



TRIBUNALE di TRANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura n. R.G. 96/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORI:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:
Dott.ssa Diletta CALO'

PERIZIA DI STIMA
del 16/02/2026

ESPERTO STIMATORE:
ING. CLAUDIO SCOCCIMARRO
CF: SCCCLD86D23L328E
con studio in Trani (BT) -Via Città di Milano, 42
telefono: XXXXXXXXXXXXXXXX
e-mail: claudio.scoccimarro@gmail.com
PEC: claudio.scoccimarro@ingpec.eu

ELENCO DOCUMENTAZIONE

Elenco della documentazione presente nel fascicolo

- nota di trascrizione	X
- estratto mappa	
- certificato catastale attuale	X
- certificato ipotecario	X
- relazione notarile	
- certificato di destinazione urbanistica	
- avviso ai creditori	X
- avviso ai comproprietari	
- Iscrizione ipoteca	X

**Beni in Trani (BT) Via Romito, 122
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà** per la quota di 1/1 di Laboratorio Artigianale sito in Trani (BT) Via Romito, 122, Piano Terra.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 13 particella 465 subalterno 10, categoria D/7, posto al piano T, - rendita: € 1.166,68.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono) scuola elementare (buono)
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Barletta ed Andria, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'alta Murgia, le attrazioni storiche presenti sono: Castello Svevo, Cattedrale, Castel del Monte.
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,4), ferrovia (1,3), tangenziale (1,4).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: [REDACTED] (Debitore Esecutato) in qualità di proprietario del bene

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*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (alla data del 04/11/2025)

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante: da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] a firma di dott.ssa Maria Teresa GUERRA in data 22/12/2014 ai nn. rep. 88574/32483 iscritto a Trani in data 24/12/2014 ai nn. 21949/2298

importo ipoteca: € 200.000,00
importo capitale: € 100.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante: da Decreto Ingiuntivo a favore [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Trani in data 20/07/2018 ai nn. 1126/2018 iscritto a Trani in data 29/07/2019 ai nn. 16801/2169

importo ipoteca: € 70.000,00
importo capitale: € 36.122,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante: da Sentenza di Condanna a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Trani in data 07/11/2023 ai nn. 1799/2023 iscritto a Trani in data 15/11/2023 ai nn. 24355/2820

importo ipoteca: € 55.000,00
importo capitale: € 24.510,74

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

a firma di Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Trani in data 26/04/2025 ai nn. rep. 1393 trascritto a Trani in data 15/05/2025 ai nn. 11132/8878

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

a firma di Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Trani in data 25/06/2025 ai nn. rep. 2040 trascritto a Trani in data 08/07/2025 ai nn. 15806/12498

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Presenza di n. 2 soppalchi e diversa distribuzione di tramezzature interne regolarizzabili mediante S.C.I.A. in sanatoria con richiesta di deroga e istanza ASL.

Sanzione Amministrativa:	€ 1.000,00
Diritti di Segreteria:	€ 150,00
Oneri Tecnici:	€ 6.344,00
Oneri Totali:	€ 7.494,00

La valutazione sulla conformità urbanistica è resa sulla scorta delle attuali norme del Regolamento Edilizio del Comune di Trani (BT) ma trattandosi di opera in sanatoria soggetta a parere potrebbe esser soggetta a diniego e/o ulteriori prescrizioni da parte degli enti preposti. Per la sanzione amministrativa si è applicate quella prevista dal Regolamento Edilizio vigente del Comune di Trani (BT) ma, come previsto dal D.P.R. 380/2001, può esser incrementata dal Dirigente del S.U.E.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Assenza volume esterno adibito a WC e Depositoza altro volume attualmente demolito, Diversa distribuzione di tramezzature interne, presenza soppalchi e tettoia esterna, regolarizzabili mediante Pratica Pregeo e Doc.Fa.

Diritti Catastali:	€ 198,00
Oneri Tecnici:	€ 1.903,10
Oneri Totali:	€ 2.101,20

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Non vi è la costituzione di un condominio	

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED];
 proprietario dal 26/02/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. Sergio BONITO in data 26/02/1999 ai nn. rep. 11336/10696 registrato a Trani in data 15/03/1999 ai nn. 342 trascritto a Trani in data 01/03/1999 ai nn. 4310/3243
 proprietario da data antecedente il ventennio.

Giudice Dott.ssa Diletta CALO'
 Custode: Avv. Nicola CAFAGNA
 Esperto Stimatore: Ing. Claudio Scocciarro

PRATICHE EDILIZIE:

P.E. Cambio D'uso prot. n. 16987/1999 e successive varianti per lavori di Cambio di destinazione d'uso da Magazzino a Laboratorio Artigianale, presentato in data 10/03/1999 a nome [REDACTED], rilasciata in data 29/06/1999.

P.E. Concessione in Sanatoria prot. n. 363 S/1 e successive varianti per lavori di Realizzazione n. 2 vani, n. 2 W.C., con disimpegno, adibito a laboratorio artigianale, presentato in data 06/03/1995 prot. 8115 a nome di [REDACTED], rilasciata in data 16/12/1998.

Descrizione **Laboratorio Artigianale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Laboratorio Artigianale sito in Trani (BT) Via Romito, 122.

