

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Storelli Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2023 del R.G.E.



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10

INCARICO

All'udienza del 20/06/2023, il sottoscritto Arch. Storelli Francesco, con studio in Via Luigi D'angio, 3 - 76011 - Bisceglie (BT), email arch.francescostorelli@gmail.com, PEC francesco.storelli@archiworldpec.it, Tel. 0802475432, Fax 0802475432, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/06/2023 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 Capotorti n°115, scala Interna, piano Quarto

DESCRIZIONE

Appartamento posto al quarto piano, con accesso dal portone di Via Capotorti n.115, ad uso abitazione, avente accesso dalla porta a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale del portone condominiale, composto da tre vani, cucina ed accessori (ingresso e bagno con soppalco), confinante con pianerottolo e vano scala, con via Luigi Capotorti e con atrio interno, salvo altri. Superata la porta d'ingresso si accede ad un corridoio dal quale sul lato destro è presente la cucina avente dimensioni 4,00 x 3,20 ml, aerea illuminata da una porta finestra a due ante aprentesi su balcone prospiciente atrio interno, sul lato sinistro ingresso è presente una stanza ove all'interno sono presenti una serie di arredi posti in modo confusionale, la stessa è adibibile a soggiorno e/o stanza da letto, avente dimensioni 4,10 x 3,20 ml, aerea illuminata da una porta finestra a due ante aprentesi su balcone prospiciente via Capotorti. Nella parte retrostante corridoio sono presenti:

- un bagno posto sulla destra aerea illuminata da una finestra aprentesi sul balcone atrio interna, attrezzato con vaso, bidet, mobile lavabo e doccia, ove è presente un soppalco avente dimensioni 4,05 x 1,30 ml;
- una stanza soggiorno posta di fronte bagno avente dimensioni 6,00 x 3,20 ml, aerea illuminata da una porta finestra a due ante aprentesi su balcone prospiciente via Capotorti;
- una stanza da letto matrimoniale avente dimensioni 4,70 x 4,10 ml, aerea illuminata da una finestra a due ante aprentesi su atrio interno;

Sono presenti due balconi di cui uno ampio su via Capotorti e l'altro posto sul retro.

L'edificio in cui è allocato l'appartamento incluso in un isolato ad uso residenziale, ove al piano terra sono presenti una serie di locali commerciali.

All'immobile si accede da un vano scala condominiale chiuso al cui interno non è presente l'ascensore.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Capotorti n°115, scala Interna, piano Quarto

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 esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Relativamente all'accertamento dell'estratto dai registri dell'atto di matrimonio richiesto presso il Comune di Molfetta, in data 13 settembre 2023, è riportato: Anno 2014, Atto numero 35, P. II, Serie A, in data 31/05/2014 si sono uniti in matrimonio **** Omissis ****, i quali con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, si veda allegato.

CONFINI

confinante con la predetta via, con gabbia scala, con cortile interno, con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	3,00 m	quarto
Balcone scoperto	24,50 mq	24,50 mq	0,50	12,25 mq	3,00 m	quarto
Totale superficie convenzionale:				101,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è ubicato in zona centrale della città di Molfetta posto in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bisceglie, Giovinazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico, Porto, Cattedrale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/01/1980 al 28/01/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 565, Sub. 31, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 94,00 mq Rendita € 348,61 Piano Quarto
Dal 28/01/1985 al 31/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 565, Sub. 31, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 94,00 mq Rendita € 348,61 Piano Quarto

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	54	565	31	1	A3	1	4,5 vani	94,00 mq	348,61 €	Quaro	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

Alla data del sopralluogo effettuato in data 14/07/2023 è presente il comproprietario dell'appartamento, **** Omissis ****, il quale dichiara che l'immobile è occupato dalla propria famiglia. Non risultano contratti di locazione in essere, (si veda verbale di accesso).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi abitato dalla famiglia **** Omissis ****

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un condominio residenziale ha diritto di possedere con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi dell'articolo 1117 c.c., nonchè come previsti dall'accatastamento del fabbricato medesimo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le finiture interne quali gli infissi e i pavimenti, sono di tipo mediocri. I serramenti esterni risultano essere costituiti da infissi in anticorodal con vetrocamera protetti da persiane in legno. L'immobile è provvisto di impianti, quali quello idrico-fognante, riscaldamento autonomo, gas di città, elettrico con luci di emergenza e di climatizzazione a split.

Da un esame a vista, l'edificio composto da piano terra e quattro piani fuori terra si presenta in buono stato manutentivo non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Componenti edilizie:

infissi esterni: ad anta realizzati in anticorodal con vetrocamera.

infissi interni: ad anta realizzati in legno tamburato.

pareti esterne: costruite in mattoni forati, il rivestimento è realizzato in spatolato al quarzo.

