



# **TRIBUNALE di TRANI**

**Area Commerciale – Crisi d’Impresa**

**Procedura n.6/2025 R.G.**

**Liquidazione Giudiziale Ditta Individuale**

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO:

[REDACTED]

**PERIZIA DI STIMA**

ESPERTO STIMATORE:

**Arch. Salvatore Lanotte**

[REDACTED]

## DATI GENERALI

### Procedura n.06-2025 R.G.

Giudice Delegato.....[REDACTED]

### Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: .....[REDACTED]

Indirizzo E-mail: .....[REDACTED]

Indirizzo PEC: .....[REDACTED]

### Date significative

Sentenza C.C. n.06/2025 del 10.01.2025, pubblicata il 12.01.2025.

Nomina dell'esperto stimatore.....20.10.2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore .....23.10.2025

## PREMESSA

Beni [REDACTED] in diritto di proprietà per 1/1 siti in Bisceglie BT:

LOTTO Unico

- DEPOSITO in via Sant'Andrea n. 91 int. 6 in P.T. contraddistinto al NCEU comune di Bisceglie al Fg. 10 P.IIa 302 Sub 06, cat C/2
- DEPOSITO in via Sant'Andrea n. 133 int. 50 in P.S1. contraddistinto al NCEU comune di Bisceglie al Fg. 10 P.IIa 302 Sub 25, cat C/2

## LOTTO UNICO

### Depositi

#### Confini.

Il bene in P.T., come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con strada privata P.Ila 989
- a est con il sub.07
- a sud con la strada privata p.Ila 988
- a ovest con il vano scala

Il bene in P.S1., come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con il muro di sostegno della strada privata P.Ila 989
- a est con il muro di sostegno della strada privata P.Ila 989
- a sud con la strada privata p.Ila 988
- a ovest con il sub 42

#### Dati catastali.

Il bene deposito in P.T. catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 10
- Particella 302
- Sub 06
- Categoria C/2
- Classe 08
- Superficie catastale 51 mq
- Rendita € 186,34
- Piano T - int. 06

Il bene deposito in P.S1. catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 10
- Particella 302
- Sub 25
- Categoria C/2
- Classe 06
- Superficie catastale 113 mq
- Rendita € 328,47
- Piano S1 - int. 50

### **Corrispondenza catastale.**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## **Sommatoria descrizione del bene.**

### **Deposito**

#### **Descrizione.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel territorio del comune di Bisceglie, in zona semiperiferica, caratterizzata dalla presenza di servizi pubblici e da una buona accessibilità viaria. L'immobile è facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 16 Bis, importante arteria stradale che collega il territorio ai principali centri limitrofi.

L'unità fa parte di un edificio condominiale realizzato intorno al 1990, costituito da un piano interrato, un piano terra e due piani superiori destinati a uso residenziale. L'accesso pedonale al piano terra avviene dal civico 50 di Via Antonio Gramsci, mentre l'accesso carrabile al piano interrato è consentito dal civico 91 di Via Sant'Andrea.

L'immobile è adibito a deposito e si sviluppa su due livelli collegati internamente mediante una scala metallica. Il livello al piano terra è composto da due locali, mentre il piano interrato è costituito da un unico ambiente con annesso antibagno e bagno.

I locali risultano complessivamente ben aerati e illuminati naturalmente grazie alla presenza di porte-finestre che si affacciano su strade private con diritto di passaggio prospicienti la via Sant'Andrea. L'accesso carrabile è garantito da una corsia scoperta situata all'interno dell'atrio condominiale, la quale conduce alla rampa che si affaccia sulla strada pubblica.

La zona in cui è ubicato l'immobile dispone inoltre di numerosi parcheggi pubblici, rendendo l'area agevolmente fruibile anche dal punto di vista della sosta.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione, l'immobile si presenta complessivamente in buone condizioni interne; le finiture, tuttavia, risalgono all'epoca di realizzazione dello stabile. Diversamente, le parti esterne del fabbricato evidenziano segni diffusi di degrado: la facciata condominiale presenta infatti ammaloramenti in diverse aree, che testimoniano un generale stato di deterioramento delle superfici esterne.

Infine, si precisa che la vendita dell'immobile non è soggetta a IVA e che, per l'esecuzione delle operazioni peritali, non si è reso necessario alcun accesso forzoso all'unità immobiliare.

---

#### **Caratteristiche costruttive e impiantistiche**

- Altezza interna utile: circa 2,95 m. in piano terra e 5,87 mt in piano interrato
- Pavimentazioni: in graniglia di cemento.
- Rivestimenti: pareti interne intonacate; piastrelle in ceramica bicottura per il bagno
- Infissi: tipo legno con vetro camera, tapparelle manuali.
- Porte interne: in legno.
- Porta d'ingresso: infisso in alluminio con serranda.
- Produzione acqua calda sanitaria: boiler elettrico.
- Climatizzazione: monosplit in piano terra.
- Impianto idrico-fognario: wc.
- Impianto elettrico: dotato di quadro elettrico, privo di certificato.

## **Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.**

La costruzione dei beni oggetto di stima è successiva al 01.09.1967.

## **Regolarità edilizia.**

La costruzione dell'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente stima, è stata realizzata sulla base di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Bisceglie in data 30 Maggio 1990 n. 50/90, e successiva variante approvata in data 10/01/1992. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile e usabile il 02 Aprile 1992 con attestazione n.14.

Tutti i suddetti titoli abilitativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato, consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisceglie. In allegato si riporta un estratto significativo di tale documentazione.

