



TRIBUNALE di TRANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura n. 188/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a.

DEBITORE:
XXXXXXXXXX

GIUDICE:
Dott.ssa CALO' DILETTA

PERIZIA DI STIMA

del 23/04/2025

ESPERTO STIMATORE:
ARCH. GIOVANNI FORLANO
CF: FRL GNN 64C02 A285Y
con studio in ANDRIA (BT) via F. Cavallotti n. 1
telefono: 0883/594737 – 368/649243
e-mail: g.forlano@archiworld.it
PEC: giovanni.forlano@archiworldpec.it

INDICE

INDICE	2
DATI GENERALI	4
PREMESSA	4
LOTTO 1	5
Identificazione del bene	5
Formazione di lotti.	5
Sommaria descrizione del bene.	6
Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.	6
Regolarità edilizia.	6
Procedura espropriativa per pubblica utilità.....	7
Certificato di destinazione urbanistica (terreni).....	7
Titolarità.....	7
Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.....	7
Stato di possesso del bene.....	8
Formalità, vincoli o oneri.....	8
Spese condominiali.	8
Determinazione del valore degli immobili pignorati.....	8
Descrizione sintetica del lotto.	10
Rilievo planimetrico e documentazione fotografica.....	10
Perizia versione privacy.....	10
LOTTO 2	11
Identificazione del bene	11
Formazione di lotti.	13
Sommaria descrizione del bene.	14
Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.	16
Regolarità edilizia.	16
Procedura espropriativa per pubblica utilità.....	17
Certificato di destinazione urbanistica (terreni).....	17
Titolarità.....	17

Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.....	17
Stato di possesso del bene.....	18
Formalità, vincoli o oneri.....	18
Spese condominiali.	18
Determinazione del valore degli immobili pignorati.....	19
Descrizione sintetica del lotto.	21
Rilievo planimetrico e documentazione fotografica.....	21
Perizia versione privacy.....	21
ALLEGATI	22

DATI GENERALI

Procedura n. 188-2024

Giudice dell'EsecuzioneDott.ssa Diletta CALO'

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico:via F. Cavallotti n. 1 – Andria (BT)

Indirizzo E-mail:g.forlano@archiworld.it

Indirizzo PEC:giovanni.forlano@archiworldpec.it

Recapito telefonico:0883/594737 – 368/649243

Date significative

Notifica precetto 18.06.2024

Notifica pignoramento29.07.2024

Nomina dell'esperto stimatore..... 13.10.2024

Notifica nomina dell'esperto stimatore 14.10.2024

Giuramento telematico dell'esperto stimatore 18.10.2024

Primo accesso ai luoghi di causa 18.11.2024

Udienza ex art. 569 c.p.c.....27/05/2025

PREMESSA

Elenco dei beni pignorati nel comune di Molfetta (BA) in vico Il Madonna dei Martiri 29, via San Gioacchino 1, vico I Madonna dei Martiri 20, vico Il Madonna dei Martiri 31.

1) Abitazione al piano terra, Cat A/4, consistenza 1 vano, sup. catastale 34 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 55 p.lla 1390 sub 4.

2) Locale al piano terra, Cat C/2, consistenza 285 mq, sup. catastale 363 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 55 p.lla 1391 sub 12 graffata con p.lla 1374 sub 10.

3) Locale al piano terra, Cat C/2, consistenza 55 mq, sup. catastale 75 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 55 p.lla 1391 sub 13 graffata con p.lla 1373 sub 1.

4) Locale al piano interrato, Cat C/2, consistenza 25 mq, sup. catastale 37 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 55 p.lla 1391 sub 6.

I beni pignorati oggetto della presente procedura costituiranno due Lotti.

LOTTO 1 costituito dal bene n. 1

LOTTO 2 costituito dai beni n. 2-3-4 in quanto non autonomi e indipendenti, fisicamente congiunti.

LOTTO 1

Identificazione del bene.

BENE 1 (abitazione)

Confini.

Il bene 1, (abitazione) come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con altra proprietà del debitore;
- a sud con altra proprietà;
- a est con altra proprietà del debitore;
- a ovest con vico Il Madonna dei Martiri.

Dati catastali.

