



**TRIBUNALE di TRANI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedura n.40/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

xxxxxxxxx S.R.L.

DEBITORI:

xxxxxxxxxxxxxxxxxx + 1

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Azzurra Guerra

**PERIZIA DI STIMA**  
**A1.4 Versione privacy Lotto 01**

del 05/11/2024

ESPERTO STIMATORE:

**Arch. Salvatore Lanotte**

con studio in Barletta (BT)  
Via O. Capacchione n.19  
e-mail: architettosalvatorelanotte@gmail.com



## DATI GENERALI

### Procedura n.40-2024

Giudice dell'Esecuzione .....dott.ssa Maria Azzurra Guerra

### Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: .....Via O. Capacchione n.19  
Indirizzo E-mail: .....architettosalvatorelanotte@gmail.com  
Indirizzo PEC: .....salvatore.lanotte@archiworldpec.it

### Date significative

Notifica precetto .....30.11.2023  
Notifica pignoramento .....12.02.2024  
Nomina dell'esperto stimatore.....28.05.2024  
Notifica nomina dell'esperto stimatore.....29.05.2024  
Giuramento telematico dell'esperto stimatore .....03.06.2024  
Primo accesso ai luoghi di causa .....25.06.2024  
Udienza ex art. 569 c.p.c.....05.11.2024

## PREMESSA

Beni pignorati nel comune di Andria (BT) Via Contrada Barbadangelo n. 20 piano quinto:

### LOTTO 01

- 1) Abitazione in piano quinto, Cat A/2, Classe 2, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 116 mq, contraddistinto in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 21 P.IIa 4140 sub 23;

### n.01: Identificazione del bene

## LOTTO 01

### ABITAZIONE

**Confini.** Unità immobiliare, come riportato nella planimetria allegata, ubicata nella Scala I posta al quinto piano interno 10, con ingresso dalla porta di fronte a sinistra per chi sale dalle scale e a destra per chi esce dall'ascensore, ed è confinante con il vano scala, via Contrada Barbadangelo, vano ascensore, proprietà xxxxxxxx – xxxxxxxxxxxx, salvo altri.

### Dati catastali.

Il bene (abitazione) catastalmente è identificato nel seguente modo:



- Foglio 21
- Particella 4140
- Sub 23
- Categoria A/2
- Classe 02
- Superficie catastale 116 mq
- Consistenza 6,5 vani
- Rendita 772,10 €
- Piano 5

**Corrispondenza catastale.**

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

**n. 02 Formazione del lotto.**

Trattasi di una abitazione, ubicata nel comune di Andria (BT) alla Via Contrada Barbadangelo n. 20 piano quinto, scala I posta al quinto piano interno 10, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 21 P.IIa 4140 sub 23.

**n.3: sommaria descrizione del bene.**

**Descrizione.**

L'unità immobiliare si trova al quinto piano di un edificio condominiale costruito nel 2005, situato nella zona periferica nord di Andria, all'interno del piano di lottizzazione "Centro Commerciale Mongolfiera". L'edificio è dotato di ascensore e la zona circostante offre una sufficiente disponibilità di parcheggi pubblici.

L'accesso all'abitazione avviene tramite una porta blindata. Entrando, si accede a un piccolo ingresso che conduce al soggiorno-pranzo con annessa una camera da letto. Da questo ambiente, tramite una porta, si entra in un corridoio che distribuisce gli spazi verso due camere da letto, la cucina, il bagno, il ripostiglio e un secondo bagno. Tutti i vani sono dotati di porta-finestra. La zona giorno, che comprende una veranda, è esposta sulla strada principale, mentre la zona notte si affaccia su un balcone prospiciente la strada interna di servizio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**Stato conservativo.**

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione. Le finiture interne, sebbene risalenti all'epoca di costruzione, risultano di buona qualità e ancora attuali. Ai fini della presente valutazione, lo stato conservativo può essere considerato buono.



### **Caratteristiche costruttive prevalenti.**

L'altezza utile interna dell'immobile, misurata tra pavimento e intradosso del solaio, è di circa 2,70 metri.

Il pavimento è rivestito con piastrelle in gres porcellanato.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco, ad eccezione del bagno e del secondo bagno, dove sono rivestite con piastrelle in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario a servizio della cucina, del bagno e del secondo bagno. L'impianto termico a radiatori è alimentato da una caldaia a gas posizionata sulla veranda. Gli infissi sono in alluminio-legno con vetrocamera a taglio termico.

### **n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.**

La costruzione del bene oggetto di stima è successiva al 01.09.1967.

### **n.5: regolarità edilizia.**

Il complesso edilizio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima rientra nel Piano di Lottizzazione maglia D/ 5/11 di P.R.G. – 2° Stralcio - Lotto 3 – Fabbricati I-L, assentito con i seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia n. 107 del 03/07/2002;
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera con Determinazione di voltura n. 107/AV del 17/06/2003;
- Opere di variante con DIA del 27/07/2004, prot. n. 39766;
- Opere di variante con DIA del 10/11/2004, prot. n. 61897, reg. al n. 103/S in data 11/11/2004;
- Opere di variante con DIA del 03/02/2005 prot. n. 5071 reg. al n. 7/S in data 01/03/2005 (per l'intero piano interrato attinente i fabbricati I-L-M-N);
- Permesso di costruire di variante n. 107/B del 19/05/2005.

