

---

**TRIBUNALE DI TRANI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

promossa da

**PRISMA SPV s.r.l.**

contro

**N. Gen. Rep. 45/2023**

**Giudice Dr.ssa Maria Azzurra GUERRA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Nicola Montingelli*  
*iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di BAT al n. 927*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al n. 2250*  
*C.F. MNTNCL82C19A285S- P.Iva 06851810728*

*con studio in Andria via Milano n.89*  
*telefono: 0883678608 - 3333113035*  
*email: nicola.montingelli@alice.it*  
*pec: nicola.montingelli@ingpec.eu*

**Bene in Molfetta in via G. Ungaretti n.42 e via L. del Vescovo n.3  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà del seguente bene immobile:  
abitazione a piano secondo sita nell'abitato di Molfetta in via G. Ungaretti n.42, con annesso box auto a piano interrato ed accesso dall'attigua via L. Del Vescovo n.3.  
Superficie commerciale complessiva dell'abitazione a piano secondo di circa **108mq** e box auto a piano interrato secondo di circa **65mq**.  
Identificati in catasto fabbricati:
- abitazione cointestata a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ al foglio 18 mappale 605 subalterno 16, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, posto al piano 2, Lotto 10, Interno 11, rendita: 464,81euro; box auto intestato a \_\_\_\_\_ al foglio 18 mappale 605 subalterno 34, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 67mq, posto al piano S2, Lotto 10, Interno 1/A, rendita: 131,49euro.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dagli esecutati e relativo nucleo familiare.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Molfetta in data 25/05/2022 i coniugi esecutati si sono separati.
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a seguito di atto rogato dal Notaio LORUSSO Francesca di Bisceglie del 28/10/2004, Rep. n.57691, Racc. n.5710, trascrizione del 12/11/2004 Reg. Part. n.17857, Reg. Gen. n.25934;
  - Ipoteca legale derivante da disposizione sulla riscossione effettuato da Pubblico Ufficiale Equitalia Ter s.p.a. del 26/04/2011 Rep. n.267/1411, trascrizione del 29/04/2011 Reg. Part. n.1675, Reg. Gen. n.9180;
  - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a seguito di atto rogato dal Notaio LORUSSO Francesca di Bisceglie del 01/03/2013, Rep. n.76456, Racc. n.12646, trascrizione del 26/03/2013 Reg. Part. n.588, Reg. Gen. n.5513;
  - Ipoteca legale derivante da disposizione sulla riscossione effettuato da Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a. del 29/06/2017, trascrizione del 30/06/2017 Reg. Part. n.1718, Reg. Gen. n.14130.
- 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare del 20/01/2023 Rep. n.241, a favore di PRISMA SPV s.r.l. contro e effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, trascrizione del 30/03/2023 Reg. Part. n.7264, Reg. Gen. n.5851.

- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*  
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

In considerazione di quanto rilevato in loco e tenuto conto della documentazione rinvenuta in sede di accesso agli atti, l'abitazione riporta sostanzialmente lievi variazioni della distribuzione degli ambienti interni laddove l'attuale zona giorno è stata ottenuta dalla demolizione della tramezzatura che delimitata il vano cucina unendo tale vano all'adiacente ingresso/disimpegno, mentre la vicina camera letto doppia con annesso bagno sono stati ricavati dal pre-esistente vano soggiorno/pranzo e ripostiglio. Tali difformità potranno essere sanate mediante presentazione al SUE del Comune di Molfetta di una CILA tardiva ai sensi del comma 5 dell'art. 6-bis del DPR n.380/01, mediante pagamento di una sanzione amministrativa di 1.000,00€ oltre alle competenze tecniche per complessivi **2.500,00€**. Non si rilevano difformità del box auto.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Tenuto conto di quanto pocanzi riportato, di quanto rilevato in loco e riportato sulle planimetrie catastali agli atti l'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta catastalmente conforme in quanto nella planimetria. Pertanto le spese necessarie a regolarizzare tale situazione, comprensive di oneri e onorario tecnico ammontano a circa **500,00€**.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (condominiali):	<b>€ 1.200,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