A seguito del sopralluogo eseguito ai fini della presente consulenza tecnica, è stato effettuato il confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e quanto risultante dagli elaborati progettuali allegati ai titoli edilizi sopra richiamati.

Dal raffronto effettuato sono emerse alcune difformità rispetto allo stato legittimo autorizzato. In particolare è stata rilevata la realizzazione di un collegamento interno tra il piano terra e il piano interrato, ottenuto mediante l'installazione di scala metallica, con conseguente utilizzo congiunto dei due livelli.

La scala risulta posizionata in corrispondenza del foro nel solaio già previsto ed autorizzato negli elaborati della concessione edilizia, originariamente indicato come botola di collegamento tra i due piani.

Pertanto la difformità riscontrata consiste esclusivamente nell'inserimento dell'elemento di collegamento verticale (scala) in luogo della botola prevista, senza ulteriori modifiche alla sagoma dell'edificio, alla volumetria o alla destinazione d'uso dei locali, entrambi destinati a deposito.

Poiché l'installazione della scala è stata eseguita in assenza di preventiva comunicazione edilizia, l'intervento risulta formalmente privo di titolo abilitativo. Tuttavia, trattandosi di opera rientrante tra quelle soggette a CILA, la normativa vigente prevede la possibilità di regolarizzazione mediante CILA tardiva.

L'art. 6-bis comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 prevede che:

- la mancata presentazione della CILA comporti una sanzione amministrativa pari a € 1.000,00.

Pertanto l'opera risulta regolarizzabile mediante presentazione di CILA tardiva e pagamento della relativa sanzione amministrativa.

Il costo complessivo, sanzione, spese tecniche per compenso CILA aggiornamento catastale necessario per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'opera può essere prudenzialmente stimato in circa € 2.500,00 salvo eventuali ulteriori adempimenti richiesti dall'amministrazione comunale.

## **Procedura espropriativa per pubblica utilità.**

I beni oggetto di stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

## **Certificato di destinazione urbanistica (terreni).**

Non si tratta di terreni.

## Titolarità.

I beni oggetto di stima appartengono:

1. [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]  
[REDACTED]

I beni vengono posti in vendita relativamente ai seguenti diritti:

Il compendio è pervenuto al [REDACTED] nel seguente modo: per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Bisceglie, con atto stipulato in data 13/09/2001, repertorio n. 28892 e raccolta n. 10979, registrato il 03/10/2001 a Trani al n. 1898 serie 1V, trascritto il 04/10/2001 a Trani al n. di registro generale 17664 e n. 13166 di registro particolare, a favore [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED]

## Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

- Nota d'iscrizione volontaria n. 11177 registro generale e n. 2358 registro particolare del 09/05/2007 per ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a rogito del Notaio [REDACTED] [REDACTED] sottoscritto in data 03/05/2007, repertorio n. 68571 e raccolta n. 8061, a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto l'immobile di relazione, per un montante ipotecario di € 800.000,00 ed un capitale di € 400.000,00 della durata di anni 20;
- Nota di trascrizione n. 10805 registro generale e n. 1463 registro particolare del 04/05/2022 per ipoteca derivante da atto amministrativo di [REDACTED] del 04/05/2022, numero di repertorio 8184/1422, a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto l'immobile di relazione, per montante ipotecario di € 4.363.168,82 ed un capitale di € 2.181.584,41;
- Nota di trascrizione n. 3008 registro generale e n. 2408 registro particolare del 10/02/2025, derivante da sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale del 12/01/2025 n. rep 06 a favore della massa di creditori della Liquidazione Giudiziale ditta individuale [REDACTED]

## Stato di possesso del bene.

Il compendio risulta essere detenuto da una società in forza di contratto di precario oneroso stipulato dalla Curatela ed autorizzato dal Giudice Delegato

## Formalità, vincoli o oneri.

Dalle verifiche effettuate non risultano pendenze relative a oneri condominiali pregressi riferiti all'unità immobiliare oggetto di stima.

## Spese condominiali.

L'importo bimestrale delle spese fisse e di gestione condominiale ammonta a circa 15 euro;

## Determinazione del valore dell'immobile

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, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene pignorato attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

### Consistenza del deposito

| Destinazione                         | Superficie netta | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Deposito P.T.                        | -----            | 53,00 mq         | 1            | 53,00 mq                 | 2,95 mt | T     |
| Deposito P.S1                        | -----            | 115,00 mq        | 1            | 115,00 mq                | -----   | 2     |
| Totale superficie convenzionale      |                  |                  |              | 168,00mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva |                  |                  |              | 168,00 mq                |         |       |

## Valore di stima

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| DEPOSITO             | 168,00 mq                | 750,00 €/mq     | 126.000,00 €       | 100,00%          | 126.000,00 € |
| Valore di stima:     |                          |                 |                    |                  | 126.000,00 € |

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                                                           | Valore     | Importo    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Sanzioni, spese tecniche per compenso CILA per aggiornamento catastale € 2.500,00 | € 2.500,00 | € 2.500,00 |
|                                                                                   |            | € 2.500,00 |

## Valore di stima finale

**Il valore di stima finale è di: € 126.000,00 - € 2.500,00 = € 123.500,00**

## ALLEGATI

1. Rilievo planimetrico del bene
2. Documentazione fotografica
3. Atti di provenienza
4. Documentazione catastale
5. Selezione titoli edilizi
6. Certificati ipotecari
7. Valori OMI – Borsino Immobiliare

Con la presente relazione il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli dall'Avv. Antonio Vitrani, nella qualità di Curatore Fallimentare della procedura, e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Trani , 10.03.2026

Con osservanza  
arch. Salvatore Lanotte

