TRIBUNALE di TRANI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n.69/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORI:

XXXXXXXXXXX

GIUDICE:

DOTT.SSA DILETTA CALÒ

04 Versione Privacy

ESPERTO STIMATORE:

Arch. Salvatore Lanotte

con studio in Barletta (BT)
Via O. Capacchione n.19
e-mail: architettosalvatorelanotte@gmail.com

DATI GENERALI

Procedura n. 69-2025

Giudice dell'Esecuzione .....dott.ssa Diletta Calò

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 precetto 25.02.2025

Notifica pignoramento 21.03.2025

Nomina dell'esperto stimatore.....02.12.2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore 03.12.2025

Giuramento telematico dell'esperto stimatore 04.12.2025

Primo accesso ai luoghi di causa 20.01.2026

Udienza ex art. 569 c.p.c.....23.06.2026

PREMESSA

Bene pignorato nel comune di Trani (BT) alla via degli Ulivi n. 03 (Zona Capirro), avente accesso dalla via che si diparte dalla SP 238 Trani-Corato.

LOTTO UNICO

Villino unifamiliare isolato con ampia area pertinenziale esclusiva sistemata a verde, ubicato in contesto residenziale a bassa densità edilizia.

L'immobile si sviluppa su piano seminterrato ad uso accessorio, piano rialzato ad uso abitativo composto da soggiorno, pranzo, cucina, quattro camere da letto e due servizi igienici, con accessi mediante porticati anteriore e posteriore, nonché piano primo ad uso accessorio con lastrico solare a livello.

La proprietà comprende inoltre piscina privata scoperta con sottostante locale tecnico dotato di impianti e wc, oltre a campo da tennis privato inserito nell'area pertinenziale.

Il tutto censito nel C.F. del Comune di Trani al foglio 58 particella 40 sub 1, Cat. A/7, Classe 3, Consist. 9,5 vani, Sup. Catast. 230 mq, p. S1-T-1, rendita catastale Euro 686,89.

LOTTO UNICO

Identificazione del bene.

Abitazione - villino

Confini.

Il bene, come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con la p.lla 867
- a est con le p.lle 513, 886
- a sud con la via degli Ulivi
- a ovest con le p.lle 914, 913

Dati catastali.
Il bene, catastalmente è identificato in C.F. nel seguente modo:

- Foglio 58
- Particella 40
- Sub 1
- Categoria A/7
- Classe 03
- Superficie catastale 230 mq
- Rendita € 686,89
- Piano S1 – T -1 - 2

Corrispondenza catastale.
Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale in atti e quanto descritto nell'atto di pignoramento.
Si rileva tuttavia una difformità consistente nella chiusura del porticato posteriore, realizzata mediante installazione di infissi collocati in corrispondenza delle aperture ad arco, con conseguente creazione di un ambiente chiuso rispetto alla configurazione originaria assentita.

Sommaria descrizione del bene.

Abitazione-villino

Descrizione.
Villino unifamiliare isolato con pertinenziale area esterna esclusiva, ubicato in contesto residenziale a bassa densità edilizia e caratterizzato da ampia superficie scoperta sistemata a verde.
Il fabbricato principale si sviluppa su piano seminterrato/interrato, rialzato e piano primo.

Il piano rialzato ospita gli ambienti residenziali costituiti da soggiorno, pranzo, cucina, due servizi igienici, e quattro camere da letto, con accesso principale mediante porticato antistante e secondario dal porticato posteriore.
Il piano seminterrato e il piano primo sono destinati a locali accessori e di servizio.
L'immobile presenta caratteristiche architettoniche di tipo tradizionale, con copertura a falde inclinate, presenza di lastrico solare, porticati e aperture ad arco sul prospetto principale, inserendosi armonicamente nel contesto circostante.
L'area esterna pertinenziale risulta recintata sistemata con:

- ampie zone a verde e prato;
- alberature ornamentali e ulivi;
- percorsi pedonali e carrabili;