Il bene 1 (abitazione) catastalmente è identificata nel seguente modo:

- Foglio **55**
- Particella **1390**
- Sub **4**
- Categoria **A/4**
- Classe **6**
- Consistenza **1 vano**
- Superficie catastale **34 mq**
- Rendita **100,71 €**
- Piano **T**

Corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La planimetria catastale in atti, redatta il 29.03.1940, riporta nella rappresentazione grafica un unico vano senza la rappresentazione dei muri divisorii a costituire i vani esistenti.

Formazione di lotti.

Come riportato in premessa il bene n. 1, autonomo e indipendente, costituisce il LOTTO 1.

Sommatoria descrizione del bene.

BENE 1 (abitazione)

Descrizione.

L'abitazione oggetto di stima è al piano terra di un complesso di edifici costituenti un intero isolato posto tra le vie San Gioacchino, Aiello, vico Il Madonna dei Martiri e vico I Madonna dei Martiri, edificato in data antecedente al 1942.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello ed è composta da un piccolo vano di ingresso, bagno, cucinino/disimpegno e un vano letto per una superficie commerciale complessiva di 34,00 mq.

Il vano di ingresso è finestrato a mezzo del portoncino di accesso, il bagno e il vano letto finestrati con piccole prese di aria e luce.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da un portoncino in ferro e quindi una vetrata di alluminio posti sul vicolo.

L'abitazione si trova nella zona semicentrale di ponente dell'abitato di Molfetta, a ridosso di via Madonna dei Martiri, via di ingresso alla città dal comune di Bisceglie.

La zona non è dotata di parcheggi pubblici sufficienti, i servizi sono ben presenti.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal signor xxxxxxxxxxxxxxxx con contratto di locazione del 23/08/2021.

Stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'appartamento è scadente, sia dal punto di vista delle finiture che impiantistiche, in condizioni igienico sanitarie non ottimali.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna dell'abitazione, misurata tra pavimento e soffitto, è di 3,90 m in chiave.

Il pavimento è realizzato con mattonelle di cemento con graniglia di marmo.

Le pareti interne sono finite a intonaco e tinteggiate, ad eccezione del piccolo bagno e di una parete del vano adibito a cucina, rivestite con piastrelle in ceramica.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-fognario collegato alla rete idrica pubblica (AQP). Risulta sprovvista di impianto termico, impianto elettrico risulta collegato alla rete.

Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

La costruzione dei beni oggetto di stima è antecedente il 01.09.1967 come da planimetria catastale in atti.

Regolarità edilizia.

La costruzione dell'unità abitativa, facente parte di un complesso immobiliare costituente l'isolato, risulta realizzato in data antecedente al 1942. In riferimento alla planimetria catastale in atti, la stessa non riporta i muri divisorii tra i vani, di epoca non recente. La necessita di un intervento manutentivo dell'unità immobiliare porterebbe a regolarizzare i muri divisorii, urbanisticamente e catastalmente.

L'edificio, agli atti del comune, risulta non provvisto dell'agibilità.

Ritenendo congruo applicare al valore minimo un decremento del 5%, per la categoria catastale inferiore, il valore unitario in condizioni normali è pari a 1.000,00 euro/mq.

Dalle informazioni assunte dalle 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.

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 04/12/2024, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene 1 (ufficio)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza max	Piano
Abitazione	29,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	3,90	terra
Totale superficie convenzionale				34,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				34,00 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1 (abitazione)	34,00 mq	1.000,00 €/mq	34.000,00 €	100,00%	34.000,00 €
Valore di stima:					34.000,00 €

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	€ 34.000,00 x 10%	€ 3.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Stato manutentivo, adeguamenti	€ 34.000,00 x 30%	€ 10.200,00
TOTALE		€ 16.600,00

Riduzione del valore del 10%: per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di: €34.000,00 - €16.600,00 = €17.400,00

Descrizione sintetica del lotto.

Si consulti l'allegato A27

Rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

Si consultino gli allegati A1, A13

Perizia versione privacy.

Si consulti l'allegato A28

LOTTO 2

Identificazione del bene.

BENE 2a (locale attività teatrale - deposito)

Confini.

Il bene 2a, (locale attività teatrale-deposito) come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con altra proprietà;
- a sud con vico I Madonna dei Martiri;
- a est con via San Gioacchino;
- a ovest con altra proprietà del debitore.

Dati catastali.

