



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

18/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Capogrosso

CF:CPGGNN55L05E047F

con studio in TRANI (BA) via San Giorgio n. 55

telefono: 0883487431

fax: 0883487431

email: giovanni.capogrosso@libero.it

PEC: giovanni.capogrosso@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a TRANI VIA SUPERGA 52, quartiere Sant'Angelo, della superficie commerciale di **151,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale al piano terra adibito a laboratorio artigianale sito in Trani (BT) con accesso autonomo dalla Via Superga n.52. Indipendente dal fabbricato residenziale di cui fa parte. La struttura portante è in cemento armato, i solai in latero-cemento ed i tamponamenti in laterizio. Dotoato di impianto elettrico con canaline a vista, impianto antifurto e impianto idrico fognante.

L'immobile de quo confina a nord e a sud con la P.lla 159 del Fg 23 (bene comune non censibile) pertinenza scoperta di proprietà del condominio di cui fa parte l'immobile degli esecutati; a ovest con la p.lla 602 di altra proprietà, a est con viabilità comunale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,97 m. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 268 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 5, consistenza 133 mq, rendita 432,74 Euro, indirizzo catastale: VIA SUPERGA n. 52, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 27/01/1993 Pubblico ufficiale LA SERRA Sede CORATO (BA) Repertorio n. 547 - UR Sede TRANI (BA) Registrazione n. 227 registrato in data 12/02/1993 - COMPRAVENDITA L.832/93 Voltura n. 6380.1/1993 - Pratica n. 560795 in atti dal 05
Coerenze: con le p.lle 1100, 159 e 602

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 151,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 157.795,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 148.981,47 |
| Data di conclusione della relazione: | 12/02/2026 |



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 28/02/2017, con scadenza il 09/03/2029, registrato il 28/02/2017 a Trani ai nn. 711 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 200,00 euro/mese.

Rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto:

- il Valore di Locazione accertato è pari a 2,3 €/mq x mese;
- l'immobile ha una superficie commerciale di 151,00 mq;
- il canone di locazione è pari a: 2,3 €/mq x 151,00 mq = **347,30 €/mese**;
- dal contratto di locazione si evince che il canone è stato stabilito in **200,00 euro/mese**;
- la differenza tra il canone accertato e quello da contratto di locazione è pari a: 347,30 - 200,00 = **147,30 €/mese**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

E' bene precisare che nel ventennio di riferimento l'immobile identificato al Fg. 23 P.IIa 268 ha subito una variazione del subalterno passando da sub 1 a sub 3.

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.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, iscritta il 04/06/2007 ai nn. 13668/3030, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 del 23/05/2007.

Importo ipoteca: 8537,02.

Importo capitale: 17074,04.

La formalità è riferita solamente a Trani Fg.23 P.IIa 268 Sub 1, Trani Fg. 24 P.IIa 535 Sub 43

ipoteca **legale**, iscritta il 25/08/2010 ai nn. 17168/3653, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 del 11/08/2010.

Importo ipoteca: 90789,94.

Importo capitale: 45394,97.

La formalità è riferita solamente a Trani Fg.23 P.IIa 268 Sub 1; Trani Fg.37 P.IIa 3064 Sub 1



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 27/02/2025 ai nn. 4568/3678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Trani Fg.23 P.IIa 268 Sub 3

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 180,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: | €. 923,78 |

Ulteriori avvertenze:

Come risulta dalla PEC inviata dall'Amministratore Pro-Tempore Giuseppe Palmieri (allegata alla presente) si evidenzia la presenza di spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

l'immobile nell'ultimo ventennio è sempre stato di proprietà degli esecutati.

I debitori esecutati sono entrambi soggetti fisici per cui la vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A..

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **52/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di fabbricato per civile abitazione insistente nella Maglia 9 - Lotti 5-6 dell'ex P.d.Z. 167, rilasciata il 16/07/1983 con il n. 52/1983 di protocollo, agibilità del 23/04/1985 con il n. 14/85 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG - piano urbanistico generale vigente l'immobile ricade in zona Bs.pp/01 - Zona B pianificata. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 6.03.4- Zona B pianificata: la zona B pianificata corrisponde al "Quartiere Sant'Angelo" di cui il PUG recepisce la disciplina.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TRANI VIA SUPERGA 52, QUARTIERE SANT'ANGELO

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a TRANI VIA SUPERGA 52, quartiere Sant'Angelo, della superficie commerciale di **151,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale al piano terra adibito a laboratorio artigianale sito in Trani (BT) con accesso autonomo dalla Via Superga n.52. Indipendente dal fabbricato residenziale di cui fa parte. La struttura portante è in cemento armato, i solai in latero-cemento ed i tamponamenti in laterizio. Dotoato di impianto elettrico con canaline a vista, impianto antifurto e impianto idrico fognante.

L'immobile de quo confina a nord e a sud con la P.lla 159 del Fg 23 (bene comune non censibile) pertinenza scoperta di proprietà del condominio di cui fa parte l'immobile degli esegutati; a ovest con la p.lla 602 di altra proprietà, a est con viabilità comunale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,97 m. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 268 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 5, consistenza 133 mq, rendita 432,74 Euro, indirizzo catastale: VIA SUPERGA n. 52, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 27/01/1993 Pubblico ufficiale LA SERRA Sede CORATO (BA) Repertorio n. 547 - UR Sede TRANI (BA) Registrazione n. 227 registrato in data 12/02/1993 - COMPRAVENDITA L.832/93 Voltura n. 6380.1/1993 - Pratica n. 560795 in atti dal 05
Coerenze: con le p.lle 1100, 159 e 602

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 550 m
ferrovia distante 1,60 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale al piano terra adibito a laboratorio artigianale sito in Trani (BT) con accesso autonomo dalla Via Superga n.52. Indipendente dal fabbricato residenziale di cui fa parte. Al di sotto dello stesso al piano interrato sono presenti i box condominiali. La struttura portante è in cemento armato, i solai in latero-cemento ed i tamponamenti in laterizio. Dotoato di impianto elettrico con canaline a vista, impianto antifurto e impianto idrico fognante.

L'immobile è dotato di due accessi carrabili muniti di serrande metalliche, uno direttamente prospiciente la zona di lavorazione, l'altro prospiciente l'ingresso e l'adiacente ufficio. E' altresì presente una zona servizi composta da n.2 bagni con relativi antibagni e n.2 locali spogliatoi.

Gli infissi sono posti a 1,70 m dal pavimento e sono con telaio metallico; il pavimento è con riquadri di ceramica. L'immobile ha una altezza interna di mt. 3,00 eccetto per i bagni e i relativi antibagni con altezza interna pari a mt 2,85.

Lo stato manutentivo interno dello stesso è discreto, mentre lo stato manutentivo delle facciate esterne è mediocre.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| 151 | 151,00 | x | 100 % | = | 151,00 |
| Totale: | 151,00 | | | | 151,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 151,00 x 1.100,00 = **166.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 166.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 166.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, agenzie: Trani, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|----------------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | laboratorio artigianale | 151,00 | 0,00 | 166.100,00 | 166.100,00 |
| | | | | 166.100,00 € | 166.100,00 € |

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 8.305,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 157.795,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 7.889,75**



| | |
|---|----------------------|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: | €. 923,78 |
| Arrotondamento del valore finale: | €. 0,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 148.981,47 |

data 12/02/2026

il tecnico incaricato
Giovanni Capogrosso

