
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fusiello Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 254/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	8
Patti	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1.....	8

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	12
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	13
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto 1	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 254/2023 del R.G.E.	19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 64.799,75	19

INCARICO

All'udienza del 26/04/2024, il sottoscritto Ing. Fusiello Antonio, con studio in Viale Istria , 103 - 76123 - Andria (BT), email ing.antoniofusiello@gmail.com, PEC antonio.fusiello@ingpec.eu, Tel. 3667088624, Fax 0883 954 785, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA SAN FRANCESCO SAVERIO N.35, PIANO 1

Il bene è costituito da un appartamento sito nel centro storico del comune di Molfetta (BA).

Il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa è composta da due piani fuori terra.

Nello specifico l'unità al sub 7 è costituita dai seguenti vani: - zona soggiorno-pranzo; - una camera da letto; - un piccolo bagno; - una zona cottura.

L'altezza utile è di 3.56 m in chiave e all'imposta 2,50 m.

L'unità ha un grado di finitura modesta, la parte interna risulta intonacata e tinteggiata fino all'imposta della volta in tutti gli ambienti, mentre il bagno e la cucina risultano rivestiti con piastrelle in ceramica (fino all'imposta della volta); in tutti gli ambienti interni la pavimentazione è con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno di colore bianco con vetro singolo, schermati da persiane di colore verde; le porte interne sono in legno.

Nella parte esterna i muri risultano intonacati e tinteggiati nella parte alta, invece la parte basamentale è lasciata con pietra faccia vista.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MOLFETTA (BA) - VIA SAN GIOVANNI N. 58

Il bene in oggetto è una cantina utilizzata come deposito, posta a piano interrato, sita nel centro storico del comune di Molfetta (BA).

Il fabbricato di cui fa parte la cantina è composto da due piani fuori terra e uno interrato. Nello specifico l'unità al sub 6 è costituita da un unico vano voltato accessibile tramite una scala. L'altezza utile è di 1,70 m in chiave.

L'unità si presenta in discrete condizioni, la parte interna risulta intonacata, seppur danneggiata, la pavimentazione è in chianche di pietra.

Nella parte esterna i muri risultano intonacati e tinteggiati nella parte alta, invece la parte basamentale è lasciata con pietra faccia vista.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA SAN FRANCESCO SAVERIO N.35, PIANO 1

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MOLFETTA (BA) - VIA SAN GIOVANNI N. 58

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA SAN FRANCESCO SAVERIO N.35, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MOLFETTA (BA) - VIA SAN GIOVANNI N. 58

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA SAN FRANCESCO SAVERIO N.35, PIANO 1

Il sub. 7 confina:

- a dx (al primo piano dello stesso fabbricato, sullo stesso pianerottolo) con **** Omissis **** e **** Omissis ****
- a sx (rispetto all'ingresso del fabbricato da Via San Francesco Saverio n.35),con appartamento posto al piano terra con accesso da Via San Paolo, di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****
- a sx (rispetto all'ingresso del fabbricato da Via San Francesco Saverio n.35),con locale posto a piano interrato con accesso da Via San Paolo, di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****
- dx (rispetto all'ingresso del fabbricato da Via San Francesco Saverio n.35) in adiacenza al primo piano, con accesso da Via San Giovanni, con **** Omissis **** e **** Omissis ****
- dx (rispetto all'ingresso del fabbricato da Via San Francesco Saverio n.35) con accesso da Via San Giovanni, a piano terra, con **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MOLFETTA (BA) - VIA SAN GIOVANNI N. 58

Il sub. 6 confina:

- sx (rispetto all'ingresso del locale), a piano terra, con **** Omissis ****
- dx (rispetto all'ingresso del locale), al primo piano, con **** Omissis **** e **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA SAN FRANCESCO SAVERIO N.35, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				56,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MOLFETTA (BA) - VIA SAN GIOVANNI N. 58

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	23,30 mq	31,00 mq	0,20	6,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA SAN FRANCESCO SAVERIO N.35, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1979 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 493, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 133,25 Piano 1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MOLFETTA (BA) - VIA SAN GIOVANNI N. 58

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1979 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 493, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 22 Superficie catastale 32 mq Rendita € 45,45 Piano s1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA SAN FRANCESCO SAVERIO N.35, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	493	7	1	A4	1	3	52 mq	133,25 €		