Il bene 2a (locale attività teatrale-deposito) catastalmente è identificata nel seguente modo:

- Foglio **55**
- Particella **1391**
- Sub **12**
graffata con
- Particella **1374**
- Sub **10**
- Categoria **C/2**
- Classe **6**
- Consistenza **285 mq**
- Superficie catastale **363 mq**
- Rendita **809,55 €**
- Piano **T**

Corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La planimetria catastale in atti, redatta il 09/02/2017, riporta nella rappresentazione grafica la mancata annessione del locale deposito-portico-atrio scoperto retrostante, anche se fisicamente formano una unica unità.

La categoria catastale censita (C/2 magazzini e locali di deposito) non è attinente la destinazione d'uso del locale.

BENE 2b (locale deposito-portico-atrio scoperto)

Confini.

Il bene 2b, (locale deposito-portico-atrio scoperto) come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con altra proprietà;
- a sud con via Aiello;
- a est con altra proprietà del debitore;
- a ovest con altra proprietà del debitore.

Dati catastali.

Il bene 2b (locale deposito-portico-atrio scoperto) catastalmente è identificata nel seguente modo:

- Foglio **55**
- Particella **1391**
- Sub **13**
graffata con
- Particella **1373**
- Sub **1**
- Categoria **C/2**
- Classe **8**
- Consistenza **55 mq**
- Superficie catastale **75 mq**
- Rendita **213,04 €**
- Piano **T**

Corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La planimetria catastale in atti, redatta il 09/02/2017, riporta nella rappresentazione grafica l'assenza di alcuni muri divisorii, la mancata annessione dal locale attività teatrale-deposito antistante da cui si accede.

La categoria catastale censita (C/2 magazzini e locali di deposito) non è attinente l'immobile, annesso al laboratorio di attività teatrale ne rileva la categoria catastale.

BENE 2c (locale deposito)

Confini.

Il bene 2c, (locale deposito) come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con altra proprietà del debitore;
- a sud con via Aiello;
- a est con altra proprietà del debitore;
- a ovest con vico Il Madonna dei Martiri.

Dati catastali.

Il bene 2c (locale deposito) catastalmente è identificata nel seguente modo:

- Foglio **55**
- Particella **1391**
- Sub **6**
- Categoria **C/2**
- Classe **2**
- Consistenza **25 mq**
- Superficie catastale **37 mq**
- Rendita **37,44 €**
- Piano **S1**

Corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La planimetria catastale in atti, redatta il 22/04/1940, riporta nella rappresentazione grafica un unico vano senza la rappresentazione dei muri divisori a costituire i vani esistenti; inoltre risulta collegato fisicamente al locale deposito-portico adiacente.

Formazione di lotti.

Come riportato in premessa i beni n. 2-3-4, costituiscono il LOTTO 2, in quanto non autonomi e indipendenti sia fisicamente che dal punto di vista impiantistico;

Le difformità riscontrate risultano in parte regolarizzabili, previo adeguamento edilizio-strutturale e impiantistico, a mezzo di S.C.I.A. in sanatoria volta a rimuovere e regolarizzare la situazione di fatto con il pagamento delle relative sanzioni.

I costi relativi agli adeguamenti, rimozione delle parti non regolarizzabili, sanzioni e oneri della pratica edilizia, ammontano a € 65.000,00 comprensivo di spese tecniche.

L'edificio, agli atti del comune, risulta non provvisto dell'agibilità.

Procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Non si tratta di terreni.

Titolarità.

I beni oggetto di esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
indirizzo: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/1)

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento con:

- atto di donazione rogato dal Dott. Franco Mastropasqua, Notaio in Molfetta, in data 28/01/1984, repertorio 78455, trascritto a Trani il 01/02/1984 ai nn. 2311/1887
- successivo atto di rettifica catastale rogato dal notaio Stellacci Francesco di Molfetta, repertorio 26537 del 28/02/2003, trascritto a Trani il 10/03/2003 ai nn. 5009/3770.
- atto di donazione rogato dal notaio Stellacci Francesco di Molfetta, repertorio 26538 del 28/02/2003, trascritto a Trani il 12/03/2003 ai nn. 5159/3888.

Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Trascrizioni:

- **Ipoteca volontaria**
Iscritta a Trani il 15/01/2010
Reg. gen. 913 - Reg. part. 135
per la somma di € 2.600.000,00

Determinazione del valore degli immobili pignorati.

