

---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tota Nunzio, nell'Esecuzione Immobiliare 261/2023 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE 13, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - VIA MATTEO ALTOMARE 8, piano Terra .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - VIA MATTEO ALTOMARE 8, piano 5 .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, piano S1 .....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali .....	14
Precisazioni.....	14
Patti .....	15
Stato conservativo .....	15

Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 3.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	19
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali.....	20
Precisazioni.....	20
Patti.....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 4.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità.....	25
Confini.....	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali.....	26
Precisazioni.....	26
Patti.....	26
Stato conservativo.....	27

Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Stima / Formazione lotti.....	30
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	32
<b>Lotto 3</b> .....	33
<b>Lotto 4</b> .....	34
Riepilogo bando d'asta.....	36
<b>Lotto 1</b> .....	36
<b>Lotto 2</b> .....	36
<b>Lotto 3</b> .....	36
<b>Lotto 4</b> .....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 261/2023 del R.G.E. ....	38
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 13.182,50</b> .....	38
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 684,00</b> .....	38
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 684,00</b> .....	39
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 5.580,00</b> .....	39

## INCARICO

---

All'udienza del 09/03/2024, il sottoscritto Ing. Tota Nunzio, con studio in Via G. Carducci, 22/B - 76123 - Andria (BT), email nunziotota@hotmail.it, PEC nunzio.tota@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE 13, piano 1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - VIA MATTEO ALTOMARE 8, piano Terra
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - VIA MATTEO ALTOMARE 8, piano 5
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MOLFETTA (BA) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE 13, PIANO 1**

---

Locale deposito a Molfetta avente accesso condominiale dal civico n.13 di piazza Vittorio Emanuele. L'immobile è posto al piano primo ed è costituito da due vani in cui è presente un servizio igienico sanitario e attualmente è utilizzato come deposito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA MATTEO ALTOMARE 8, PIANO TERRA**

---

Locale deposito a Molfetta avente accesso condominiale dal civico n.8 di via Matteo Altomare (ex VIA PALMIRO TOGLIATTI). L'immobile è posto al piano terra sotto la prima rampa della scala condominiale è utilizzato come deposito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA MATTEO ALTOMARE 8, PIANO 5**

---

Locale deposito a Molfetta avente accesso condominiale dal civico n.8 di via Matteo Altomare (ex VIA PALMIRO TOGLIATTI). L'immobile è posto al piano quinto di fronte all'uscita con il lastrico solare all'ultima rampa della scala condominiale è utilizzato come deposito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MOLFETTA (BA) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, PIANO S1**

---

Locale deposito a Molfetta avente accesso dalla rampa condominiale dal civico n.26 di via Pier Luigi da Palestrina. L'immobile è posto al piano interrato ed è costituito da un vano in cui è presente una centrale idrica attualmente a servizio del condominio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## **LOTTO 1**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE 13, piano 1

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'avviso ex art. 599 c.p.c. al comproprietario Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3, riguardante l'immobile al Foglio 55, Particella 352, Sub 9, è stato già notificato a mani proprie in data 26 gennaio 2024.

## CONFINI

Confinante con immobile di altra proprietà e scala ad uso esclusivo del condominio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	50,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	1,98 m	1 (ammezzato)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1989 al 03/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 352, Sub. 9 Categoria A4

		Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 50 mq Rendita € 213,04 Piano 1
--	--	--

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	352	9		A4	5	2,5	50 mq	213,04 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- categoria catastale difforme rispetto allo stato dei luoghi la destinazione d'uso dell'immobile attuale è un "deposito" in quanto l'altezza interna è pari a H=1,98 mt.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione della pratica catastale all'agenzia del territorio di Bari: €.500,00

## PRECISAZIONI

A seguito dell'esame degli atti è stata verificata, congiuntamente al custode come disposto dal G.E., la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.. Si è verificata la congruenza tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare del diritto e onere reale oggetto di pignoramento.

Sono stati inoltre esaminati il certificato di residenza richiesto all'Ufficio Anagrafe del comune di Molfetta, e l'atto

di matrimonio richiesto all'Ufficio dello Stato Civile del comune di Molfetta e Giovinazzo, relativi all'esecutato.

## PATTI

Non si è riscontrata l'esistenza di particolari condizioni rilevanti ai fini del trasferimento.

## STATO CONSERVATIVO



Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere scarso, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente agli anni '60.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato condominiale, con accesso dal portone al civico n.13 di Piazza Vittorio Emanuele, costituito da piano terra e cinque piani superiori. Il bene è posto al piano primo (ammezzato) e si accede da scala condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'analisi delle formalità gravanti sul bene e dall'atto di acquisto dello stesso, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Anno di costruzione: 1957-60

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile: 1,99 m

Str. verticali: travi e pilastri in in c.a.