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MOLFETTA (BA) - VIA SAN GIOVANNI N. 58

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	493	6		C2	4		22 mq	45,5 €		

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA SAN FRANCESCO SAVERIO N.35, PIANO 1

Non ci sono precisazioni da fare.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MOLFETTA (BA) - VIA SAN GIOVANNI N. 58

Dalla visura storica per immobile risulta come indirizzo via San Giovanni Bosco n.58.
La via è errata in quanto è Via San Giovanni n.58.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA SAN FRANCESCO SAVERIO N.35, PIANO 1

Non ci sono patti.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MOLFETTA (BA) - VIA SAN GIOVANNI N. 58

Non ci sono patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA SAN FRANCESCO SAVERIO N.35, PIANO 1

L'unità immobiliare internamente si presenta con un grado di finitura modesta. All'interno sono visibili lesioni sul soffitto riconducibili ad un assestamento avvenuto nel tempo, che nello stato attuale non desta preoccupazioni.

Per quanto riguarda il prospetto si attestano le seguenti problematiche:

- annerimento nella parte basamentale, dovuto a umidità di risalita;
- lesioni sulle pietre, nella parte del basamento;
- distacco dell'intonaco;
- sfogliamento tinteggiatura;
- alterazioni cromatiche;
- ammaloramenti sulle parti in pietra (calpestio balconi e basamento) dovuti dagli agenti atmosferici e dalla scarsa manutenzione dell'immobile.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MOLFETTA (BA) - VIA SAN GIOVANNI N. 58

La cantina versa in uno stato di abbandono e di scarsa manutenzione pertanto le pareti e il soffitto voltato sono caratterizzate da intonaco deteriorato e la pavimentazione presenta le chianche in pietra cromaticamente alterate.

Per quanto riguarda il prospetto, poichè la cantina fa parte dello stesso immobile del bene 1, presenta le medesime caratteristiche.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA SAN FRANCESCO SAVERIO N.35, PIANO 1

L'unica parte in comune è l'accesso alle unità abitative tramite vano scala condominiale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MOLFETTA (BA) - VIA SAN GIOVANNI N. 58

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA SAN FRANCESCO SAVERIO N.35, PIANO 1

Non ci sono servitù.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MOLFETTA (BA) - VIA SAN GIOVANNI N. 58

Non ci sono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA SAN FRANCESCO SAVERIO N.35, PIANO 1

Il bene è costituito da un appartamento sito nel centro storico del comune di Molfetta (BA).

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità abitativa, è realizzato con una struttura portante in muratura ed è composto da due piani fuori terra.

Nello specifico l'unità al sub 7 è costituita dai seguenti vani: - zona soggiorno-pranzo; - una camera da letto; - un piccolo bagno; - una zona cottura.

L'altezza utile è di 3.56 m in chiave e all'imposta 2,50 m.

L'unità ha un grado di finitura modesta, la parte interna risulta intonacata e tinteggiata fino all'imposta della volta in tutti gli ambienti, mentre il bagno e la cucina risultano rivestiti con piastrelle in ceramica (fino

all'imposta della volta); in tutti gli ambienti interni la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno di colore bianco con vetro singolo, schermati da persiane di colore verde; le porte interne sono in legno.

Dal punto di vista impiantistico l'appartamento è dotato di:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico e fognario;
- riscaldamento e raffrescamento sono garantiti da uno split collocato nella camera da letto;
- impianto citofonico;
- antenna TV.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MOLFETTA (BA) - VIA SAN GIOVANNI N. 58

Nello specifico l'unità al sub 6 è costituita da un unico vano accessibile tramite una scala, preceduta da una portone in ferro con affaccio diretto su strada. L'ambiente, realizzato in pietra, è voltato e la sua altezza utile è di 1,70 m in chiave. La cantina versa in uno stato di abbandono e di scarsa manutenzione pertanto le pareti e il soffitto voltato sono caratterizzate da intonaco deteriorato e la pavimentazione presenta le chianche in pietra cromaticamente alterate.

La cantina è illuminata e arieggiata da una piccola finestra.