Criteri di calcolo

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, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Molfetta, ed inoltre siti internet.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 425.000,00

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "C1/semicentrale/PONENTE-RIONE MADONNA DEI MARTIRI (anno 2024, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima.

Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate rileva nella zona con tipologia "magazzini C/2" un valore di mercato tra 500,00 e 650,00 euro/mq con uno stato conservativo normale.

La tipologia e l'uso dell'immobile non può essere classificato unicamente come magazzino e locale di deposito.

La consultazione del mercato immobiliare della zona, analizzando anche dati di agenzie immobiliari, riportano i valori dei locali a piano terra con caratteristiche costruttive analoghe, variazioni di prezzo tra 1.000,00 € e 1.200,00 euro/mq.

Ritenendo congruo applicare il valore minimo, il valore unitario è pari a 1.000,00 euro/mq per il locale principale adibito ad attività teatrale, con un decremento del 50% pari a 500,00 euro/mq per la restante parte.

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 04/12/2024, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene 2a (locale attività teatrale-deposito)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza max	Piano
Locale	258,00 mq	354,00 mq	1	354,00 mq	4,70	terra
Soppalco	25,00 mq	32,00 mq	0,5	16,00 mq	2,00	terra
Totale superficie convenzionale				370,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				370,00 mq		

Consistenza del bene 2b (locale deposito-portico-atrio scoperto)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza max	Piano
Locale - Portico	51,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,00	terra
Atrio scoperto	48,00 mq	52,00 mq	0,25	13,00 mq		
Totale superficie convenzionale				73,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				73,00 mq		

Consistenza del bene 2c (locale deposito)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza max	Piano
Locale deposito	26,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,00	Terra-S1
Totale superficie convenzionale				37,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				37,00 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 2a (locale attività teatrale-deposito)	370,00 mq	1.000,00 €/mq	370.000,00 €	100,00%	370.000,00 €
Bene 2b (locale deposito-portico-atrio scoperto)	73,00 mq	500,00 €/mq	36.500,00 €	100,00%	36.500,00 €
Bene 2c (locale deposito)	37,00 mq	500,00 €/mq	18.500,00 €	100,00%	18.500,00 €
Valore di stima:					425.000,00 €

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	€ 425.000,00 x 10%	€ 42.500,00
Interventi edilizi, spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 65.000,00	€ 65.000,00
TOTALE		€ 107.500,00

Riduzione del valore del 10%: per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di: €425.000,00 - €107.500,00 = €317.500,00

Descrizione sintetica del lotto.

Si consulti l'allegato A27

Rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

Si consultino gli allegati A2, A14

Perizia versione privacy.

Si consulti l'allegato A28

ALLEGATI

- A1 Rilievo fotografico lotto 1
- A2 Rilievo fotografico lotto 2
- A3 Inquadramento immobile su google maps
- A4 Verbale delle operazioni peritali
- A5 Visura catastale lotto 1
- A6 Visure catastali lotto 2
- A7 Planimetria catastale lotto 1
- A8 Planimetrie catastali lotto 2
- A9 Estratto di mappa
- A10 Ispezioni ipotecarie lotto 1
- A11 Ispezioni ipotecarie lotto 2
- A12 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
- A13 Rilievo planimetrico dell'immobile lotto 1
- A14 Rilievo planimetrico dell'immobile lotto 2
- A15 Copia atto di compravendita rep. 32407 del 27/02/1967 lotto 1
- A16 Copia atto di donazione rep. 78455 del 28/01/1984 lotto 2
- A17 Copia atto di rettifica catastale rep. 26537 del 28/02/2003 lotto 2
- A18 Copia atto di donazione rep. 26538 del 28/02/2003 lotto 2
- A19 Comunicazione fatture impianto di condizionamento lotto 2
- A20 Estratto atto di matrimonio
- A21 Documentazione SUE - autorizzazione 6583 del 19/05/00 lotto 2
- A22 Documentazione SUE - SCIA n. 16/2017 lotto 2
- A23 Agenzia delle Entrate – comunicazione contratto di locazione
- A24 copia contratto di locazione trasmesso dal debitore lotto 1
- A25 copia contratto di locazione trasmesso dal debitore lotto 2
- A26 Ricevute trasmissione relazione peritale alle parti
- A27 Descrizione sintetica dei lotti
- A28 Perizia versione “privacy”

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

Andria, 23/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giovanni Forlano