Solai: solaio di copertura in laterocemento realizzato con travetti prefabbricati, laterizi forati e soletta collaborante gettata in opera

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in mattoni forati intonacati

Pavimentazione interna: pavimento in cotto

Impianti elettrico: impianto elettrico realizzato a vista e in traccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

l'immobile risulta privo di allacciamenti alle utenze luce e gas.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>04/10/1989</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		AVV.GIULIO REGGIO	04/10/1989	6674	
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio di Bari	12/10/1989	14271	18298
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 08/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione sono a carico della procedura.

Formalità che non saranno cancellate dalla procedura:

sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 20/10/2014 ai numeri 17082/13478 a favore del Fallimento xxxxxxxxxx, nonché dei soci illimitatamente responsabili xxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxx (fallimento revocato con sentenza della Corte di Appello di Bari del 8/4/2015)

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 24/10/1997 ai numeri 17549/2273 per Lire 2.000.000.000 di cui per capitale Lire 1.396.354.386 a favore di Banca

Cattolica S.p.a. sede in Molfetta (BA) codice fiscale 04617920725 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 18/10/2017 ai numeri 21757/2704 per Euro 1.032.913,80 di cui per capitale Euro 721.156,86 a favore di

Banca Cattolica S.p.a. sede in Molfetta (BA) codice fiscale 04617920725 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;

b) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data

24/10/1997 ai numeri 17549/2274 per Lire 1.000.000.000 di cui per capitale Lire 825.979.280 a favore di Banca

Cattolica S.p.a. sede in Molfetta (BA) codice fiscale 04617920725 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 18/10/2017 ai numeri 21755/2702 per Euro 516.456,90 di cui per capitale Euro 426.582,70 a favore di

Banca Cattolica S.p.a. sede in Molfetta (BA) codice fiscale 04617920725 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;

c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 12/06/1998 ai numeri 10212/1298 per Lire 473.000.000,00 di cui per capitale Lire 326.835.104,00 a favore di Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a., sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Avv. Santoro - Via G. Salepico, 6 - Molfetta, codice fiscale 00651990582 e contro xxxxxxxx, sopra generalizzati; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 08/06/2018 ai numeri 13056/1629 per Euro 244.284,11 a favore di Bnp Paribas S.a., sede in Roma (RM), codice fiscale 04449690157 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;

d) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 03/08/1999 ai numeri 15906/2803 per Lire 350.000.000,00 di cui per capitale Lire 263.042.832,00 a favore di Intesa Gestione Crediti Spa, sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659 e contro xxxxxxxxxxxx, sopra generalizzati; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 26/07/2019 ai numeri 16669/2146 per Euro 180.759,92 a favore di Intesa Gestione Crediti Spa, sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659

e contro xxxxxxxxxxxx, sopra generalizzati;

e) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 03/08/1999 ai numeri 15907/2804 per Lire 480.000.000,00 di cui per capitale Lire 363.876.096,00 a favore di Intesa Gestione Crediti Spa, sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati e xxxxxxxxxxxxxxxx. sede in Molfetta (BA), codice fiscale: 00276100724; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 11/07/2019 ai numeri 15354/1978 per Euro 247.899,31 a favore di Intesa Gestione Crediti Spa, sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659 e contro ##xxxxxxxx##, sopra generalizzati;

f) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 22/01/2005 ai numeri 1584/1235 a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.a., sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659 e contro

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;

g) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 20/10/2014 ai numeri 17082/13478 a favore di Fallimento \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dei soci illimitatamente responsabili \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sede in Molfetta (BA), codice fiscale 00276100724 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;

h) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Trani in data 28/12/2023 ai numeri 27853/22409 a favore di Acero SPV S.r.l., sede Conegliano (TV), codice fiscale 05271380262 e contro xxxxxx, sopra generalizzati.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001 : l'immobile ricade in zona A1

- Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'art. 32 delle norme adeguate ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n° 11 del 18 maggio 2017 Zone omogenee "A" (corrispondenti alle zone edificate da sottoporre a

tutela)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Concessione Edilizia rilasciata dalla commissione edilizia Comune di Molfetta in data 10/07/1954 con progetto presentato il 15/05/1954.

Abitabilità rilasciata dal Sindaco di Molfetta il 16/11/1955 fino al quarto piano e il 04/04/1956 fino al quinto piano.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- categoria catastale difforme rispetto al progetto assentito che riporta come destinazione d'uso "abitazione". L'altezza interna è pari a 1,98 mt. non conforme all'uso abitativo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria ex art.37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C: €800,00

- Sanzione amministrativa: €516,00 (non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio).