Comproprietà con quota di ½ indivisa di e dal 28/10/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio LORUSSO Francesca di Bisceglie, Rep. n.57690, Racc. n.5709, registrato a Trani il 11/11/2004 al n.3956, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 12/11/2004 Reg. Gen. n.25934, Reg. Part. n.17857 e successivo atto di rettifica del medesimo Notaio del 01/03/2013 Rep. n.76455, Racc. n.12465, registrato a Trani il 22/03/2013 al n.512, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 26/03/2013 Reg. Gen. n.4228, Reg. Part. n.5512.

##### 6.2 Precedente proprietario:

proprietaria dal 21/07/1999 al 28/10/2004 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio STELLACCI Francesco di Molfetta del 21/07/1999, registrato a Bari il 09/09/1999 al n.3633 e trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 22/07/1999 Reg. Gen. n.14960, Reg. Part. n.10701.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione per l'esecuzione di opere n.1195 del 03/05/1988;
- Concessione per l'esecuzione di opere n.2503 del 25/11/1992;
- DIA tardiva ai sensi dell'art. 37 DPR n.380/01 del 16/03/2005.

#### 8. ULTERIORI DATI RICHIESTI COME DA DECRETO DI NOMINA

In riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- in secondo luogo, il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento), ma ha riportato nel certificato notarile depositato la situazione dell'unità immobiliare nei vari cambiamenti avvenuti nel corso degli ultimi venti anni dal pignoramento;
- vista la certificazione notarile sostitutiva, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- la vendita immobiliare non risulta essere soggetta ad I.V.A..

Descrizione **ABITAZIONE A PIANO SECONDO CON BOX AUTO**  
di cui al punto **A**

abitazione a piano secondo sita nell'abitato di Molfetta in via G. Ungaretti n.42, con annesso box auto a piano interrato ed accesso dall'attigua via L. Del Vescovo n.3.

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

Appena entrati nell'abitazione si è in vano abbastanza ampio nel quale è ubicata la zona giorno con annessa zona cottura, vano che inoltre immette a sua volta ai vari ambienti dell'abitazione.

Subito a ridosso della zona cottura vi è la porta di accesso al disimpegno che conduce ad una camera da letto singola, al vicino bagno e quindi alla camera da letto matrimoniale. Dal medesimo soggiorno si accede inoltre dalla parte opposta ad una camera da letto doppia dotata di annessi servizi igienici. Tutte le camere, i bagni e la zona giorno hanno affaccio su pubblica via, con le camere e la zona giorno che hanno accesso ai balconi. Ciascun bagno ha una finestra.

L'abitazione gode di un affaccio su pubbliche vie, con i prospetti orientati a nord ed a est. Ciascun affaccio ha un balcone.

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

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

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

L'unità immobiliare è pavimentata con elementi in gres porcellanato. Le pareti ed i soffitti intonacati a civile e pitturati, mentre nel bagno sono rivestite con le piastrelle in gres ceramico, per buona parte della loro altezza.

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

I balconi hanno pavimentazione in gres ceramico con parapetti in ringhiera di metallo (parte superiore) e paretina in c.a. (parte inferiore).

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

Giungendo invece al piano interrato secondo, dopo aver percorso la rampa carrabile a cielo aperto, aperto il cancello scorrevole si è nella corsia di manovra comune dal quale si giunge al box posto in fondo alla stessa corsia e chiuso con saracinesca metallica. All'interno si mostra con pavimentazione in gres ceramico, pareti e soffitto intonacate e pitturate. Vi è anche un piccolo bagno dotato di lavabo e wc con scaldacqua sanitario elettrico. In pianta il box ha una sagoma non propriamente regolare, assimilabile ad una "L".

Superficie commerciale complessiva dell'abitazione a piano secondo di circa **108mq** e box auto a piano interrato secondo di circa **65mq**.