Non è presente alcun impianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA SAN FRANCESCO SAVERIO N.35, PIANO 1

L'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra **** Omissis **** (usufruttuaria 1/2).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MOLFETTA (BA) - VIA SAN GIOVANNI N. 58

La cantina è in uso dall'usufruttuaria **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA SAN FRANCESCO SAVERIO N.35, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1979	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VITO CARUSI	27/12/1979	108412	8772
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	05/01/1980	534	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MOLFETTA (BA) - VIA SAN GIOVANNI N. 58

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1979	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VITO CARUSI	27/12/1979	108412	8772
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	05/01/1980	534	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/1979	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/1979	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA SAN FRANCESCO SAVERIO N.35, PIANO 1

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a BARI il 20/04/2023
Reg. gen. 8966 - Reg. part. 1056
Importo: € 125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 121.712,30

Trascrizioni

- **compravendita**
Trascritto a BARI il 05/01/1980
Reg. gen. 534 - Reg. part. 497
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRANI il 05/01/2024
Reg. gen. 251 - Reg. part. 222
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MOLFETTA (BA) - VIA SAN GIOVANNI N. 58

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a BARI il 20/04/2023
Reg. gen. 8966 - Reg. part. 1056
Importo: € 125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 121.712,30

Trascrizioni

- **compravendita**
Trascritto a BARI il 05/01/1980

Reg. gen. 534 - Reg. part. 497

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRANI il 05/01/2024

Reg. gen. 251 - Reg. part. 222

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA SAN FRANCESCO SAVERIO N.35, PIANO 1

L'immobile in oggetto secondo il PRG del Comune di Molfetta fa parte della zona A1, nonchè zone edificate sottoposte a tutela.

Secondo le NTA (Adeguate ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n° 11 del 18 maggio 2017) ed in particolare secondo l'ART. 32.1 fanno parte della Sottozona A/1 le zone urbane identificate di "interesse storico-ambientale" ai sensi del D.M. 1444/68 o sottoposte a vincolo di cui alla legge 1497/39 (oggi D.Lgs. 42/2004), e sono:

a.La Città Antica, in gran parte di origine e struttura medioevale. Essa é assoggettata al Piano di Recupero del Centro Antico, riadottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 88 del 24.10.1994 e relative NTA;

b.Le zone di espansione dell'abitato in epoca sei-settecentesca, assoggettate:

-al piano di recupero del Quartiere Catecombe, adottato con Delibera C.C. n° 488 del 25.10.1985 e approvato con Del. G.R. per la parte da esso perimetrata;

-al piano/piani di recupero di iniziativa pubblica o privata ai sensi della legge 457/78 e L.R. 56/80;

- ai piani di recupero integrati di iniziativa pubblica e privata ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente. Gli interventi devono tendere alla conservazione ed alla riqualificazione urbanistica ed edilizia, mediante un insieme sistematico di interventi pubblici e privati per dotarla di servizi individuali e collettivi.

In mancanza di piani di recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ex art. 3, comma I lettere a, b e c del D.P.R. 380/2001), con il rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato.

Gli usi previsti sono quelli di cui ai piani di recupero già adottati o approvati.

Al fine di accelerare il recupero del Centro Antico e secondo quanto indicato nella Delibera del Consiglio comunale n. 105/1994 (pag. 8 e 9 dell'allegato "A") sarà necessario dotare il Centro Antico dei servizi essenziali e di quelli che incentiverebbero il riuso da parte della popolazione, contribuendo così al suo recupero, e risanamento; tra questi vanno indicati gli impianti energetici, di climatizzazione e le reti telematiche dei servizi che migliorano la qualità della vita, salvaguardando l'integrità dell'ambiente e le sue peculiarità. Pertanto si dovrà dare seguito ai progetti di detti impianti immediatamente eseguibili, specie se modulari, inserendoli nei piani già finanziati o finanziabili.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MOLFETTA (BA) - VIA SAN GIOVANNI N. 58

La cantina si trova nello stesso immobile del bene 1, pertanto secondo il PRG del Comune di Molfetta, fa parte della zona A1, nonchè zone edificate sottoposte a tutela.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA SAN FRANCESCO SAVERIO N.35, PIANO 1

Dall'accesso agli atti non è pervenuto alcun titolo edilizio poichè trattasi di un edificio ANTE '42.