superfici pavimentate di servizio e collegamento.
All'interno del lotto è presente una piscina privata scoperta con relativa area attrezzata.
Al di sotto della stessa insiste un locale di servizio adibito ad impianti tecnologici e wc, funzionalmente connesso alla gestione della piscina e delle pertinenze esterne.
Completa la proprietà un campo da tennis privato annesso all'area pertinenziale, integrato nella sistemazione esterna del compendio immobiliare e destinato ad uso esclusivo della residenza.
Nel complesso il bene si configura come proprietà residenziale di pregio dotata di ampie pertinenze esterne e strutture accessorie a servizio dell'abitazione.
L'immobile non è dotato di ascensore. Nel giardino è disponibile un'area destinata a parcheggio.
Sotto il profilo urbanistico, la proprietà presenta inoltre un rilevante potenziale edificatorio residuo. In particolare, le superfici attualmente occupate da giardino, piscina e campo da tennis risultano potenzialmente suscettibili di futura edificazione a destinazione residenziale, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo previsto pari a Iff ≤ 0,90 mc/mq. Tenuto conto della volumetria già esistente, la capacità edificatoria residua stimata risulterebbe pari a circa 6.000 mc complessivi, configurando un significativo interesse anche sotto il profilo dello sviluppo immobiliare futuro.
La vendita del bene non è soggetta a IVA.
Per l'immobile in oggetto non è stato effettuato un accesso forzoso.

Stato conservativo.
Lo stato conservativo dell'immobile principale può ritenersi discreto, con normali segni di usura delle finiture interne compatibili con l'epoca di realizzazione e l'uso del bene.
Si rilevano infiltrazioni localizzate nell'intradosso della volta sottostante il lastrico solare che, ai fini della presente stima, sono considerate di modesta entità e non tali da compromettere in maniera significativa la funzionalità dell'immobile.
Le pertinenze esterne versano invece in stato conservativo scadente: gli impianti della piscina risultano obsoleti e non funzionanti, il campo da tennis si presenta in stato di abbandono e i locali interrati di servizio sono in pessime condizioni manutentive, con fenomeni di sfondellamento del solaio di copertura in laterocemento.

Caratteristiche costruttive prevalenti.
Altezza utile interna: varia da circa 4,40 m a 2,50 m (misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della volta).
Pavimentazioni: ceramica al piano terra e primo piano; bagni con pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica;
Pareti interne: intonacate e pitturate.
Impianto di climatizzazione: tipo split non funzionanti.
Impianto elettrico: dotato di quadro generale con interruttori differenziali.
Infissi esterni: in legno con vetrocamera, completi di persiane.
Porte interne: in legno.

Impianto termico autonomo: con caldaia e termosifoni in ghisa in disuso.

Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

La costruzione oggetto di stima è antecedente il 01.09.1967.

Regolarità edilizia.

La costruzione è stata oggetto di:

- ampliamento e modifica prospetto del villino, il giorno 13 ottobre 1975, il Sindaco del Comune di Trani ha rilasciato Licenza di costruzione pratica n. 80 anno 1975;
- la costruzione della piscina interrata il medesimo Comune di Trani in data 15 settembre 1982, ha rilasciato Licenza di costruzione pratica n. 23 del 1982;
- ampliamento di vano seminterrato a servizio della piscina in data 3 gennaio 2023 il medesimo Comune di Trani ha rilasciato Permesso di costruire in sanatoria prat. n. 105/85 (n. 889S/1985);
- interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti il piano primo, in data 27 gennaio 2023 è stata presentata al Comune di Trani SCIA alternativa PdC in Sanatoria protocollo n. 6144;

Questi titoli abilitativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani Se ne allega un estratto significativo.
A seguito del raffronto tra lo stato dei luoghi, rilevato durante il primo accesso effettuato ai fini della stima, e i titoli edilizi sopra richiamati, sono emerse alcune difformità urbanistico-edilizie consistenti in:

- chiusura del porticato posteriore mediante installazione di vetrate a tutt'altezza lungo il fronte degli archi del porticato;
- presenza, nel fondo di pertinenza, di due depositi attrezzi prefabbricati in lamiera e di una tettoia metallica posta in prossimità dell'ingresso secondario al fondo, utilizzata quale ricovero autovetture.

La chiusura del porticato risulta potenzialmente sanabile mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, subordinatamente alla verifica della doppia conformità urbanistico-edilizia dell'intervento, previo pagamento dell'oblazione prevista dalla normativa vigente, stimata in circa € 5.000,00, oltre a circa € 2.000,00 per competenze tecniche professionali.
Per quanto riguarda i due depositi prefabbricati in lamiera, considerato che gli stessi risultano semplicemente appoggiati al suolo, privi di opere fondali e facilmente rimovibili, essi possono essere qualificati quali strutture precarie e amovibili, salva diversa valutazione dell'Amministrazione comunale.
La tettoia metallica risulta invece sanabile ai sensi dell'art. 37, comma 1, del DPR 380/2001, con applicazione della relativa sanzione pecuniaria e con un costo complessivo stimato, comprensivo delle spese tecniche, pari a circa € 1.500,00.

Procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Certificato di destinazione urbanistica (terreni).

- Destinazione urbanistica nel P.U.G.: **Zona "ES" - Zona residenziale estensiva** (in parte) – Articoli di normativa: 5.01; 6.08.1
- Destinazione urbanistica nel P.U.G.: **Viabilita' PUG** (in parte)
- Tutela nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017: **Ambito di paesaggio: La Puglia centrale** (totalmente)
- Tutela nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017: **Figura territoriale e paesaggistica "La piana olivicola del nord barese"** (totalmente)

Con le prescrizioni urbanistiche di cui all'art./agli artt. su citati delle citate Norme Tecniche di Attuazione, che di seguito si riportano.

ALLEGATO A: Norme tecniche di attuazione
P.U.G. - 5.01
5 - Zone residenziali
Art. 5.01 - Destinazioni e suddivisioni
1. Le zone residenziali, zone omogenee "A", "B", "C" del DIM 1444/1968, sono destinate alle abitazioni ed ai connessi servizi e attivita'.
2. I servizi e le attivita' insediabili nelle zone residenziali sono :
Negozi e Pubblici servizi; Autorimesse private; Studi professionali e commerciali; Autorimesse pubbliche; Magazzini non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, e con esclusione di depositi all'aperto; Laboratori a carattere artigianale, non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, aventi un ristretto numero di dipendenti; Cliniche; Alberghi;
Teatri e Cinematografi che dovranno avere a disposizione aree private, facilmente accessibili, adibite a parcheggi di autovetture, nella misura di una vettura (mq 7,00) per ogni venti posti a sedere; Luoghi di divertimento e svago che dovranno avere a disposizione aree private, facilmente accessibili, adibite a parcheggi di autovetture.
3. Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di qualsiasi entità e natura si devono osservare le norme e le prescrizioni della specifica zona di PUG.
4. Quando, per effetto della esecuzione del PUG, anche una sola parte dell'edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi, ad insindacabile giudizio del Comune un deturpamento dell'ambiente urbano, sara' facoltà del Comune di imporre ai proprietari di variare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo progetto da approvarsi dal Comune stesso. Il Comune potra', ingiungendo 1'esecuzione del rifacimento, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori.
In caso di rifiuto e di mancato inizio, o di mancata esecuzione nei termini stabiliti, non dovuta a causa di forza maggiore, il Comune avra' la facolta' di procedere all'espropriazione dell'intero edificio, corrispondendo una indennita' determinata secondo le norme di legge.
5. Fanno anche parte della zona residenziale le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie ad essa relative.
Queste ultime (US), le cui aree sono localizzate nelle tavole di PUG con esclusione, di massima, delle aree in cui gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, sono: asili nido; scuole materne; scuole dell'obbligo;

attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici di poste e telegrafi, della protezione civile e simili; aree per spazi pubblici o di uso pubblico attrezzati a parchi, giochi, sport e parcheggi.
6. Il PUG articola le zone residenziali e quelle connesse in:
- A1 Centro Antico
- A2 Centro Storico
- B Zona di completamento
- Bs-ad Zona di completamento speciale alta densita'
- Bs-bd Zona di completamento speciale bassa densita'
- Bs Zona di completamento speciale
- SI Zona semintensiva
- EA Zona estensiva alta
- ES Zona estensiva
- ET Zona tutelata
- AL Zona alberghiera
- Cp Zona di espansione "C", maglia costituente un comparto
- CpERP Zona di espansione "C" riservata alla edilizia residenziale pubblica.
- Coss/1 Zona residenziale sul confine ferroviario (Oss.46)
- Coss/2 Zona residenziale sul confine ferroviario (Oss.174)
- Coss/3 Zona residenziale sul confine ferroviario

