
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Balducci Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 92.625,00	11



INCARICO

All'udienza del 03/06/2024, il sottoscritto Arch. Balducci Nicola, con studio in Via Salamone n. 43 - 70037 - Ruvo di Puglia (BA), email balduccinico@gmail.com, PEC balducci@archiworldpec.it, Tel. 3477029996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2024 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 Giovanni Muscati n. 39, interno 4, piano Primo

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso ufficio posto al primo piano di fabbricato sito in abitato di Molfetta, zona centrale e completamente urbanizzata, con accesso da portone, civico n. 39 di Via Muscati.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via Giovanni Muscati n. 39, interno 4, piano Primo

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

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

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



CONFINI

L'immobile confina a nord con immobile di altra proprietà su stesso ballatoio, nord-est con vano scale condominiale, a sud-est con immobile di altra proprietà su stesso ballatoio, a sud-ovest con la Via Muscati, a nord-ovest con altro fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	65,40 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel diritto la comoda divisibilità del bene si ha quando le quote che possono essere formate siano suscettibili di autonomo e libero godimento (non devono cioè essere gravate da pesi, servitù e limitazioni). Nel caso in esame il bene non appare comodamente divisibile in natura tanto da realizzare porzioni autonome e funzionali di valore simile tra loro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 4191, Sub. 7 Categoria A10 Piano Primo
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 4191, Sub. 7 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 1.518,38
Dal 09/11/2015 al 03/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 4191, Sub. 7 Categoria A10 Cl.3 Superficie catastale 77 mq Rendita € 1.518,38



		Piano Primo
--	--	-------------

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	4191	7		A10	3		77 mq	1518,38 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in stato conservativo discreto, le finiture sono quelle risalenti all'epoca della ristrutturazione e non presentano criticità.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in condominio dotato di alcune parti comuni (androne, vano scale, ascensore) per le quali è prevista una rata condominiale trimestrale di € 73,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è sito in fabbricato, di tre piani fuori terra, che trovasi in buone condizioni statiche. Il fabbricato nasce come sala cinematografica. Acquisito da privati viene fatta richiesta di trasformazione interna sino alla realizzazione di diverse unità immobiliari per piano, servite da scala interna e ascensore. Al fabbricato si accede dalla Via Muscati, civico 39. Le pareti esterne diOMPAGNO sono intonacate e pitturate. Il piano terra è caratterizzato da rivestimento a ricorsi orizzontali. Il portone di ingresso è in profili metallici verniciati, l'androne è pavimentato in mattoni di marmo con inserti di fasce di granito. Stessi materiali di finitura si riscontrano nella finitura dei gradini del vano scale. Dopo una prima rampe di scale trovasi ballatoio con accesso all'impianto elevatore che serve i due livelli sovrastanti. Le scale sono delimitate da struttura metallica e pannelli vetrati. Le pareti del vano scale sono intonacate e pitturate. Il condominio è dotato anche di impianto citofonico. La porta di accesso all'immobile è in legno spessorato, verniciato bianco all'interno, a cui è stata sovrapposta, sempre internamente, una serratura di sicurezza. il primo vano all'ingresso, attrezzato con scrivanie e arredo ufficio, è privo di aperture finestrate e pertanto presenta in alto, sulla muratura che delimita i due vani ufficio, delle zone vetrate, così come le porte di accesso ai due uffici presentano dei sopraluce vetriati.



In adiacenza trovasi un vano archivio, anch'esso privo di finestre. Stesso dicasi per il servizio igienico. Quest'ultimo presenta pareti rivestite in materiale ceramico ed è dotato dei pezzi sanitari. I due vani uffici presentano una separazione leggera, non in muratura, interrompendo visivamente la finestratura unica a nastro. Sono intercomunicanti attraverso porta in legno. La pavimentazione nell'immobile è continua ed è in materiale ceramico e battiscopa in legno. Pur avendo riscontrato gli elementi radianti nei vani, non è in essere l'allacciamento alla rete pubblica di distribuzione del gas metano. Sono presenti apparecchi di climatizzazione del conduttore. Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in profili metallici preverniciati, con vetro singolo, le porte interne in legno verniciato bianco. L'altezza utile interna è di mt. 2,70

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/01/2006
- Scadenza contratto: 31/12/2029