L'articolo 9 bis DPR/380 del 2001 consente per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, che lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio. In questo caso lo stato legittimo dell'immobile in oggetto è quello desumibile dalla planimetria catastale risalente al 07/05/1940 (planimetria degli immobili urbani denunciati con la scheda n.17656396 - Comune di Molfetta).

Dal sopralluogo effettuato lo stato dei luoghi è lievemente difforme in quanto è presente una diversa distribuzione degli spazi interni afferibile al vano stretto e lungo, che nello stato dei luoghi presenta un tramezzo che divide cucina da wc.

Inoltre dal sopralluogo effettuato è stata rilevata una difformità rispetto alla planimetria catastale, dovuta ad un accesso nella camera da letto che consente un passaggio ad un'altra proprietà tramite una porta in legno.

Si precisa che l'altra proprietà è intestata ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** ed è individuata al C.F. al fg. 55, p.lla 490, sub. 9.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MOLFETTA (BA) - VIA SAN GIOVANNI N. 58

Anche in questo caso lo stato legittimo dell'immobile in oggetto è quello desumibile dalla planimetria catastale risalente al 07/05/1940 (planimetria degli immobili urbani denunciati con la scheda n.17656397 - Comune di Molfetta).

Dal sopralluogo effettuato lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA SAN FRANCESCO SAVERIO N.35, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MOLFETTA (BA) - VIA SAN GIOVANNI N. 58

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1

Il bene è costituito da un appartamento sito nel centro storico del comune di Molfetta (BA). Il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa è composta da due piani fuori terra. Nello specifico l'unità al sub 7 è costituita dai seguenti vani: - zona soggiorno-pranzo; - una camera da letto; - un piccolo bagno; - una zona cottura. L'altezza utile è di 3,56 m in chiave e all'imposta 2,50 m. L'unità ha un grado di finitura modesta, la parte interna risulta intonacata e tinteggiata fino all'imposta della volta in tutti gli ambienti, mentre il bagno e la cucina risultano rivestiti con piastrelle in ceramica (fino all'imposta della volta); in tutti gli ambienti interni la pavimentazione è con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno di colore bianco con vetro singolo, schermati da persiane di colore verde; le porte interne sono in legno. Nella parte esterna i muri risultano intonacati e tinteggiati nella parte alta, invece la parte basamentale è lasciata con pietra faccia vista.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 493, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4Valore di stima del bene: € 73.775,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima comparativo, ovvero al confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base dei valori che esprime il mercato immobiliare. I prezzi storici relativi a compravendite di edifici similari sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani, archivi notarili.

Si è fatto ricorso, inoltre, ai valori pubblicati da agenzie immobiliari ed in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della direzione centrale dell'Agenzia del Territorio. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, in ordine al valore medio di mercato, si ricava, per immobili simili allo stato conservativo normale, nel Comune di Molfetta in zona centro storico, una quotazione variabile, da 1000,00 €/mq a 1600,00 €/mq.

In definitiva, si può attribuire all'immobile in esame un valore di stima, valido nell'ipotesi di piena proprietà, pari a 1300,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58

Il bene in oggetto è una cantina utilizzata come deposito, posta a piano interrato, sita nel centro storico del comune di Molfetta (BA). Il fabbricato di cui fa parte la cantina è composto da due piani fuori terra e uno interrato. Nello specifico l'unità al sub 6 è costituita da un unico vano voltato accessibile tramite una scala. L'altezza utile è di 1,70 m in chiave. L'unità si presenta in discrete condizioni, la parte interna risulta intonacata, seppur danneggiata, la pavimentazione è in ciottoli di pietra. Nella parte esterna i muri risultano intonacati e tinteggiati nella parte alta, invece la parte basamentale è lasciata con pietra faccia vista.

Identificato al catasto Fabbricati -Fg. 55, Part. 493, Sub. 6, Categoria C2Valore di stima del bene: € 4.960,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del locale in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima comparativo, ovvero al confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base dei valori che esprime il mercato immobiliare. I prezzi storici relativi a compravendite di edifici similari sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani, archivi notarili.