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato in cattivo stato manutentivo, in quanto alcune piastrelle sono lesionate e non ancorate al supporto sottostante.

protezioni infissi esterni: persiane in legno.

citofonico: audio.

condizionamento: mono split con alimentazione a elettrico 220 v con diffusori in split.

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: rispettoso delle vigenti normative

fognatura: mista la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale

conformità: rispettoso delle vigenti normative.
gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: rispettoso delle vigenti normative.
idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: rispettoso delle vigenti normative.
termico: autonomo con alimentazione a metano i diffusori sono in radiatori in acciaio conformità: rispettoso delle vigenti normative.
balconi: costruiti in cemento armato.
copertura: a terrazzo piano, costruito in cemento armato.
solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera.
strutture verticali: costruite in cemento armato
travi: costruite in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore ed il proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/2014 al 05/07/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Candia Pasquale	31/03/2014	4607	3420
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/04/2014	7150	5594
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	28/04/2014	10930	1T

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 28/04/2014
Reg. gen. 7151 - Reg. part. 708
Importo: € 181.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.500,00
Rogante: Notaio De Candia Pasquale
Data: 31/03/2014
N° repertorio: 4607
N° raccolta: 3420

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Trani il 12/02/2019
Reg. gen. 2957 - Reg. part. 2251
Quota: 1/3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Trani il 13/01/2023
Reg. gen. 849 - Reg. part. 706
Quota: 1/3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

REGIONE PUGLIA - COMUNE DI MOLFETTA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PRGC

ART. 33 Zone residenziali di completamento urbano" B" (edificato esistente)

Le zone omogenee di completamento di tipo "B" sono individuate e perimetrate nelle tavole di piano ai sensi del D.M. 1444/68 e comprendono aree urbane edificate con prevalente funzione residenziale, nelle quali possono essere promossi interventi di conservazione, riqualificazione, trasformazione del patrimonio urbano esistente oltre che per nuovi insediamenti, nei limiti indicati per ciascuna zona.

Le costruzioni o le ricostruzioni destinate a servizi per la residenza situate su aree comprese entro i limiti delle zone omogenee di completamento possono eseguirsi nel rispetto degli indici previsti in ciascuna sottozona, ivi compreso l'indice di fabbricabilità fondiaria.

33.1 Sottozona B/1

Il PRGC si attua mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Gli interventi devono tendere alla

conservazione, alla riqualificazione edilizia e alla riqualificazione del tessuto urbanistico mediante la valorizzazione delle aree libere non edificate di proprietà pubblica e/o privata asservita funzionalmente agli edifici esistenti, mediante un insieme sistematico di interventi pubblici e/o privati per dotarla di eventuali servizi individuali e collettivi non presenti.

In mancanza di piani di recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ex art. 31 della Legge 457/78), con il rispetto delle prescrizioni allegate.

Usi previsti: Abitazioni (U1), Residenze collettive (U1a), Scuole dell'obbligo (U2), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Servizi per il culto (U8), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Attrezzature per lo spettacolo e la cultura (U13), Sedi e servizi amministrativi e istituzionali (U14), Pubblici esercizi (U16), Commercio diffuso (U17), Artigianato di servizio (U18), Laboratori artigianali compatibili con la residenzialità (U21), Usi vari di tipo diffuso (U22), Attrezzature per il soggiorno temporaneo (U30). Usi compatibili: Stazioni di servizio, distributori di carburanti e simili (U20).

Per le aree pubbliche e pertinenti servizi di interesse pubblico, potranno essere consentiti ampliamenti degli stessi nei limiti e secondo i parametri degli articoli dal 19 al 26. Per gli immobili destinati agli usi incompatibili (non compresi nel precedente elenco) sono permessi soltanto i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, in attesa di rilocalizzazione degli stessi.

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.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Molfetta, dagli accessi agli atti si è constatato che è stato approvato progetto dalla commissione Edilizia in data 21/05/1962;

Licenza di costruzione n°610 in data 25/07/1962, e n°638 in data 10/12/1962;

Inizio dei Lavori in data 30/07/1962;

Ultimazione dei Lavori al rustico, degli intonaci e pavimenti, rispettivamente in data 28/12/1962 e 25/05/1963;

Ultimazione definitiva in data 25/05/1963;

Collaudo in data 02/09/1963.

Certificato di Agibilità n°3525 del 21/03/1964 (si vedano allegati).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo si è verificato che la pianta dello stato di fatto è conforme sia alla pianta catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore pro-tempore è il sig.**** Omissis **** avente studio in via Cairoli n°60 Molfetta.