Descrizione dei Luoghi:

Il laboratorio artigianale è situato nella zona periferica della città di Trani, esso è costituito da un vano deposito con accesso da via Romito, 126, un ufficio con accesso da via Romito, 124, un ampio vano retrostante adibito a laboratorio artigianale con accesso sia dal retro del deposito e sia dall'area esterna con accesso da via Romito 122. Sono presenti, inoltre, due soppalchi uno a copertura totale del deposito e uno a copertura parziale dell'ufficio. All'interno dell'ufficio è presente un WC e un piccolo vano deposito in anticorodal. Sull'area esterna è presente un altro volume adibito a WC e Deposito e per il tramite di una scala esterna si accede ai lastrici solari.

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata ai sensi della Norma UNI 10750 e delle consuetudini locali: 100% Superficie Esterna Lorda (Superficie calpestabile, più la superficie dei muri interni, la superficie dei muri perimetrali di proprietà e il 50% dei muri in comunione), 30% Superficie Lorda Soppalco (Superficie calpestabile), 30% Superficie Lorda Coperta (Superficie calpestabile), 15% Superficie Esterna Lorda Scoperta (Superficie calpestabile e il 50% dei muri in comunione). Si sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **95**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], foglio 13 particella 465 subalterno 10, categoria D/7, posto al piano T, - rendita: € 1.166,68.

Coerenze: Via Romito e altra proprietà.

L'edificio è stato costruito ante 1967.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie Esterna Lorda Laboratorio	Sup. reale lorda	286,00	1,00	286,00
Superficie Lorda Soppalco	Sup. reale lorda	48,00	0,30	14,40
Superficie Lorda Coperta	Sup. reale lorda	36,00	0,30	10,80
Superficie Esterna Lorda Scoperta	Sup. reale lorda	45,00	0,15	6,75
	Sup. reale lorda	415,00		317,95

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura escluso laboratorio in c.a., condizioni: sufficienti.
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Travi:

materiale: (laboratorio) c.a., condizioni: sufficienti.
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Solai:

tipologia: muratura escluso laboratorio e wc esterni in latero-cemento, condizioni: sufficienti.
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

<i>Scale:</i>	<p>tipologia: a rampa unica, materiale: ferro, ubicazione: interna per soppalco esterna per lastrici condizioni: sufficienti. Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.</p>
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	<p>tipologia: doppia anta o ad anta singola a battente, materiale: ferro condizioni: sufficienti. Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati</p>
<i>Infissi esterni:</i>	<p>tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: mediocri. Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati</p>
<i>Infissi interni:</i>	<p>tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: sufficienti. Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati</p>
<i>Pavim. Esterna:</i>	<p>materiale: marmette di cemento (copertura) e pavimentazione industrial area scoperta, condizioni: mediocri. Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati</p>
<i>Pavim. Interna:</i>	<p>materiale: ufficio e deposito ceramica, condizioni: buone. Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificate</p>
<i>Pavim. Interna:</i>	<p>materiale: laboratorio artigianale pavimentazione industriale, condizioni: sufficienti. Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificate</p>
<i>Pavim. Interna:</i>	<p>materiale: WCe Deposito, ceramica, condizioni: sufficiente. Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati</p>
<i>Rivestimento:</i>	<p>ubicazione: WC, materiale: ceramica, condizioni: insufficienti. Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati</p>
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	<p>tipologia: sottotraccia, tensione: 380V, condizioni: mediocri, conformità: non rispettoso delle vigenti normative. Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati</p>
<i>Fognatura:</i>	<p>tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati</p>
<i>Idrico:</i>	<p>tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati</p>

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione è stata eseguita con il metodo della stima sintetica comparativa, ovvero si sono confrontati i valori al mq. degli immobili con le stesse caratteristiche e dello stesso segmento di quello in esame.

I valori al mq. presi in considerazione, per la ricerca del valore di mercato, sono quelli indicati di seguito:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornato al 1° semestre 2025, - Valore €. 520,00 - 730,00/mq;

- Agenzie Immobiliari della Città di Trani - Valore €. 500,00 - 650,00/mq;

Individuati i valori, si sono considerate le proprietà specifiche dell'immobile in esame quali:

Caratteristiche Locazionali

L'immobile è posto in una zona periferica della città dotata di tutti i servizi primari.

Caratteristiche Tipologiche

Il capannone è in mediocre condizione di manutenzione e conservazione, essendo di fatto attualmente in disuso.

L'impianto elettrico è da adeguare. Sulla scorta delle valutazioni delle caratteristiche suddette e tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare si ritiene congruo il valore di €. 500,00/mq.

Formazione Lotti: Trattandosi di un solo bene principale e relativa pertinenza, l'esperto stimatore non ha ritenuto necessario procedere alla formazione di più lotti. Pertanto la vendita può riguardare un lotto unico.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali; Agenzie Immobiliari della Città di Trani..

8.3. Valutazione corpi

A. Laboratorio Artigianale

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
Laboratorio Artigianale	317,95	€ 500,00	€ 158.975,00

- Valore corpo:	€ 158.975,00
- Valore accessori:	0,00
- Valore complessivo intero:	€ 158.975,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 158.975,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Laboratorio artigianale	415,00	€ 158.975,00	€ 158.975,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:	€ 23.846,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.595,10
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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:	€ 135.128,75
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:	€ 125.533,65

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, 16/02/2026

l'Esperto Stimatore
Ing. Claudio SCOCCIMARRO

ELENCO ALLEGATI

1. Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio;
2. Titolo di Proprietà;
3. Visure Servizio di Pubblicità Immobiliare Immobile;
4. Visura Catastale Storica Immobile;
5. Visura Catastale – Stralcio di Mappa;
6. Documentazione Accesso agli Atti;
7. Planimetria Catastale;
8. Rilievo Metrico;
9. Rilievo Fotografico.