Si è fatto ricorso, inoltre, ai valori pubblicati da agenzie immobiliari ed in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della direzione centrale dell'Agenzia del Territorio. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, in ordine al valore medio di mercato, si ricava, per immobili simili allo stato conservativo normale, nel Comune di Molfetta in zona centro storico, una quotazione variabile, da 700,00 €/mq a 900,00 €/mq.

In definitiva, si può attribuire all'immobile in esame un valore di stima, valido nell'ipotesi di piena proprietà, pari a 800,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1	56,75 mq	1.300,00 €/mq	€ 73.775,00	100,00%	€ 73.775,00
Bene N° 2 - Cantina Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58	6,20 mq	800,00 €/mq	€ 4.960,00	100,00%	€ 4.960,00
				Valore di stima:	€ 78.735,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Bene 1 - Oneri di regolarizzazione urbanistica per aggiornamento planimetria catastale	1500,00	€
Bene 1 - costi di ripristino consistenti nella chiusura della porta comunicante con altra proprietà.	1000,00	€
Lotto 1 - Le unità immobiliari saranno valutate con il valore della nuda proprietà e pertanto ridotte del valore dell'usufrutto	11435,25	€

Valore finale di stima: € 64.799,75

Inoltre va precisato che la stima è stata effettuata solo su di un usufruttuario in quanto l'altro risulta deceduto il 25/01/2023.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Andria, li 13/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fusiello Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Tavola del progetto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di Matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di morte

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1

Il bene è costituito da un appartamento sito nel centro storico del comune di Molfetta (BA). Il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa è composta da due piani fuori terra. Nello specifico l'unità al sub 7 è costituita dai seguenti vani: - zona soggiorno-pranzo; - una camera da letto; - un piccolo bagno; - una zona cottura. L'altezza utile è di 3.56 m in chiave e all'imposta 2,50 m. L'unità ha un grado di finitura modesta, la parte interna risulta intonacata e tinteggiata fino all'imposta della volta in tutti gli ambienti, mentre il bagno e la cucina risultano rivestiti con piastrelle in ceramica (fino all'imposta della volta); in tutti gli ambienti interni la pavimentazione è con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno di colore bianco con vetro singolo, schermati da persiane di colore verde; le porte interne sono in legno. Nella parte esterna i muri risultano intonacati e tinteggiati nella parte alta, invece la parte basamentale è lasciata con pietra faccia vista.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 493, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto secondo il PRG del Comune di Molfetta fa parte della zona A1, nonchè zone edificate sottoposte a tutela. Secondo le NTA (Adeguate ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n° 11 del 18 maggio 2017) ed in particolare secondo l'ART. 32.1 fanno parte della Sottozona A/1 le zone urbane identificate di "interesse storico-ambientale" ai sensi del D.M. 1444/68 o sottoposte a vincolo di cui alla legge 1497/39 (oggi D.Lgs. 42/2004), e sono: a.La Città Antica, in gran parte di origine e struttura medioevale. Essa é assoggettata al Piano di Recupero del Centro Antico, riadottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 88 del 24.10.1994 e relative NTA; b.Le zone di espansione dell'abitato in epoca sei-settecentesca, assoggettate: -al piano di recupero del Quartiere Catecombe, adottato con Delibera C.C. n° 488 del 25.10.1985 e approvato con Del. G.R. per la parte da esso perimetrata; -al piano/piani di recupero di iniziativa pubblica o privata ai sensi della legge 457/78 e L.R. 56/80; - ai piani di recupero integrati di iniziativa pubblica e privata ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente. Gli interventi devono tendere alla conservazione ed alla riqualificazione urbanistica ed edilizia, mediante un insieme sistematico di interventi pubblici e privati per dotarla di servizi individuali e collettivi. In mancanza di piani di recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ex art. 3, comma I lettere a, b e c del D.P.R. 380/2001), con il rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato. Gli usi previsti sono quelli di cui ai piani di recupero già adottati o approvati. Al fine di accelerare il recupero del Centro Antico e secondo quanto indicato nella Delibera del Consiglio comunale n. 105/1994 (pag. 8 e 9 dell'allegato "A") sarà necessario dotare il Centro Antico dei servizi essenziali e di quelli che incentiverebbero il riuso da parte della popolazione, contribuendo così al suo recupero, e risanamento; tra questi vanno indicati gli impianti energetici, di climatizzazione e le reti telematiche dei servizi che migliorano la qualità della vita, salvaguardando l'integrità dell'ambiente e le sue peculiarità. Pertanto si dovrà dare seguito al progetto di detti impianti immediatamente eseguibili, specie se modulari, inserendoli nei piani già finanziati o finanziabili.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58

