



# TRIBUNALE DI TRANI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Traversa Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2021 del R.G.E.  
promossa da

*Codice fiscale.*  
*Via De Tassis 14*  
*24100 - Bergamo (BG)*  
*Nato a*



contro

*Codice fiscale:*  
*Via F.Morvillo 3*  
*70056 - Molfetta (BA)*  
*Nato c*



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
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2021 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 137.000,00</b> .....	11

In data 13/01/2022, il sottoscritto Arch. Traversa Paola, con studio in Via Santa Maria, 40 - 76125 - Trani (BT), email paolatravers@yahoo.it, PEC paola.traversa1@archiworldpec.it, Tel. 338 59 88 605, Fax 0883 486 717, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSAASTE  
GIUDIZIARIE®

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Molfetta (BA) - Via Sibilla Aleramo 1, piano S1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si tratta di un ampio garage al piano seminterrato di una palazzina di abitazioni con accesso esterno su strada carrabile. E' situato in zona abbastanza periferica della città di Molfetta. Lo spazio interno è completamente aperto con pilastri e in parte illuminato da finestre a bocca di lupo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
LOTTO UNICOASTE  
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Molfetta (BA) - Via Sibilla Aleramo 1, piano S1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- [redacted] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [redacted]  
Via F.Morvillo 3  
70056 - Molfetta (BA)  
Nato a [redacted]

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- [redacted] (Usufrutto 1/2)

Codice fiscale: [redacted]  
Via F.Morvillo 3  
70056 - Molfetta (BA)  
Nato a [redacted]

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- [redacted] (Usufrutto 1/2)  
Codice fiscale: [redacted]
- [redacted] la proprietà superficiaria 1/2)  
Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] Proprietà 1/2)
- [redacted] usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con stessa ditta a nord ed est, a sud est su Via Sibilla Aleramo , a sud su via Ungaretti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	497,00 mq	537,00 mq	1	537,00 mq	2,75 m	s1
Totale superficie convenzionale:				537,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				537,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/2000 al 01/08/2014	# [redacted] ta## nuda proprietà per 1/2 ## [redacted] nico## usufrutto per 1/2 1/2 ## [redacted] a## usufrutto per 1/2 1/2 # [redacted] io## nuda proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 718, Sub. 15 Categoria C6
Dal 01/08/2014 al 02/03/2022	# [redacted] ## nuda proprietà per 1/2 # [redacted] nico## usufrutto per	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 718, Sub. 15

1/2 # per 1/2 e usufrutto per 1/2	# proprietà	Categoria C6
--------------------------------------	-------------	--------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffia
	18	718	15	1	C6	1				s1	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

L'immobile risulta affittato con regolare contratto (allegato), al momento del sopralluogo viene trovato aperto. All'interno del grande spazio vi sono parcheggiate alcune macchine.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato di incuria ma non si rileva particolare degrado; considerato che si tratta di autorimessa.

PARTI COMUNI

L'immobile non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta apparentemente in discrete condizioni statiche ma in insufficienti condizioni di manutenzione.

La struttura è a pilotis con pilastri in cemento armato. Lo spazio è un unico spazio senza tramezzi.

La pavimentazione è in cemento e vi è un impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte esterno.

Non vi sono altri impianti presenti visibili.

Le pareti e soffitti sono intonacati ed imbiancati. Vi si accede tramite un portone di ingresso in ferro e vi sono alcune finestre a bocca di lupo con infissi metallici molto vetusti.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero e, al momento del sopralluogo, aperto.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/2000 al 01/08/2014	# nata a Molgetta il 08/01/1922, nuda proprietà per 1/2; # nata a Molgetta il 05/02/1929, usufrutto per 1/2; # nato a Molgetta il 01/01/1963, nuda proprietà per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	VOLTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camata	11/09/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 01/08/2014 al 02/03/2022	# nata a Molgetta il 14/07/1963, nuda proprietà per 1/2; # nato a Molgetta il 08/01/1922, usufrutto per 1/2; # nato a Molgetta il 01/01/1963, nuda proprietà per 1/2 e usufrutto per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	Donazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Campi Francesco	01/08/2014				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Molfetta il 07/06/2000

Reg. gen. 11421 - Reg. part. 8488

A favore di

- **Cessione di diritti**

Trascritto a Molfetta il 07/06/2000

Reg. gen. 11420 - Reg. part. 8487

A favore di

- **pignoramento**

Trascritto a Molfetta il 17/01/2018

Reg. gen. 1142 - Reg. part. 878

A favore di

- **pignoramento**

Trascritto a Trani il 13/07/2021

Reg. gen. 16092 - Reg. part. 12724

A favore di

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento, non emergono difformità.

### 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.

## 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 esperite 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.

Non sussistono motivazioni per non procedere alla vendita dell'immobile pignorato come unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Molfetta (BA) - Via Sibilla Aleramo 1, piano S1

Si tratta di un ampio garage al piano seminterrato di una palazzina di abitazioni con accesso esterno su strada carrabile. E' situato in zona abbastanza periferica della città di Molfetta. Lo spazio interno è completamente aperto con pilastri e in parte illuminato da finestre a bocca di lupo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 718, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Usufrutto (1/2). Valore di stima del bene: € 137.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona in cui è inserito, stato manutentivo, conservazione,

finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù ed

infine la situazione del mercato. Tutti questi elementi, uniti all'esame approfondito della documentazione

ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca incrociata volta a determinare il valore di mercato tenendo

anche conto di eventuali adeguamenti e correzioni di stima, hanno concorso a determinare il più corretto valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Molfetta (BA) - Via Sibilla Aleramo 1, piano S1	537,00 mq	720,00 €/mq	€ 274.000,00	50,00%	€ 137.000,00
Valore di stima:					€ 137.000,00

Valore di stima: € 137.000,00

**Valore finale di stima: € 137.000,00**

Si ritiene di formare un unico lotto di vendita in quanto l'immobile non è comodamente divisibile in natura. L'autorimessa, infatti, ha una conformazione ed una destinazione d'uso per i quali risulterebbe complessa un'eventuale divisione dell'immobile (tantopiù se in 2 immobili di pari valore ed entità) anche attraverso eventuali lavori a causa dell'unico accesso tramite rampa e della mancanza di aperture a bocca di lupo da un intero lato del perimetro. Inoltre la cospicua presenza di pilastri (elementi portanti del fabbricato) non consentirebbe l'essenziale agilità di movimento dei veicoli se non a scapito del numero di stalli disponibili.

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.

Trani, li 18/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Traversa Paolo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/04/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura attuale per immobile (Aggiornamento al 02/03/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 07/03/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale aggiornata (Aggiornamento al 02/03/2022)

---

**LOTTO UNICO**

---

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Molfetta (BA) - Via Sibilla Aleramo 1, piano S1  
Si tratta di un ampio garage al piano seminterrato di una palazzina di abitazioni con accesso esterno strada carrabile. E' situato in zona abbastanza periferica della città di Molfetta. Lo spazio interno completamente aperto con pilastri e in parte illuminato da finestre a bocca di lupo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 718, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Usufrutto (1/2)

**Prezzo base d'asta: € 137.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2021 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.000,00**

Bene N° 1 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Molfetta (BA) - Via Sibilla Aleramo 1, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	1/2 1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 718, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	537,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in stato di incuria ma non si rileva particolare degrado, considerato che si tratta di autorimessa.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un ampio garage al piano seminterrato di una palazzina di abitazioni con accesso esterno su strada carrabile. E' situato in zona abbastanza periferica della città di Molfetta. Lo spazio interno è completamente aperto con pilastri e in parte illuminato da finestre a bocca di lupo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		