La spesa media mensile condominiale è di 50,00 €.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Molfetta (BA) - Via Capotorti n°115, scala Interna, piano Quarto Appartamento posto al quarto piano, con accesso dal portone di Via Capotorti n.115 ,ad uso abitazione,avente accesso dalla porta a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale del portone condominiale, composto da tre vani, cucina ed accessori (ingresso e bagno con soppalco), confinante con pianerottolo e vano scala, con via Luigi Capotorti e con atrio interno, salvo altri. Superata la porta d'ingresso si accede ad un corridoio dal quale sul lato destro è presente la cucina avente dimensioni 4,00 x 3,20 ml, aerea illuminata da una porta finestra a due ante aprentesi su balcone prospiciente atrio interno, sul lato sinistro ingresso è presente una stanza ove all'interno sono presenti una serie di arredi posti in modo confusionale, la stessa è adibibile a soggiorno e/o stanza da letto, avente dimensioni 4,10 x 3,20 ml, aerea illuminata da una porta finestra a due ante aprentesi su balcone prospiciente via Capotorti. Nella parte retrostante corridoio sono presenti: - un bagno posto sulla destra aerea illuminata da una finestra aprentesi sul balcone atrio interna, attrezzato con vaso, bidet, mobile lavabo e doccia, ove è presente un soppalco avente dimensioni 4,05 x 1,30 ml; - una stanza soggiorno posta di fronte bagno avente dimensioni 6,00 x 3,20 ml, aerea illuminata da una porta finestra a due ante aprentesi su balcone prospiciente via Capotorti; - una stanza da letto matrimoniale avente dimensioni 4,70 x 4,10 ml, aerea illuminata da una finestra a due ante aprentesi su atrio interno; Sono presenti due balconi di cui uno ampio su via Capotorti e l'altro posto sul retro. L'edificio in cui e' allocato l'appartamento incluso in un isolato ad uso residenziale, ove al piano terra sono presenti una serie di locali commerciali. All'immobile si accede da un vano scala condominiale chiuso al cui interno non è presente l'ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 565, Sub. 31, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima della QUOTA del bene: € 46.406,20

Valore finale di stima: € 44.085,89

•

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ottenuto con un procedimento di "stima sintetica" o "comparativa parametrica", essenzialmente fondato sulla comparazione e sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi per tipologia e allocazione, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità ai servizi pubblici o commerciali, accessibilità.

Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensione degli ambienti, caratteristiche architettoniche, impianti, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva, dimensioni dei vani e numero dei servizi, altezza di piano, ascensore non presente e regolarità edilizia ed urbanistica.

La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio - OMI - (Osservatorio Mercato Immobiliare), Abitazioni tipo economico in stato normale cat. A/32, tale quotazione è stata confrontata con indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto.

Inoltre, per quanto attiene il parametro di confronto si è utilizzato il parametro tecnico costituito dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadrato.

Nella seguente stima si farà dunque riferimento alla "superficie commerciale", parametro comunque usato nelle compravendite. La superficie commerciale corrisponde alla proprietà immobiliare è l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, considerando per metà i muri di confine con l'appartamento vicino e con le parti condominiali.

Il valore ottenuto dalle indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto, hanno consentito di conoscere il prezzo di vendita realmente pattuito per immobili situati nella stessa zona di quello di interesse e con caratteristiche relative a stato di conservazione, inseriti in complessi confrontabili, di dimensioni comparabili.

Reperita, dunque, una scala di valori unitari di riferimento, si è ricavato il prezzo di compravendita, indispensabile per la formulazione del valore richiesto, tale valore ottenuto si è rivelato in linea con il valore ottenuto effettuando la media aritmetica dei valori di mercato rilevato dall'Agenzia del Territorio (OMI), abitazioni tipo economico in stato normale relativi al 2° semestre 2022, non essendo ancora disponibili i dati relativi al I° semestre 2023, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona, della stessa natura di quello oggetto di stima, varia da Euro/Mq 1.200,00 a Euro/Mq 1.550,00.

Relativamente alla sopra indicata quotazione si è assunto il valore medio di mercato di beni simili a quello in questione, pari a Euro/Mq 1.375,00, tale valore è stato confermato dalle indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città.

Le caratteristiche che sono state determinanti per la definizione del valore a Mq di mercato dell'immobile è stato calcolato sulla base: della superficie, del prezzo medio di mercato, l'ubicazione e l'accessibilità, le caratteristiche della zona, l'esposizione, i dati metrici e aero illuminazione degli ambienti.

Tale valore è stato determinato analizzando attentamente tutte le caratteristiche dell'immobile al momento della stima. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente al periodo in cui sono state riferite le relative indagini e in quanto "valore revisionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente esclusivamente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Molfetta (BA) - Via Capotorti n°115, scala Interna, piano Quarto	101,25 mq	1.375,00 €/mq	€ 139.218,75	33,33%	€ 46.406,20
Valore di stima:					€ 46.406,20

Valore di stima: € 46.406,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 44.085,89

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

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.

Bisceglie, li 28/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Storelli Francesco