Circa la quantificazione della sanzione amministrativa, la scrivente ritiene congruo considerare il valore minimo

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

E' stata convocata un'assemblea straordinaria il 16/07/2024 per approvare i lavori condominiali ai prospetti e lastrico solare.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - VIA MATTEO ALTOMARE 8, piano Terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---

Confinante con immobile di altra proprietà e con la scala condominiale.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	2,00 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	1,50 m	Terra

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>2,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>2,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>07/01/1982</b> al <b>03/07/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 933, Sub. 1 Categoria C2 Cl.8, Cons. 2 mq Superficie catastale 2 mq Rendita € 7,75 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	933	1		C2	8	2		7,75 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

A seguito dell'esame degli atti è stata verificata, congiuntamente al custode come disposto dal G.E., la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.. Si è verificata la congruenza tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare del diritto e onere reale oggetto di pignoramento.

Sono stati inoltre esaminati il certificato di residenza richiesto all'Ufficio Anagrafe del comune di Molfetta, e l'atto di matrimonio richiesto all'Ufficio dello Stato Civile del comune di Molfetta e Giovinazzo, relativi all'esecutato.

## PATTI

---

Non si è riscontrata l'esistenza di particolari condizioni rilevanti ai fini del trasferimento.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere normale, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente agli anni '80.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato condominiale, con accesso dal portone al civico n.8 di via M. Altomare (ex via P. Togliatti), costituito da un piano interrato, un piano terra e cinque piani superiori. Il bene è posto al piano terra e si accede da scala condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'analisi delle formalità gravanti sul bene e dall'atto di acquisto dello stesso, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Anno di costruzione: 1979-82

Esposizione: Sud-Ovest

Altezza interna utile: 1,50 mt.

Str. verticali: travi e pilastri in in c.a.

Solai: solaio di copertura in laterocemento realizzato con travetti prefabbricati, laterizi forati e soletta collaborante gettata in opera

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in mattoni forati intonacati

Pavimentazione interna: pavimento in travertino come la scala condominiale

Impianti elettrico: impianto elettrico realizzato sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta privo di allacciamenti alle utenze luce e gas. L'immobile era detenuto senza titolo della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da verbale di accesso del 7 giugno 2024, che ha consegnato copia delle chiavi di accesso al custode.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1982	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giulio Reggio	08/11/1979	4430	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Trani	26/11/1979	19041	14812
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in virtù di compravendita del 08/11/1979 del suolo dove hanno edificato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 08/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione sono a carico della procedura.

Formalità che non saranno cancellate dalla procedura:

sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 20/10/2014 ai numeri 17082/13478 a favore del Fallimento xxxxxxxxx, nonché dei soci illimitatamente responsabili xxxxx e xxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxx (fallimento revocato con sentenza della Corte di Appello di Bari del 8/4/2015)



## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 24/10/1997 ai numeri 17549/2273 per Lire 2.000.000.000 di cui per capitale Lire 1.396.354.386 a favore di Banca

Cattolica S.p.a. sede in Molfetta (BA) codice fiscale 04617920725 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 18/10/2017 ai numeri 21757/2704 per Euro 1.032.913,80 di cui per capitale Euro 721.156,86 a favore di

Banca Cattolica S.p.a. sede in Molfetta (BA) codice fiscale 04617920725 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;

b) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 24/10/1997 ai numeri 17549/2274 per Lire 1.000.000.000 di cui per capitale Lire 825.979.280 a favore di Banca

Cattolica S.p.a. sede in Molfetta (BA) codice fiscale 04617920725 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 18/10/2017 ai numeri 21755/2702 per Euro 516.456,90 di cui per capitale Euro 426.582,70 a favore di

Banca Cattolica S.p.a. sede in Molfetta (BA) codice fiscale 04617920725 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;

c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 12/06/1998 ai numeri 10212/1298 per Lire 473.000.000,00 di cui per capitale Lire 326.835.104,00 a favore di Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a., sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Avv. Santoro - Via G. Salepico, 6 - Molfetta, codice fiscale 00651990582 e contro xxxxxxxx e xxxxxxxxxx, sopra generalizzati; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 08/06/2018 ai numeri 13056/1629 per Euro 244.284,11 a favore di Bnp Paribas S.a., sede in Roma (RM), codice fiscale 04449690157 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;

d) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 03/08/1999 ai numeri 15906/2803 per Lire 350.000.000,00 di cui per capitale Lire 263.042.832,00 a favore di Intesa Gestione Crediti Spa, sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659 e contro xxxxxxxxxxxx, sopra generalizzati; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 26/07/2019 ai numeri 16669/2146 per Euro 180.759,92 a favore di Intesa Gestione Crediti Spa, sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659

e contro xxxxxxxxxxxx, sopra generalizzati;

e) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 03/08/1999 ai numeri 15907/2804 per Lire 480.000.000,00 di cui per capitale Lire 363.876.096,00 a favore di Intesa Gestione Crediti Spa, sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati e xxxxxxxx. sede in Molfetta (BA), codice fiscale: 00276100724; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 11/07/2019 ai numeri 15354/1978 per Euro 247.899,31 a favore di Intesa Gestione Crediti Spa, sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659 e contro xxxxxxxx, sopra generalizzati;

f) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 22/01/2005 ai numeri 1584/1235 a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.a., sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659 e contro