L'edificio è stato dichiarato agibile il 07/12/2005.

La documentazione relativa a questi titoli autorizzativi è archiviata nel fascicolo del fabbricato, consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andria, di cui si allega un estratto significativo.

### **n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.**

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

### **n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).**

Non si tratta di terreni.



## n.8: titolarità.

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

1. xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)  
 codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx  
 Indirizzo via xxxxxxxxxxxxxxxx Cap. xxxxxx  
 nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx
2. xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)  
 Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx  
 Indirizzo via xxxxxxxxxxxxxxxxxx Cap. xxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei signori xxxxxxxxxxx nato ad xxxxxx(xx) il xxxxxxxx e xxxxxxxxxxx nata ad xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, cui sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Zinni Sabino il 30 settembre 2005, Repertorio 23864/8610, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 22 ottobre 2005 ai NN.26307/17100 di formalità dalla società SINCO – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Andria (BA) – C.F.04912710722. Alla società SINCO – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA quanto alienato, era pervenuto con atto di permuta rogato dal Zinni Sabino il 07 febbraio 2003, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 18 febbraio 2003 ai NN.3575/2741 di formalità.

## n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

### Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** Ipoteca volontaria in rinnovazione (riferita a quella iscritta in data 11 febbraio 2004 al n.462 R.P.) derivante da concessione a garanzia di mutuo rogata dal Notaio Zinni Sabino il 09 febbraio 2004, Repertorio 19683, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 08 febbraio 2024 ai NN.3057/297 di formalità in favore di xxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx – C.F. xxxxxxxx e contro i signori xxxxxxxx nato ad xxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxx nata xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 3.232.500,00 (capitale di Euro 2.155.000,00). Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata la società xxxxxxxxxxx con sede in xxx (xxx) – C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx; Formalità la cui cancellazione potrà essere ordinata dal G. E. in sede di emissione del decreto di trasferimento.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Trani il 11 novembre 2014, Repertorio 1016, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 15 dicembre 2014 ai NN.21171/2209 di formalità in favore di xxxxxxxxxxx con sede in xxxx (xx) – C.F. xxxxxxxxxxx (domicilio ipotecario eletto AVV. xxxxxxx – VIA xxxxxxxx – xxxx) e contro il signor xxxxxxxx nato ad xxxx (xx) il xxxxxxxx (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà), per la complessiva somma



di Euro 110.000,00 (capitale di Euro 71.518,44). Si rileva annotamento di surrogazione rogato dal Notaio Fucci Riccardo il 11 ottobre 2021, Repertorio 38387/21026, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 11 novembre 2021 ai NN.24909/2301 di formalità con il quale il credito è stato surrogato in favore del signor xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx ;

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Andria il 30 dicembre 2015, Repertorio 1438, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 14 aprile 2016 ai NN.7695/857 di formalità in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – C.F.xxxxxxxxxxxxxxxxxx (domicilio ipotecario eletto xxxxxxxxxxxx ) e contro i signori xxxxxxxxxxx nato ad xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx e xxxxxxxx nata ad xxxxx il xxxxxxxx (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 6.000,00 (capitale di Euro 2.984,75);

**Trascrizioni:**

- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'UNEP Tribunale di Trani il 19 febbraio 2024, Repertorio 422, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 07 marzo 2024 ai NN.5398/4474 di formalità in favore di xxxxxxxxxxx . con sede in xxxxxxxx – C.F.xxxxxxxxxxxxxx e contro i signori xxxxxxxxxxx nato adxxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata ad xxxxx il xxxxxxxx (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno)  
Formalità la cui cancellazione potrà essere ordinata dal G. E. in sede di emissione del decreto di trasferimento.

**n.10: stato di possesso del bene.**

Come riportato nel verbale di accesso depositato in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Nicola Di Pinto, l'immobile pignorato, attualmente risulta occupato dai debitori eseguiti.

**n.11: formalità, vincoli o oneri.**

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

**n.12: spese condominiali.**

Le spese mensili condominiali ammontano a circa € 100,00.

**Quesito n.13: determinazione del valore dell'immobile pignorato.**



## Criteri di calcolo

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione in buone condizioni, consistenza, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) dell'immobile, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. E' stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

## Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 09/07/2024, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene pignorato attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

### Consistenza del bene

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		106,30 mq	1	106,30 mq	2,70 mt	5
Veranda	25,40 mq	-----	0,5	12,70 mq	-----	5
Balcone interno	11,40 mq		0,5	5,70 mq	-----	5
Totale superficie convenzionale				124,70 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				124,70 mq		

## Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Lotto 01	124,70 mq	1.500,00 €/mq	187.050,00 €	100,00%	187.050,00 €
Valore di stima:					187.050,00 €

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Importo
Riduzione del valore del 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	€ 187.050,50 x 15%	€ 28.057,50

### Valore di stima finale

**Il valore di stima finale è di: € 187.050,00 - € 28.057,50 = € 158.992,50**

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.

Trani, 05/10/2024

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Salvatore Lanotte**

