamento della sanzione amministrativa di € 1.000,00, oltre al successivo aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA.

Il costo complessivo dell'intervento, comprensivo della sanzione e delle spese tecniche, è stimato in € 2.500,00.

#### **Procedura espropriativa per pubblica utilità.**

Il bene oggetto di stima non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### **Titolarità.**

Il bene oggetto appartiene:





“xxxxxx”, con sede in xxxxxxxxxxxx



L'immobile pervenuto alla società xxxxx con atto di compravendita ricevuto dal notaio Roberto Berardi di Terlizzi in data 20 marzo 2018, repertorio n.39678/20031, trascritto a Trani il 21 marzo 2018 ai nn.6299/4786, con il quale xxxxxxxxxxxx ha venduto alla società "xxxxxxxxx", con sede in xxxx, la piena proprietà dell'appartamento in oggetto.



### **Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.**

#### **Trascrizioni:**

- **Pignoramento**

trascritto a Trani il giorno 12 maggio 2023 ai nn.10693/8581, in favore di xxxxx

, xxxxxx e xxxxxx

e contro "xxxxxx", con sede in xxxx, gravante sulla piena proprietà del cespite riportato foglio 55 particella 2752 subalterno 17;

- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**

trascritta a Trani il giorno primo luglio 2025 ai nn.15249/12063, in favore della "xxxxxxxxxx

" e contro "xxxxxx" con sede in Molfetta, gravante sulla

piena proprietà del foglio 55 particella 2752 subalterno 17;

#### **Iscrizioni:**

- **Ipoteca Legale**

iscritta a Trani il giorno 10 maggio 2010 ai nn.9271/1941 a favore di xxxxxxxx, con sede in xxxx

, e contro xxxxxxxx, dante causa della società

"xxxxxx", gravante sulla piena proprietà dell'appartamento in Molfetta riportato al foglio 55 particella 2752 subalterno 17.

### **Stato di possesso del bene.**

L'immobile di cui in oggetto risulta essere, in possesso della Società.

### **Formalità, vincoli o oneri.**

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

### **Spese condominiali.**

- Non è stato possibile reperire l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale;
- non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di stima.





## Determinazione del valore dell'immobile.



### Criteri di calcolo

Il valore di mercato è stato determinato attraverso un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto), basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. A tal fine, è stata condotta un'indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni comparabili, dei quali sono noti i recenti e normali valori di compravendita. Il bene oggetto di stima è stato quindi collocato all'interno di questa scala di valori, assumendo come parametro di confronto la superficie, che è generalmente il criterio tecnico utilizzato in questo tipo di stima.

Il procedimento adottato ha permesso di formulare un giudizio di stima basato su riferimenti concreti e oggettivi. Inoltre, sono stati presi in considerazione anche i fattori intrinseci (ad esempio, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'esposizione, ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) dell'immobile, applicando opportuni coefficienti per ciascuna di queste caratteristiche.

Una volta determinato il parametro unitario di valore, si è proceduto a un ulteriore confronto con i dati provenienti da fonti esterne, quali la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari e gli annunci immobiliari di agenzie locali. Questo confronto ha confermato la quasi totale corrispondenza con la media delle quotazioni rilevate. Di conseguenza, è stato fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale, è stato utilizzato il metodo della superficie lorda, comprendente anche le murature perimetrali.

### Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

#### Consistenza del deposito

| Destinazione                         | Superficie netta | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie convenzionale | Altezza           | Piano |
|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|-------------------|-------|
| appartamento                         | -----            | 77,50 mq         | 1            | 77,50 mq                 | 2,60 mt - 4,00 mt | 1     |
| Balcone strada                       | 2,00 mt          | -----            | 0,5          | 1,00 mq                  | -----             | 1     |
| Balcone atrio                        | 1,80 mt          | -----            | 0,5          | 0,9 mq                   | -----             | 1     |
| Deposito ammezzato                   | -----            | 16,00 mq         | 0,5          | 8,00 mq                  | 1,75 mt - 0,50 mt | 1     |
| Sottoscala                           | -----            | 4,30 mq          | 0,5          | 2,15 mq                  | 1,65 mt           | 2     |
| Totale superficie convenzionale      |                  |                  |              | 89,55 mq                 |                   |       |
| Incidenza condominiale               |                  |                  |              | 0,00 %                   |                   |       |
| Superficie convenzionale complessiva |                  |                  |              | 89,55 mq                 |                   |       |



### Valore di stima

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Appartamento         | 89,55 mq                 | 1.000,00 €/mq   | 89.550,00 €        | 100,00%          | 89.550,00 € |
| Valore di stima:     |                          |                 |                    |                  | 89.550,00 € |



### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                                               | Valore     | Importo    |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Sanzione e epese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale | € 2.500,00 | 2.500,00 € |

### Valore di stima finale

**Il valore di stima finale è di: € 89.550,00 - € 2.500,00 = € 87.050,00**

### ALLEGATI - LOTTO 03 -

1. Rilievo planimetrico del bene
2. Documentazione fotografica
3. Atti di provenienza
4. Documentazione catastale
5. Ispezione ipotecaria
6. Valori OMI – CCIAA Bari

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore 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, 17.11.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
arch. Salvatore Lanotte