Il bene in oggetto è una cantina utilizzata come deposito, posta a piano interrato, sita nel centro storico del comune di Molfetta (BA). Il fabbricato di cui fa parte la cantina è composto da due piani fuori terra e uno interrato. Nello specifico l'unità al sub 6 è costituita da un unico vano voltato accessibile tramite una scala. L'altezza utile è di 1,70 m in chiave. L'unità si presenta in discrete condizioni, la parte interna risulta intonacata, seppur danneggiata, la pavimentazione è in chianche di pietra. Nella parte esterna i muri risultano intonacati e tinteggiati nella parte alta, invece la parte basamentale è lasciata con pietra faccia vista.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 493, Sub. 6, Categoria C2

Destinazione urbanistica: La cantina si trova nello stesso immobile del bene 1, pertanto secondo il PRG del Comune di Molfetta, fa parte della zona A1, nonchè zone edificate sottoposte a tutela.

Prezzo base d'asta: € 64.799,75

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 254/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.799,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Molfetta (BA) - Via San Francesco Saverio n.35, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 493, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	56,75 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare internamente si presenta con un grado di finitura modesta. All'interno sono visibili lesioni sul soffitto riconducibili ad un assestamento avvenuto nel tempo, che nello stato attuale non desta preoccupazioni. Per quanto riguarda il prospetto si attestano le seguenti problematiche: - annerimento nella parte basamentale, dovuto a umidità di risalita; - lesioni sulle pietre, nella parte del basamento; - distacco dell'intonaco; - sfogliamento tinteggiatura; - alterazioni cromatiche; - ammaloramenti sulle parti in pietra (calpestio balconi e basamento) dovuti dagli agenti atmosferici e dalla scarsa manutenzione dell'immobile.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un appartamento sito nel centro storico del comune di Molfetta (BA). Il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa è composta da due piani fuori terra. Nello specifico l'unità al sub 7 è costituita dai seguenti vani: - zona soggiorno-pranzo; - una camera da letto; - un piccolo bagno; - una zona cottura. L'altezza utile è di 3.56 m in chiave e all'imposta 2,50 m. L'unità ha un grado di finitura modesta, la parte interna risulta intonacata e tinteggiata fino all'imposta della volta in tutti gli ambienti, mentre il bagno e la cucina risultano rivestiti con piastrelle in ceramica (fino all'imposta della volta); in tutti gli ambienti interni la pavimentazione è con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno di colore bianco con vetro singolo, schermati da persiane di colore verde; le porte interne sono in legno. Nella parte esterna i muri risultano intonacati e tinteggiati nella parte alta, invece la parte basamentale è lasciata con pietra faccia vista.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra **** Omissis **** (usufruttuaria 1/2).		
Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Molfetta (BA) - Via San Giovanni n. 58		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 493, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	6,20 mq
Stato conservativo:	La cantina versa in uno stato di abbandono e di scarsa manutenzione pertanto le pareti e il soffitto voltato sono caratterizzate da intonaco deteriorato e la pavimentazione presenta le chianche in pietra cromaticamente alterate. Per quanto riguarda il prospetto, poichè la cantina fa parte dello stesso immobile del bene 1, presenta le medesime caratteristiche.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è una cantina utilizzata come deposito, posta a piano interrato, sita nel centro storico del comune di Molfetta (BA). Il fabbricato di cui fa parte la cantina è composto da due piani fuori terra e uno interrato. Nello specifico l'unità al sub 6 è costituita da un unico vano voltato accessibile tramite una scala. L'altezza utile è di 1,70 m in chiave. L'unità si presenta in discrete condizioni, la parte interna risulta intonacata, seppur danneggiata, la pavimentazione è in chianche di pietra. Nella parte esterna i muri risultano intonacati e tinteggiati nella parte alta, invece la parte basamentale è lasciata con pietra faccia vista.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	La cantina è in uso dall'usufruttuaria **** Omissis ****.		