
TRIBUNALE DI TRANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.

contro

N. Gen. Rep. 52/2023

Giudice Dr.ssa Maria Azzurra GUERRA

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
email: nicola.montingelli@alice.it
pec: nicola.montingelli@ingpec.eu



Bene in Molfetta al Rione Madonna dei Martiri n.23
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà del seguente bene immobile:
abitazione a piano secondo con cantinola a piano seminterrato, sito nell'abitato di Molfetta al Rione Madonna dei Martiri n.23.
Superficie commerciale complessiva dell'abitazione a piano secondo e cantinola a piano seminterrato di circa **111mq.**
Identificati in catasto fabbricati:
- abitazione cointestata a foglio 8 mappale
169 subalterno 6, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, posto al piano S1-2, rendita: 464,81euro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica con vocazione predominante misto produttiva, commerciale, ma anche agricola e limitata presenza di attività commerciali e terziarie nei dintorni
- Servizi della zona: uffici comunali (scarso), negozi al dettaglio (pochi), scuole (scarso); i principali centri limitrofi sono Bisceglie, Giovinazzo e Terlizzi.
- Collegamenti pubblici (km): 10km da Bisceglie, 7km da Giovinazzo e 10km da Terlizzi.

3. STATO DI POSSESSO:

- Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dall'esecutata e dai suoi figli.

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:*
Provvedimento di assegnazione in godimento della casa coniugale derivante da atto giudiziario del 24/07/2020, Rep. n.6093, trascrizione del 13/10/2020 Reg. Part. n.18558, Reg. Gen. n.23872.
Con provvedimento del Tribunale di Trani del 09/08/2021 n.1441/2021 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.
- 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 a seguito di atto rogato dal Notaio ZANNA Mauro Roberto di Molfetta del 06/05/2015, Rep. n.7031, Racc. n.4796, trascrizione del 08/05/2015 Reg. Part. n.905, Reg. Gen. n.8945.
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento immobiliare del 23/02/2023 Rep. n.723, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. contro
effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, trascrizione del 11/04/2023 Reg. Part. n.6550, Reg. Gen. n.8147.
- 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:*



In considerazione di quanto rilevato in loco e considerato che l'intero fabbricato del quale è parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia all'epoca è stato commissionato dall'INA Casa (o istituti similari) in attuazione al cd. "Piano Fanfani", e pertanto edificato mediante l'attuazione del piano nazionale per l'edilizia residenziale pubblica, che sovente non prevedeva la richiesta del nulla osta ai preposti uffici tecnici comunali.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sulle planimetrie catastali agli atti l'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta catastalmente conforme in quanto nella planimetria è erroneamente indicata l'ubicazione di piano, terzo anziché secondo ed inoltre non è indicato il ripostiglio ricavato nella camera letto doppia. Pertanto le spese necessarie a regolarizzare tale situazione, comprensive di oneri e onorario tecnico ammontano a circa **500,00€**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (condominali):	€ 500,00
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 $\frac{1}{2}$ indivisa di _____ dal 14/06/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio STELLACCI Francesco di Molfetta, Rep. n.31946, Racc. n.8803, registrato a Bari il 06/07/2005 al n.3909, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 06/07/2005 Reg. Gen. n.17071, Reg. Part. n.11388.

6.2 Precedente proprietario:

proprietaria dal 29/01/1997 al 14/06/2005 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio CAMATA Olga di Molfetta del 29/01/1997, registrato a Bari il 14/02/1997 al n.2063 e trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 31/01/1997 Reg. Gen. n.1903, Reg. Part. n.1567.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

8. ULTERIORI DATI RICHIESTI COME DA DECRETO DI NOMINA

In riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- in secondo luogo, il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e 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), ma ha riportato nel certificato notarile depositato la situazione dell'unità immobiliare 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 degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- la vendita immobiliare non risulta essere soggetta ad I.V.A..



Descrizione **ABITAZIONE A PIANO SECONDO CON CANTINOLA**
di cui al punto **A**

Piena proprietà dell'abitazione a piano secondo con cantinola a piano seminterrato, sito nell'abitato di Molfetta al Rione Madonna dei Martiri n.23.

All'unità abitativa si accede dal vano scale accedendo al secondo piano. L'abitazione fa parte di un più ampio insediamento residenziale che si estende sull'intero isolato nel quale è ubicato.