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;

g) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 20/10/2014 ai numeri 17082/13478 a favore di Fallimento \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dei soci illimitatamente responsabili \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sede in Molfetta (BA), codice fiscale 00276100724 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;

h) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Trani in data 28/12/2023 ai numeri 27853/22409 a favore di Acero SPV S.r.l., sede Conegliano (TV), codice fiscale 05271380262 e contro xxxxxxxxxx, sopra generalizzati.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001 : l'immobile ricade in zona B4

- Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'art. 33.4 delle norme adeguate ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n° 11 del 18 maggio 2017 Zone omogenee "B4" (Zone residenziali di completamento urbano" B" (edificato esistente).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Molfetta in data 29/12/1979 n.325 lottizzazione "Lazzaretto" palaz. V3.

Risulta presentata istanza di rilascio del certificato di abitabilità in data 27/11/1981 prot. 33396, ma non ritirato.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- rispetto al progetto assentito non risulta nei grafici l'indicazione del ripostiglio nel vano scala al piano terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria ex art.37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C: €400,00

- Sanzione amministrativa: €516,00 (non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio).

Circa la quantificazione della sanzione amministrativa, la scrivente ritiene congruo considerare il valore

minimo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - VIA MATTEO ALTOMARE 8, piano 5

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Confinante con scala condominiale e lastrico solare ad uso esclusivo del condominio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	2,00 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	2,40 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1982 al 03/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 933, Sub. 12 Categoria C2 Cl.7, Cons. 2 mq Superficie catastale 2 mq Rendita € 6,61 Piano 5

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	933	12		C2	7	2 mq	2 mq	6,61 €	5	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

A seguito dell'esame degli atti è stata verificata, congiuntamente al custode come disposto dal G.E., la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.. Si è verificata la congruenza tra il soggetto esecutato e il

soggetto titolare del diritto e onere reale oggetto di pignoramento.

Sono stati inoltre esaminati il certificato di residenza richiesto all'Ufficio Anagrafe del comune di Molfetta, e l'atto

di matrimonio richiesto all'Ufficio dello Stato Civile del comune di Molfetta e Giovinazzo, relativi all'esecutato.

## PATTI

---

Non si è riscontrata l'esistenza di particolari condizioni rilevanti ai fini del trasferimento.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere normale, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente agli anni '80.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato condominiale, con accesso dal portone al civico n.8 di via M. Altomare (ex via P. Togliatti), costituito da un piano interrato, un piano terra e cinque piani superiori. Il bene è posto al piano quinto e si accede da scala condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'analisi delle formalità gravanti sul bene e dall'atto di acquisto dello stesso, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Anno di costruzione: 1979-82

Esposizione: Sud-Ovest

Altezza interna utile: 2,30 mt.

Str. verticali: travi e pilastri in in c.a.

Solai: solaio di copertura in laterocemento realizzato con travetti prefabbricati, laterizi forati e soletta collaborante gettata in opera

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in mattoni forati intonacati

Pavimentazione interna: pavimento in travertino come la scala condominiale

Impianti elettrico: impianto elettrico realizzato sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

l'immobile risulta privo di allacciamenti alle utenze luce e gas. L'immobile era detenuto senza titolo della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da verbale di accesso del 7 giugno 2024, che ha consegnato copia delle chiavi di accesso al custode.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1979	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Reggio Giulio		4430	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Trani	26/11/1979	14812	19041
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in virtù di compravendita del 08/11/1979 del suolo dove hanno edificato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione sono a carico della procedura.