L'immobile è stato concesso in locazione, ad uso ufficio, dal debitore **** Omissis **** a **** Omissis ****, con contratto sottoscritto in data 01.01.2006, registrato a Trani il 30.01.2006 al n. 388, della durata di 6 anni; con tacito rinnovo è in scadenza il 31.12.2029. La scrittura fra le parti prevede un canone annuo pari a € 5.400,00 per il primo anno, di € 6.000,00 il secondo anno , per poi acquisire, negli anni successivi, adeguamenti nella misura della variazione ISTAT

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1987	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DOMENICO COLELLA	21/11/1987	173773	26894
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	07/12/1987	21612	16834
		Registrazione			
		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 TRANI aggiornate al 03/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TRANI il 06/08/2014
Reg. gen. 13417 - Reg. part. 1437
Quota: 1/1
Importo: € 97.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Rogante: Notaio FERRUCCI ANNAMARIA
Data: 04/08/2014
N° repertorio: 260
N° raccolta: 197

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TRANI il 10/04/2024
Reg. gen. 8308 - Reg. part. 6772
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile è stato oggetto di trasformazione da sala cinematografica a unità immobiliari ad uso ufficio sui due livelli superiori e locali ad uso negozio al piano terra. I titoli abilitativi sono di seguito riportati:

- Concessione n. 866 del 20/05/1985 per la esecuzione delle opere su istanza del 11/12/1084 prot. n. 45065 per trasformazione interna della sala cinematografica "Corso" in Molfetta, alla Via Muscati;
- Concessione n. 976 del 27/05/1986 variante per esecuzione delle opere su istanza del 21/11/1985 prot. n. 47342;



- Concessione n. 1038 del 24/12/1986 variante per esecuzione delle opere su istanza del 04/09/1986 prot. n. 28664;
- Concessione n. 1091 del 23/05/1987 variante per esecuzione delle opere su istanza del 27/03/1987 prot. n. 10512.

Viene presentato aggiornamento catastale il 22.03.1987, rilasciata abitabilità il 02/06/1987, n. 4122.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi accertato in fase di sopralluogo e la planimetria allegata all'ultima istanza in variante autorizzata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile è ricompreso in fabbricato composto da diverse unità immobiliari afferenti a diversi proprietari e pertanto è un condominio costituito, la cui amministrazione è affidata proprio al locatario, essendo uno studio che si occupa proprio di gestione condominiale. E' predisposto, secondo i millesimi di competenza, una rata trimestrale di € 73,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via Giovanni Muscati n. 39, interno 4, piano Primo
Appartamento ad uso ufficio posto al primo piano di fabbricato sito in abitato di Molfetta, zona centrale e completamente urbanizzata, con accesso da portone, civico n. 39 di Via Muscati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 4191, Sub. 7, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 97.500,00
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 per compravendite in edifici similari. Si è fatto ricorso, inoltre, ai valori pubblicati da agenzie immobiliari per immobili con caratteristiche simili, dal Borsino



Immobiliare 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 allo stato conservativo normale, nel Comune di Molfetta, codice di zona B2, zona Centrale/CENTRO, una quotazione variabile, valida nel 1° semestre 2024, da 920,00 €/mq a 1350,00 €/mq. Analizzati i valori riscontrati, sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, in particolar modo dell'ubicazione, della destinazione d'uso, del grado di funzionalità, del coefficiente dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione, nonché della dotazione e dello stato di efficienza degli impianti. In definitiva, si può attribuire all'immobile in esame, un valore di stima pari a 1250,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Molfetta (BA) - Via Giovanni Muscati n. 39, interno 4, piano Primo	78,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 97.500,00	100,00%	€ 97.500,00
				Valore di stima:	€ 97.500,00

Valore di stima: € 97.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 92.625,00

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.

Ruvo di Puglia, li 03/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Balducci Nicola



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via Giovanni Muscati n. 39, interno 4, piano Primo
Appartamento ad uso ufficio posto al primo piano di fabbricato sito in abitato di Molfetta, zona centrale e completamente urbanizzata, con accesso da portone, civico n. 39 di Via Muscati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 4191, Sub. 7, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 92.625,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.625,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Molfetta (BA) - Via Giovanni Muscati n. 39, interno 4, piano Primo		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 4191, Sub. 7, Categoria A10	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in stato conservativo discreto, le finiture sono quelle risalenti all'epoca della ristrutturazione e non presentano criticità.		
Descrizione:	Appartamento ad uso ufficio posto al primo piano di fabbricato sito in abitato di Molfetta, zona centrale e completamente urbanizzata, con accesso da portone, civico n. 39 di Via Muscati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