Identificati in catasto fabbricati:

abitazione cointestata a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ al foglio 18 mappale 605 subalterno 16, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, posto al piano 2, Lotto 10, Interno 11, rendita: \_\_\_\_\_ 464,81euro;

box auto intestato a \_\_\_\_\_ al foglio 18 mappale 605 subalterno 34, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 67mq, posto al piano S2, Lotto 10, Interno 1/A, rendita: 131,49euro.

**Destinazione urbanistica:**

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

*"In questa zona sono ammessi interventi di manutenzione <...>. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi solo per gli edifici con struttura in c.a..."*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione a piano secondo	Sup. reale lorda	101,00	1,00	101,00
Balcone abitazione a piano secondo	Sup. reale lorda	26,60	0,25	7,00
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>108,00</b>

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Box a piano interrato	Sup. reale lorda	65,00	1,00	65,00
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>65,00</b>

## Caratteristiche descrittive

### Abitazione:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: struttura in c.a., condizioni: non rilevabili.

*Strutture orizzontali:*

materiale: solai in latero-cemento, condizioni: non rilevabili.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: ante a battenti, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.

*Pareti interne:*

Persiane con ante a battenti, materiale: legno; condizioni: deteriorate.  
materiale: laterizio forato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco o rivestimento in gres ceramico, condizioni: buone.

*Porta di ingresso:*

tipologia: anta a battente, materiale: metallo e pannellatura in legno, condizioni: buone.

*Pavimentazione interna:*

materiale: elementi in in gres ceramico, condizioni: buone.

*Rivestimento interno:*

materiale: piastrelle in gres ceramico, condizioni: buone

*Impianto elettrico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

*Impianto idrico/fognario:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

*Impianto gas/termico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

### Box auto:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: struttura in c.a., condizioni: non rilevabili.

*Strutture orizzontali:*

materiale: solai in latero-cemento, condizioni: non rilevabili.

Componenti edilizie e costruttive:

*portone di ingresso:*

tipologia: saracinesca metallica avvolgibile, condizioni: buone.

*Pavimentazione interna:*

materiale: elementi in in gres ceramico, condizioni: buone.

*Rivestimento interno:*

materiale: intonaco, condizioni: buone.

*Impianto elettrico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

*Impianto idrico/fognario:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata applicata, la cosiddetta metodologia di stima diretta comparativa parametrica, grazie alla quale correlazione è stato determinato il valore dell'immobile.

In ogni caso si è tenuto conto di quanto previsto dalle metodologie dell'estimo oltre che dalla Norme UNI 11612:2015, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato stimato è inteso come il più probabile prezzo che date le sue caratteristiche, il bene può assumere sul mercato che gli compete in un determinato momento.

### 8.2. Fonti di informazione

Le fonti di informazione dalle quali lo scrivente CTU ha attinto a vario titolo i dati utili all'espletamento del proprio incarico sono l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Molfetta, le Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti in loco.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. ABITAZIONE A PIANO SECONDO CON ANNESSO BOX AUTO

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	108mq	€ 1.600€/mq	€ 172.800,00
Box auto	65mq	€ 800€/mq	€ 52.000,00
- Valore corpo:			<b>€ 224.800,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 224.800,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 224.800,00</b>

**Riepilogo:**

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	Valore diritto e quota
Abitazione	108mq	1.600€/mq	<b>€ 172.800,00</b>	<b>€ 172.800,00</b>
Box auto	65mq	800€/mq	<b>€ 52.000,00</b>	<b>€ 52.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore di circa il 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 34.800,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	<b>€ 3.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	<b>€ 190.000,00</b>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	<b>€ 190.000,00</b>

## **ELENCO DOCUMENTAZIONE**

*Elenco della documentazione presente nel fascicolo*

- atto di provenienza
- grafici di rilievo
- ispezioni ipotecarie
- visure catastali
- visura planimetrica catastale
- verbali di sopralluogo
- comunicazioni con le parti e con terzi
- documentazione relativa al regime patrimoniale matrimoniale e allo stato civile
- documentazione fotografica rinveniente dal sopralluogo