Formalità che non saranno cancellate dalla procedura:

sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 20/10/2014 ai numeri 17082/13478 a favore del Fallimento xxxxxxxx nonché dei soci illimitatamente responsabili xxxxxxxx e contro xxxxxxxx (fallimento revocato con sentenza

della Corte di Appello di Bari del 8/4/2015)

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 24/10/1997 ai numeri 17549/2273 per Lire 2.000.000.000 di cui per capitale Lire 1.396.354.386 a favore di Banca

Cattolica S.p.a. sede in Molfetta (BA) codice fiscale 04617920725 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 18/10/2017 ai numeri 21757/2704 per Euro 1.032.913,80 di cui per capitale Euro 721.156,86 a favore di

Banca Cattolica S.p.a. sede in Molfetta (BA) codice fiscale 04617920725 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;

b) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 24/10/1997 ai numeri 17549/2274 per Lire 1.000.000.000 di cui per capitale Lire 825.979.280 a favore di Banca

Cattolica S.p.a. sede in Molfetta (BA) codice fiscale 04617920725 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 18/10/2017 ai numeri 21755/2702 per Euro 516.456,90 di cui per capitale Euro 426.582,70 a favore di

Banca Cattolica S.p.a. sede in Molfetta (BA) codice fiscale 04617920725 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;

c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 12/06/1998 ai numeri 10212/1298 per Lire 473.000.000,00 di cui per capitale Lire 326.835.104,00 a favore di Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a., sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Avv. Santoro - Via G. Salepico, 6 - Molfetta, codice fiscale 00651990582 e contro xxxxxxxxxxxxxxxx, sopra generalizzati; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 08/06/2018 ai numeri 13056/1629 per Euro 244.284,11 a favore di Bnp Paribas S.a., sede in Roma (RM), codice fiscale 04449690157 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;

d) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 03/08/1999 ai numeri 15906/2803 per Lire 350.000.000,00 di cui per capitale Lire 263.042.832,00 a favore di Intesa Gestione Crediti Spa, sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659 e contro xxxxxxxxxxxxxxxx, sopra generalizzati; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 26/07/2019 ai numeri 16669/2146 per Euro 180.759,92 a favore di Intesa Gestione Crediti Spa, sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659

e contro xxxxxxxxxxxxxxxx, sopra generalizzati;

e) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 03/08/1999 ai numeri 15907/2804 per Lire 480.000.000,00 di cui per capitale Lire 363.876.096,00 a favore di Intesa Gestione Crediti Spa, sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati e xxxxxxxxxxxxxxxx sede in Molfetta (BA), codice fiscale: 00276100724; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 11/07/2019 ai numeri 15354/1978 per Euro 247.899,31 a favore di Intesa Gestione Crediti Spa, sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659 e contro xxxxxxxxxxxxxxxx, sopra generalizzati;

f) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 22/01/2005 ai numeri 1584/1235 a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.a., sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659 e contro

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;

g) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 20/10/2014 ai numeri 17082/13478 a favore di Fallimento \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dei soci illimitatamente responsabili \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sede in Molfetta (BA), codice fiscale 00276100724 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;  
h) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Trani in data 28/12/2023 ai numeri 27853/22409 a favore di Acero SPV S.r.l., sede Conegliano (TV), codice fiscale 05271380262 e contro #xxxxxxxxxxxxx, sopra generalizzati.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001 : l'immobile ricade in zona B4  
- Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'art. 33.4 delle norme adeguate ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n° 11 del 18 maggio 2017 Zone omogenee "B4" (Zone residenziali di completamento urbano" B" (edificato esistente).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Molfetta in data 29/12/1979 n.325 lottizzazione "Lazzaretto" palaz. V3.  
Risulta presentata istanza di rilascio del certificato di abitabilità in data 27/11/1981 prot. 33396, ma non ritirato.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- rispetto al progetto assentito non risulta nei grafici l'indicazione del ripostiglio nel vano scala al piano quinto. Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria ex art.37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C: €.400,00  
- Sanzione amministrativa: €.516,00 (non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio).

Circa la quantificazione della sanzione amministrativa, la scrivente ritiene congruo considerare il valore minimo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---

Confinante con box di altra proprietà, muro di contenimento al terrapieno e corsia di scorrimento ed uso esclusivo del condominio.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	8,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	3,50 m	interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1986 al 03/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1426, Sub. 33 Categoria C2 Cl.5, Cons. 8 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 19,42 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1426	33		C2	5	8 mq	8 mq	19,42 €	interrato	

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

A seguito dell'esame degli atti è stata verificata, congiuntamente al custode come disposto dal G.E., la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.. Si è verificata la congruenza tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare del diritto e onere reale oggetto di pignoramento.

Sono stati inoltre esaminati il certificato di residenza richiesto all'Ufficio Anagrafe del comune di Molfetta, e l'atto

di matrimonio richiesto all'Ufficio dello Stato Civile del comune di Molfetta e Giovinazzo, relativi all'esecutato.

## PATTI

Non si è riscontrata l'esistenza di particolari condizioni rilevanti ai fini del trasferimento.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere normale, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente agli anni '80.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato condominiale, con accesso dal portone al civico n.8 di via P. L. da Palestrina, costituito da piano interrato, piano terra e cinque piani superiori. Il bene è posto al piano primo interrato e si accede da rampa e corsia di scorrimento condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'analisi delle formalità gravanti sul bene e dall'atto di acquisto dello stesso, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Anno di costruzione: 1981-84

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile: 2,90 m

Str. verticali: travi e pilastri in in c.a.

