



TRIBUNALE di TRANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura n.86/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:

Dott.ssa VALERIANI MARGHERITA

PERIZIA DI STIMA

ESPERTO STIMATORE:

Arch. Salvatore Lanotte

con studio in Barletta (BT)

Via O. Capacchione n.19

e-mail: architettosalvatorelanotte@gmail.com



DATI GENERALI

Procedura n.86-2025

Giudice dell'Esecuzionedott.ssa Valeriani Margherita

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: Via O. Capacchione n.19

Indirizzo E-mail:architetto.salvatore.lanotte@gmail.com

Indirizzo PEC:salvatore.lanotte@archiworldpec.it

Date significative

Notifica precetto06.03.2025

Notifica pignoramento24/04/2025

Nomina dell'esperto stimatore08.09.2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore08.09.2025

Giuramento telematico dell'esperto stimatore07.10.2025

Primo accesso ai luoghi di causa10.09.2025

Udienza ex art. 569 c.p.c.....02.04.2026

PREMESSA

Elenco dei beni pignorati nel comune di Trani (BT):

LOTTO UNICO

**Abitazione Via Carrettieri, 18 - NCEU Foglio 15 Particella 253 subalterno 3 P.I-S1 cat.A/3, cl.4, vani 4
rendita € 216,91**



LOTTO UNICO

Identificazione del bene.

Appartamento sito in Trani al via Carrettieri, 18 - P.I.-PS1

Confini.

Appartamento, come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord via Carrettieri
- a est vano scala
- a sud P.Ila 261
- a ovest P.Ila 263

Dati catastali.

Il bene catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 15
- Particella 235
- Sub 3
- Categoria A/3
- Classe 04
- Superficie catastale 57 mq
- Consistenza 4,0 vani
- Rendita 216,91 €
- Piano 1

Corrispondenza catastale.

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

Sommara descrizione del bene.

Descrizione.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano primo di un edificio condominiale realizzato nell'anno 1961, composto da piano interrato, terra, primo, secondo e terzo con sovrastante lastrico solare.

Il fabbricato è situato nel centro abitato del Comune di Trani, alla via Carrettieri n. 18, in prossimità del centro storico caratterizzata da prevalente edilizia residenziale e da limitata disponibilità di aree destinate a parcheggio pubblico.

L'edificio è costituito da unità immobiliari, così distribuite:

- n.6 ripostrigli in piano interrato
- n. 2 unità al piano terra primo, secondo e terzo

Il collegamento verticale è assicurato da vano scala condominiale privo di impianto ascensore.

L'appartamento in piano primo si sviluppa su un unico livello ed è composto da:



- ingresso/disimpegno di distribuzione;
- vano letto singolo sul lato sinistro dell'ingresso;
- vano pranzo-cucina sul lato destro;
- servizio bagno di fronte ingresso;
- vano camera da letto sul lato destro.

Tutti i vani principali e i servizi accessori risultano illuminati e aerati naturalmente mediante finestre e porte finestre.

Pertinenza dell'appartamento in piano interrato insiste un deposito ubicato subito a sinistra per chi scende dal vano scala.

La zona circostante è caratterizzata da una scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta a IVA e, per l'unità immobiliare in oggetto, non si è reso necessario procedere ad accesso forzoso.

Stato conservativo,

L'unità immobiliare si presenta in scadenti condizioni di conservazione.

In particolare, le pareti di tompagno a confine con la strada pubblica risultano con evidenti segni di condensa, presumibilmente provenienti dalla scarsa coibentazione dei ponti termici, soprattutto nel servizio igienico. Sono inoltre presenti chiari indizi di una scarsa manutenzione ordinaria, verosimilmente risalente a diversi anni.

Le finiture interne sono datate e, ai fini della presente stima, sono da considerarsi di basso livello qualitativo.

Il deposito interrato in stato di abbandono, si presenta in scarse condizioni di conservazione.

L'intradosso del solaio risulta ammalorato con il copriferro dei travetti ossidati e parte del solaio risulta sfondellato.

La vendita del bene non è soggetta a IVA e, per l'unità immobiliare in oggetto, non si è reso necessario procedere ad accesso forzoso.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

- Altezza interna utile pari a circa 2,85 m, misurata tra pavimento finito e intradosso del solaio;
- Pavimentazione in ceramica;
- Pareti interne intonacate; nel bagno rivestimento in piastrelle di ceramica;
- Impianto elettrico, privo di certificazione;
- Infissi esterni in alluminio con vetro camera;
- Porta di ingresso blindata;
- Impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria costituito da caldaia stagna installata sul balcone; privo di certificazione;
- Impianto di raffrescamento monosplit.

Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

La costruzione dei beni oggetto di stima è antecedente il 01.09.1967.

Regolarità edilizia.

La costruzione dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è stata autorizzata dalla Commissione Edilizia in data 27/01/1960 (Pratica n.25/60).

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità rilasciato il 24/02/1962, attestante la conformità al progetto autorizzato.



Le difformità sono regolarizzate ai sensi del Decreto-Legge 69/2024, convertito nella Legge 105/2024 "Salva Casa".
I suddetti titoli abilitativi risultano archiviati nel fascicolo del fabbricato, consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani. Alla presente relazione si allega estratto significativo della documentazione edilizia.

Procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Non si tratta di terreni.

Titolarità.

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene:

- xxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxx (Quota 1/2)
- xxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxx (Quota 1/2)

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

(Proprietà 1/1)

Il bene assoggettato ad espropriazione è pervenuto ai debitori eseguiti come segue:

Pervenuto, per la quota di ½ ciascuno, in forza di atto di compravendita del 25.07.2008 rep. 27991/9867 trascritto in data 30.07.2008 ai nn. 15155/10624 e successivo atto di rettifica del 13.07.2009 rep. N. 29151/10714, trascritto il 23.07.2009 ai nn. 14519/9790. Precedentemente l'immobile era stato acquistato in forza di atto di atto di compravendita del 07.07.2005 trascritto in data 08.07.2005 ai nn. 17429/11590.

Stato di possesso del bene

L'immobile è occupato dal nucleo familiare dei debitori.

Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 30.07.2008 ai nn. 15156/2812, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 25.07.2008 ai rogiti del Notaio xxxxxxxxxx da Bisceglie, rep. n° 27992/9868, a favore della xxxxxxxxxxxxxxxx. con sede in xxxxxxxx - codice fiscale xxxxxxxx e contro xxxxxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxx il xxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxx, per un montante ipotecario di € 256.000,00 ed un capitale di € 128.000,00, durata 30 anni.

TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 08.05.2025 ai nn. 10624/8470, nascente da verbale di pignoramento immobili del 24.04.2025, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, rep. n° 1448/2025, a favore della xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx - codice fiscale xxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx(xxx) il xxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx



Formalità, vincoli o oneri.

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

Spese condominiali.

Non si è a conoscenza di spese condominiali annue

Determinazione del valore dell'immobile pignorato.

Criteri di calcolo

Il valore di mercato è stato determinato attraverso un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto), basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. A tal fine, è stata condotta un'indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni comparabili, dei quali sono noti i recenti e normali valori di compravendita. Il bene oggetto di stima è stato quindi collocato all'interno di questa scala di valori, assumendo come parametro di confronto la superficie, che è generalmente il criterio tecnico utilizzato in questo tipo di stima. Il procedimento adottato ha permesso di formulare un giudizio di stima basato su riferimenti concreti e oggettivi. Inoltre, sono stati presi in considerazione anche i fattori intrinseci (ad esempio, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'esposizione, ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) dell'immobile, applicando opportuni coefficienti per ciascuna di queste caratteristiche. Una volta determinato il parametro unitario di valore, si è proceduto a un ulteriore confronto con i dati provenienti da fonti esterne, quali la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari e gli annunci immobiliari di agenzie locali. Questo confronto ha confermato la quasi totale corrispondenza con la media delle quotazioni rilevate. Di conseguenza, è stato fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale, è stato utilizzato il metodo della superficie lorda, comprendente anche le murature perimetrali.

Consistenza

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

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	-----	52,80 mq	1	52,80 mq	2,85 mt	I
Balconi	-----	6,00 mq	0,5	3,00 mq	-----	I
Deposito	-----	8,00 mq	0,5	4,00 mq	2,00 mt	PS1
Totale superficie convenzionale				59,80 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				59,80 mq		



Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Compendio immobiliare	59,80 mq	1.250,00 €/mq	74.750,00 €	100,00%	74.750,00 €
				Valore di stima:	74.750,00 €

Deprezamenti

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	€ 74.750,00 x 15%	€ 11.212,50
		€ 11.212,50

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di: € 74.750,00 - € 11.212,50 = € 63.537,50

ALLEGATI

Descrizione sintetica del lotto

1. Rilievo planimetrico
2. Documentazione fotografica
3. Perizia versione "privacy".
4. Atto di provenienza
5. Documentazione catastale
6. Titoli edilizi-Abitabilità
7. Ispezione ipotecaria
8. Valori OMI - Borsino Immobiliare

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 , 02.03.2026

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

