



TRIBUNALE di TRANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura n.52/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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.52-2025

Giudice dell'Esecuzionedott.ssa Valeriani Margherita

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 precetto23.12.2024

Notifica pignoramento03/03/2025

Nomina dell'esperto stimatore.....24.06.2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore.....28.06.2025

Giuramento telematico dell'esperto stimatore05.07.2025

Primo accesso ai luoghi di causa18.07.2025

Udienza ex art. 569 c.p.c.....19.03.2026

PREMESSA

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

LOTTO UNICO

**Abitazione Via Mirenze, 07 - NCEU Foglio 145 Particella 2048 subalterno 5 P.III cat.A/3, cl.3, vani 5
rendita € 309,87**



LOTTO UNICO

Identificazione del bene.

Appartamento sito in Spinazzola al via Mirenzi, 07 - P.III.

Confini.

Appartamento, come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord via Mirenzi
- a est P.IIIa 2058
- a sud P.IIIa 486
- a ovest con vano scala atrio interno

Dati catastali.

Il bene catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 145
- Particella 2048
- Sub 5
- Categoria A/3
- Classe 03
- Superficie catastale 104 mq
- Consistenza 5,0 vani
- Rendita 309,87 €
- Piano 3

Corrispondenza catastale.

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

Sommatoria descrizione del bene.

Descrizione.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano terzo di un edificio condominiale realizzato nell'anno 1969, composto da piano primo, secondo, terzo e quarto, con sovrastante lastrico solare.

Il fabbricato è situato nel centro abitato del Comune di Spinazzola, alla via Mirenzi n. 7, in prossimità di Corso Umberto I, in zona centrale caratterizzata da prevalente edilizia residenziale e da limitata disponibilità di aree destinate a parcheggio pubblico.

L'edificio è costituito da complessive n. 5 unità immobiliari, così distribuite:

- n. 2 unità al piano primo;
- n. 1 unità per ciascuno dei piani secondo, terzo e quarto.

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



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 un sufficiente stato di conservazione.

In particolare, l'immobile in tempi recenti è stato oggetto di manutenzione straordinaria interna consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni comprensivi del rifacimento degli impianti idrici-fognari, termici ed elettrici.

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

Caratteristiche costruttive prevalenti.

- Altezza interna utile pari a circa 2,90 m, misurata tra pavimento finito e intradosso del solaio;
- Pavimentazione in gress porcellanato;
- Pareti interne intonacate; nel bagno rivestimento in piastrelle di ceramica;
- Impianto elettrico conforme alle normative vigenti, privo di certificazione;
- Infissi esterni in PVC 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

Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

La costruzione dei beni oggetto di stima non 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 con Nulla Osta rilasciato in data 20/09/1968 e alla successiva variante del 15/09/1969 (Pratica n.43/68).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate al titolo abilitativo originario sono emerse difformità riconducibili a tolleranze costruttive.

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità rilasciato il 07/06/1972, 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 Spinazzola. Alla presente relazione si allega estratto significativo della documentazione edilizia.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato in occasione del primo accesso ai fini della stima, e la planimetria catastale del 08/05/1972, sono emerse difformità edilizie, consistenti in:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;

Le difformità distributive interne riscontrate risultano sanabili, in quanto conformi alle vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie. Pertanto, sarà necessario procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria (CILA postuma), ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001, con il pagamento della sanzione amministrativa pari a € 1.000,00.

Il costo complessivo degli interventi necessari, comprensivo di:

- sanzioni amministrative;
- pratica DOCFA per aggiornamento catastale;
- oneri tecnici professionali,



è stimato complessivamente in € 2.500,00.

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:

- xxxxxxxx Nata il xxxxxxxx a xxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx (Quota 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1)

Il bene assoggettato ad espropriazione è pervenuto alla debitrice esecutata xxxxxxxx come segue:

Atto giudiziario Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Trani, in data 05/07/2017 rep. 609/2017, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 13/07/2017 al n. 11476 di formalità; Favore: xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, per la piena proprietà; Contro: xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, per la piena proprietà;

- Originariamente di proprietà di: xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, per la piena proprietà, per essere ad esso pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Giovanni Falciola, Notaio in Spinazzola, del 12/07/1979 rep. 34898, Registrato a Barletta il 26/07/1979 al n. 5838.

Stato di possesso del bene

L'immobile è occupato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx con il suo nucleo familiare.

Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

ISCRIZIONE Ipoteca volontaria n. 1922 del 18/07/2017 Favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPINAZZOLA – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Spinazzola, (domicilio ipotecario eletto: Corso Umberto I N.65, Spinazzola); Contro: xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il 27/03/1986; xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx debitore non datore d'ipoteca; per Euro 76.000,00 di cui Euro 38.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 10 anni, come da Atto notarile pubblico a rogito

Dott. Consolo Salvatore, Notaio in Spinazzola, del 05/07/2017 rep. 5446/3826.

TRASCRIZIONE Pignoramento Immobiliare n. 6432 del 07/04/2025 favore: BCC NPLS 2020 SRL, con sede in Conegliano, (Richiedente: Viseb SRL per Avv. Salvatore Giammaria per Dovalue SPA, Via G.B. Pontani N°14, Perugia) e contro: xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Trani, in data 03/03/2025 rep. 530.



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	-----	103,00 mq	1	103,00 mq	2,90 mt	III
Balcone	-----	3,00 mq	0,5	1,50 mq	-----	III
Totale superficie convenzionale				104,50 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				104,50 mq		



Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento	104,50 mq	700,00 €/mq	73.150,00 €	100,00%	73.150,00 €
Valore di stima:					73.150,00 €

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	€ 73.150,00 x 15%	€ 10.972,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 2.500,00	€ 2.500,00
		€ 13.472,50

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di: € 73.150,00 - € 13.472,50 = € 59.677,50

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 , 16.02.2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Salvatore Lanotte