Solai: solaio di copertura in laterocemento realizzato con travetti prefabbricati, laterizi forati e soletta collaborante gettata in opera

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in mattoni forati intonacati

Pavimentazione interna: pavimento in cemento

Impianti elettrico: impianto elettrico realizzato a vista e in traccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

l'immobile risulta essere il vano centrale idrica per l'approvvigionamento idrico al condominio di via Pierluigi da Palestrina 19.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1981	**** Omissis ****	atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Reggio Giulio	06/11/1981	6725-6726	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Trani	12/11/1981	15364/15365	19401/19402
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divennero proprietari per la quota di 1/2 in virtù di permuta del 06/11/1981

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 08/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione sono a carico della procedura.

Formalità che non saranno cancellate dalla procedura:

sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 20/10/2014 ai numeri 17082/13478 a favore del Fallimento xxxxxxxxxx, nonché dei soci illimitatamente responsabili xxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxx (fallimento revocato con sentenza della Corte di Appello di Bari del 8/4/2015)

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 24/10/1997 ai numeri 17549/2273 per Lire 2.000.000.000 di cui per capitale Lire 1.396.354.386 a favore di Banca

Cattolica S.p.a. sede in Molfetta (BA) codice fiscale 04617920725 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra

generalizzati; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 18/10/2017 ai numeri 21757/2704 per Euro 1.032.913,80 di cui per capitale Euro 721.156,86 a favore di

Banca Cattolica S.p.a. sede in Molfetta (BA) codice fiscale 04617920725 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;

b) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 24/10/1997 ai numeri 17549/2274 per Lire 1.000.000.000 di cui per capitale Lire 825.979.280 a favore di Banca

Cattolica S.p.a. sede in Molfetta (BA) codice fiscale 04617920725 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 18/10/2017 ai numeri 21755/2702 per Euro 516.456,90 di cui per capitale Euro 426.582,70 a favore di

Banca Cattolica S.p.a. sede in Molfetta (BA) codice fiscale 04617920725 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;

c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 12/06/1998 ai numeri 10212/1298 per Lire 473.000.000,00 di cui per capitale Lire 326.835.104,00 a favore di Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a., sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Avv. Santoro - Via G. Salepico, 6 - Molfetta, codice fiscale 00651990582 e contro xxxxxxxxxxxx, sopra generalizzati; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 08/06/2018 ai numeri 13056/1629 per Euro 244.284,11 a favore di Bnp Paribas S.a., sede in Roma (RM), codice fiscale 04449690157 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;

d) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 03/08/1999 ai numeri 15906/2803 per Lire 350.000.000,00 di cui per capitale Lire 263.042.832,00 a favore di Intesa Gestione Crediti Spa, sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659 e contro xxxxxxxxxxxx, sopra generalizzati; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 26/07/2019 ai numeri 16669/2146 per Euro 180.759,92 a favore di Intesa Gestione Crediti Spa, sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659

e contro xxxxxxxxxxxx, sopra generalizzati;

e) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 03/08/1999 ai numeri 15907/2804 per Lire 480.000.000,00 di cui per capitale Lire 363.876.096,00 a favore di Intesa Gestione Crediti Spa, sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati e xxxxxxxxxxxx sede in Molfetta (BA), codice fiscale: 00276100724; a cui segue ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 11/07/2019 ai numeri 15354/1978 per Euro 247.899,31 a favore di Intesa Gestione Crediti Spa, sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659 e contro xxxxxxxxxxxx, sopra generalizzati;

f) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 22/01/2005 ai numeri 1584/1235 a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.a., sede in Milano (MI), codice fiscale 00169760659 e contro

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;

g) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Trani in data 20/10/2014 ai numeri 17082/13478 a favore di Fallimento \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dei soci illimitatamente responsabili \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sede in Molfetta (BA), codice fiscale 00276100724 e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati;

h) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Trani in data 28/12/2023 ai numeri 27853/22409 a favore di Acero SPV S.r.l., sede Conegliano (TV), codice fiscale 05271380262 e contro xxxxxxxxxxxx, sopra generalizzati.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001 : l'immobile ricade in zona B4

- Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'art. 33.1 delle norme adeguate ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n° 11 del 18 maggio 2017 Zone omogenee "B1" (Zone residenziali di completamento urbano" B" (edificato esistente).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Molfetta in data 22/12/1981 n.549 e varianti del 05/03/1984 n. 728 fascicolo archivio n 4105/A.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi

dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Bari, ufficio tecnico di Molfetta, ed inoltre siti internet.