Appena entrati nell'abitazione si è in un ampio soggiorno che conduce a sua volta ai vari ambienti dell'abitazione.

Subito a ridosso vi è il vano pranzo/cucina, nonché il disimpegno che conduce alla camera da letto matrimoniale ed al bagno. Dal medesimo soggiorno si accede inoltre ad una camera da letto doppia dotata di ripostiglio, nonché ad una camera da letto singola. Entrambe le camere hanno affaccio su pubblica via, con la camera doppia dotata di balcone e quindi di porta finestra che ne permette l'accesso e l'adiacente camera da letto singola dotata invece di finestra. Dal disimpegno si giunge quindi all'ampia camera da letto matrimoniale (adiacente alla camera singola) e al bagno.

L'abitazione gode di un triplo affaccio, su pubbliche vie, con il prospetto nord-est su lato mare. Ciascun affaccio ha un balcone. Nello specifico hanno un balcone oltre alla camera letto doppia, anche il soggiorno e la cucina/pranzo. Il bagno ha una finestra.

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

Tutti gli ambienti hanno una conformazione in pianta piuttosto regolare ed assimilabile a forme rettangolari, taluni anche con parti rientranti o in aggetto.

Gli infissi sono in alluminio e vetro con ante a battenti e persiane in metallo.

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 con le piastrelle in gres ceramico, per buona parte della loro altezza.

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

I balconi hanno pavimentazione in gres ceramico con parapetti in ringhiera di metallo e muratura.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, citofonico, antenna tv, idrico, fognario, gas metano e di riscaldamento nonché di climatizzatore.

Giungendo invece al piano seminterrato, dopo aver percorso la scala condominiale, si è in uno corridoio comune dal quale si giunge alla cantinola, chiusa con porta metallica. All'interno si mostra con pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacate e pitturate.

Superficie commerciale complessiva dell'abitazione a piano secondo e cantinola a piano seminterrato di circa **111mq.**

Identificati in catasto fabbricati:

- abitazione cointestata a foglio 8 mappale 169 subalterno 6, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, posto al piano S1-2, rendita: 464,81euro.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente P.R.G. del Comune di Trani, l'area sul quale insiste l'intero fabbricato del quale è parte la u.i. oggetto di perizia, ricade nella "Sottozona B/7", per la quale come si evince dalle N.T.A.

"Costituiscono le aree urbanizzate rientranti nel Progetto generale del Porto, formanti la futura cerniera urbana tra attrezzature portuali e città storica ed avranno spiccata caratterizzazione terziario-direzionale."

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione a piano secondo	Sup. reale lorda	107,00	1,00	107,00
Cantinola a piano seminterrato	Sup. reale lorda	8,00	0,20	1,60
Balcone abitazione a piano secondo	Sup. reale lorda	9,00	0,25	2,40
	Sup. reale lorda			111,00

Caratteristiche descrittive

Abitazione:

Caratteristiche strutturali:

Giudice Dott.ssa GUERRA Maria Azzurra
Perito: Ing. Nicola Montingelli



<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: non rilevabili.
<i>Strutture orizzontali:</i>	materiale: solai in latero-cemento, condizioni: non rilevabili.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battenti, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco o rivestimento in gres ceramico, condizioni: buone.
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: metallo e pannellatura in legno, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: elementi in pietra calcarea o gres ceramico, condizioni: buone.
<i>Rivestimento interno:</i>	materiale: piastrelle in gres ceramico, condizioni: buone
<i>Impianto elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.
<i>Impianto idrico/fognario:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.
<i>Impianto gas/termico:</i>	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 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

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 RIALZATO CON ANNESSO BOX AUTO

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	111mq	€ 1.150€/mq	€ 127.650,00
- Valore corpo:			€ 127.650,00
- Valore complessivo intero:			€ 127.650,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 127.650,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	Valore diritto e quota
Abitazione	111mq	1.150€/mq	€ 127.650,00	€ 127.650,00

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:

€ 19.150,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 500,00

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:

€ 108.500,00

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:

€ 108.000,00



ELENCO DOCUMENTAZIONE

Elenco della documentazione presente nel fascicolo

- atto di provenienza
- grafici 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