Si è proceduto alla formazione di più lotti tenendo conto dell'ubicazione, dell'eventuale esistenza di vincoli (anche se non trascritti) di pertinenzialità ed invendibilità separata, della tipologia complessiva di ciascun bene come originariamente costituito e trasferito al debitore esecutato, e comunque evitando eccessive frammentazioni le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE 13, piano 1  
Locale deposito a Molfetta avente accesso condominiale dal civico n.13 di piazza Vittorio Emanuele. L'immobile è posto al piano primo ed è costituito da due vani in cui è presente un servizio igienico sanitario e attualmente è utilizzato come deposito.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 352, Sub. 9, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)  
Valore di stima del bene: € 16.665,00  
In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "B1/Centrale/CENTRO STORICO" (anno 2023, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 370,00 e 550,00 euro/mq il valore di mercato di Magazzini con uno stato conservativo normale. Ritenendo congruo applicare il valore medio tra quelli succitati, il valore unitario è pari a 500,00 euro/mq.  
Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Molfetta (BA) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE 13, piano 1	50,00 mq	500,00 €/mq	€ 25.000,00	66,66%	€ 16.665,00
				Valore di stima:	€ 16.665,00

Valore di stima: € 16.665,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Riduzione del valore 10%	10,00	%
Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto	500,00	€
Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C. SCIA in sanatoria per cambio e/o attribuzione uso	800,00	€
Sanzione amministrativa	516,00	€

**Valore finale di stima: € 13.182,50**

Riduzione del valore del 10%: per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - VIA MATTEO ALTOMARE 8, piano Terra  
 Locale deposito a Molfetta avente accesso condominiale dal civico n.8 di via Matteo Altomare (ex VIA PALMIRO TOGLIATTI). L'immobile è posto al piano terra sotto la prima rampa della scala condominiale è utilizzato come deposito.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 933, Sub. 1, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 1.600,00  
 In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "C3/Semicentrale/VIA RUVO-RIONE PARADISO-POGGIOFIORITO" (anno 2023, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 610,00 e 840,00 euro/mq il valore di mercato di Magazzini con uno stato conservativo normale. Ritenendo congruo applicare il valore medio tra quelli succitati, il valore unitario è pari a 800,00 euro/mq.  
 Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Deposito Molfetta (BA) - VIA MATTEO ALTOMARE 8, piano Terra	2,00 mq	800,00 €/mq	€ 1.600,00	100,00%	€ 1.600,00
				Valore di stima:	€ 1.600,00

Valore di stima: € 1.600,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C. SCIA in sanatoria	400,00	€
Sanzione amministrativa	516,00	€

**Valore finale di stima: € 684,00**

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - VIA MATTEO ALTOMARE 8, piano 5  
Locale deposito a Molfetta avente accesso condominiale dal civico n.8 di via Matteo Altomare (ex VIA PALMIRO TOGLIATTI). L'immobile è posto al piano quinto di fronte all'uscita con il lastrico solare all'ultima rampa della scala condominiale è utilizzato come deposito.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 933, Sub. 12, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.600,00  
In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "C3/Semicentrale/VIA RUVO-RIONE PARADISO-POGGIOFIORITO" (anno 2023, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 610,00 e 840,00 euro/mq il valore di mercato di Magazzini con uno stato conservativo normale. Ritenendo congruo applicare il valore medio tra quelli succitati, il valore unitario è pari a 800,00 euro/mq.  
Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Deposito Molfetta (BA) - VIA MATTEO ALTOMARE 8, piano 5	2,00 mq	800,00 €/mq	€ 1.600,00	100,00%	€ 1.600,00
				Valore di stima:	€ 1.600,00

Valore di stima: € 1.600,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C. SCIA in sanatoria	400,00	€
Sanzione amministrativa	516,00	€

**Valore finale di stima: € 684,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, piano S1  
Locale deposito a Molfetta avente accesso dalla rampa condominiale dal civico n.26 di via Pier Luigi da Palestrina. L'immobile è posto al piano interrato ed è costituito da un vano in cui è presente una centrale idrica attualmente a servizio del condominio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1426, Sub. 33, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 6.200,00  
In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "C2/Semicentrale/LEVANTE-VILLAGGIO BELGIOVINE" (anno 2023, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 660,00 e 890,00 euro/mq il valore di mercato di Magazzini con uno stato conservativo normale. Ritenendo congruo applicare il valore medio tra quelli succitati, il valore unitario è pari a 775,00 euro/mq.  
Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Deposito Molfetta (BA) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, piano S1	8,00 mq	775,00 €/mq	€ 6.200,00	100,00%	€ 6.200,00
				Valore di stima:	€ 6.200,00

Valore di stima: € 6.200,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore 10%	10,00	%

**Valore finale di stima: € 5.580,00**

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 29/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Tota Nunzio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - Estratto di matrimonio eseguito
- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie aggiornate
- ✓ Altri allegati - Rilievi metrici

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE 13, piano 1  
Locale deposito a Molfetta avente accesso condominiale dal civico n.13 di piazza Vittorio Emanuele. L'immobile è posto al piano primo ed è costituito da due vani in cui è presente un servizio igienico sanitario e attualmente è utilizzato come deposito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 352, Sub. 9, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)  
Destinazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001 : l'immobile ricade in zona A1 - Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'art. 32 delle norme adeguate ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n° 11 del 18 maggio 2017 Zone omogenee "A" (corrispondenti alle zone edificate da sottoporre a tutela)

**Prezzo base d'asta: € 13.182,50**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - VIA MATTEO ALTOMARE 8, piano Terra  
Locale deposito a Molfetta avente accesso condominiale dal civico n.8 di via Matteo Altomare (ex VIA PALMIRO TOGLIATTI). L'immobile è posto al piano terra sotto la prima rampa della scala condominiale è utilizzato come deposito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 933, Sub. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001 : l'immobile ricade in zona B4 - Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'art. 33.4 delle norme adeguate ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n° 11 del 18 maggio 2017 Zone omogenee "B4" (Zone residenziali di completamento urbano" B" (edificato esistente).

**Prezzo base d'asta: € 684,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - VIA MATTEO ALTOMARE 8, piano 5  
Locale deposito a Molfetta avente accesso condominiale dal civico n.8 di via Matteo Altomare (ex VIA PALMIRO TOGLIATTI). L'immobile è posto al piano quinto di fronte all'uscita con il lastrico solare all'ultima rampa della scala condominiale è utilizzato come deposito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 933, Sub. 12, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001 : l'immobile ricade in zona B4 - Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'art. 33.4 delle norme adeguate ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n° 11 del 18 maggio 2017 Zone omogenee "B4" (Zone residenziali di completamento urbano" B" (edificato esistente).

**Prezzo base d'asta: € 684,00**

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Molfetta (BA) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, piano S1  
Locale deposito a Molfetta avente accesso dalla rampa condominiale dal civico n.26 di via Pier Luigi da Palestrina. L'immobile è posto al piano interrato ed è costituito da un vano in cui è presente una centrale idrica attualmente a servizio del condominio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1426, Sub. 33, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001 : l'immobile ricade in zona B4 - Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'art. 33.1 delle norme adeguate ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n° 11 del 18 maggio 2017 Zone omogenee "B1" (Zone residenziali di completamento urbano" B" (edificato esistente).

**Prezzo base d'asta: € 5.580,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 261/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.182,50**

---

<b>Bene N° 1 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Molfetta (BA) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE 13, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 352, Sub. 9, Categoria A4	<b>Superficie</b>	50,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere scarso, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente agli anni '60.		
<b>Descrizione:</b>	Locale deposito a Molfetta avente accesso condominiale dal civico n.13 di piazza Vittorio Emanuele. L'immobile è posto al piano primo ed è costituito da due vani in cui è presente un servizio igienico sanitario e attualmente è utilizzato come deposito.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 684,00**

---

<b>Bene N° 2 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Molfetta (BA) - VIA MATTEO ALTOMARE 8, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 933, Sub. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	2,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere normale, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente agli anni '80.		
<b>Descrizione:</b>	Locale deposito a Molfetta avente accesso condominiale dal civico n.8 di via Matteo Altomare (ex VIA PALMIRO TOGLIATTI). L'immobile è posto al piano terra sotto la prima rampa della scala condominiale è utilizzato come deposito.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 684,00**

<b>Bene N° 3 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Molfetta (BA) - VIA MATTEO ALTOMARE 8, piano 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 933, Sub. 12, Categoria C2	<b>Superficie</b>	2,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere normale, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente agli anni '80.		
<b>Descrizione:</b>	Locale deposito a Molfetta avente accesso condominiale dal civico n.8 di via Matteo Altomare (ex VIA PALMIRO TOGLIATTI). L'immobile è posto al piano quinto di fronte all'uscita con il lastrico solare all'ultima rampa della scala condominiale è utilizzato come deposito.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.580,00**

<b>Bene N° 4 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Molfetta (BA) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1426, Sub. 33, Categoria C2	<b>Superficie</b>	8,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere normale, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente agli anni '80.		
<b>Descrizione:</b>	Locale deposito a Molfetta avente accesso dalla rampa condominiale dal civico n.26 di via Pier Luigi da Palestrina. L'immobile è posto al piano interrato ed è costituito da un vano in cui è presente una centrale idrica attualmente a servizio del condominio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		