P.U.G. - 6.08.1

Art. 6.08.1 - Zona "ES" - Zona residenziale estensiva
1. Nella zona residenziale estensiva "ES", caratterizzata da rada densita' insediativa, sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
- Unita' operativa minima: Um = area di proprietà, che diventa Sf
- Indice di fabbricabilita' fondiario massimo: Iff <= 0,90 mc/mq per edilizia residenziale
Iff <= 1,80 mc/mq per edilizia alberghiera
- Altezza massima:
H <= 7,00 m per edilizia residenziale
H <= 11,00 m per edilizia alberghiera
- Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti
- Distanza dai confini degli edifici:
Dc > = H x 0,5 con il minimo di 5,00m; oppure
nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
- Distanza tra i fabbricati: Df > = semisomma altezze fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
- Parcheggi privati: P > 1 mq ogni 10 mc;
2. La maglia ES/2bis a Sud della Strada Paludi tra via Pozzo S.Nicola e Strada Magnifica e' compresa nel Comparto Cp/1.
(Oss.5)
3. Non e' consentito il frazionamento in piu' unità immobiliari di fabbricati con volumetria preesistente o autorizzata superiore a 0,9 mc/mq, (oss. 83).
4. Per le maglie ES/2, ES/8 e ES/9, sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unita' operativa minima: Um = area di proprieta', che diventa Sf
- Indice di fabbricabilita' fondiario massimo:
Iff <= 0,50 mc/mq per edilizia residenziale
Iff <= 1,00 mc/mq per edilizia alberghiera
- Altezza massima:
H <= 4,50 m per edilizia residenziale
H <= 7,50 m per edilizia alberghiera
- Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti
- Distanza dai confini degli edifici:
Dc > = H x 0,5 con il minimo di 5,00 m; oppure
nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
- Distanza tra i fabbricati: Df > = semisomma altezze fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
- Parcheggi privati: P > 1 mq ogni 10 mc;
- g. Sup. permeabile = min 40 % Sf se non definita dall'art.6.11 delle presenti NTA;
5. Nelle maglie ES/2, ES/2bis ed ES/10, sottoposte a tutela, sono realizzabili le sistemazioni a verde, le sistemazioni del suolo per il tempo libero e lo sport, i percorsi ciclo-pedonali per l'accesso al mare.

Titolarità.

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene:

1. xxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)
   codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxx

Atto di compravendita a rogito del notaio dottoressa Teresa Castellaneta, Notaio in Bari in data 23/04/2024 repertorio n.64279 Raccolta n.19510, trascritto il 30/07/2025, registro generale n. 11393, registro particolare n. 9300

Passaggi trascritti nel ventennio:

- Atto di compravendita del 23/04/2024 rep.n.64279/racc.n.19510, trascritto il 30/07/2025, 11393/9300 a favore di xxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Atto di dichiarazione di successione del 13/06/2012 rep n. 356/9990/12 trascritta a Trani l'11/9/2012 15838/12104 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx;
- Decreto di trasferimento del GE del Tribunale di Trani del 25/06/1974, registrato a Trani il 26/06/1974 al n. 1142, trascritto a Trani il 20/08/1974 ai nn. 13740/10860.
- Trascrizione di accettazione tacita della eredita' della signora xxxxxxxxxxxxxxxxxx in Trani il 18/05/2026 reg. gen. n. 11652 e reg. part. n. 9182.

Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Iscrizioni:

ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO Repertorio 8419 del 14/08/2024, del 31/10/2024,- Registro Particolare 2770 Registro Generale 23546;

Trascrizioni:

PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/04/2025 - Registro Particolare 6096 Registro Generale 7586, Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI TRANI Repertorio 1006/2025 del 21/03/2025.

Stato di possesso del bene.

Come riportato nel verbale di accesso depositato in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario, l'immobile pignorato, attualmente risulta occupato dal sig. xxxxxxxxxxxx.

Formalità, vincoli o oneri.

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

Spese condominiali.

- non risultano spese condominiali
- non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Determinazione del valore dell'immobile pignorato.

Criteri di calcolo

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stato determinato mediante procedimento di stima sintetico-comparativa, basato sul confronto con immobili analoghi per tipologia, caratteristiche, consistenza, ubicazione e destinazione d'uso, oggetto di recenti compravendite nel medesimo ambito territoriale. La valutazione è stata effettuata assumendo quale parametro tecnico la superficie commerciale lorda, comprensiva delle murature perimetrali e delle superfici accessorie opportunamente ragguagliate. Nella determinazione del valore si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali stato manutentivo, qualità costruttiva, consistenza, ubicazione e caratteristiche del contesto residenziale. Il valore unitario adottato è stato inoltre verificato mediante confronto con le quotazioni desunte dalla banca dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare e dalle ordinarie rilevazioni del mercato immobiliare locale. Per quanto concerne le aree esterne pertinenziali, comprensive delle sistemazioni a giardino, piscina e campo da tennis, si rileva che le stesse versano in pessimo stato d'uso e manutenzione; pertanto, ai fini estimativi, tali superfici sono state considerate prevalentemente per la loro residua capacità edificatoria. La valutazione delle predette aree è stata quindi effettuata mediante criterio del valore di trasformazione, assumendo come riferimento la volumetria edificabile residua stimata in circa 6.000 mc a destinazione residenziale, determinata sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dallo strumento urbanistico

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare della villa attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali, calcolate secondo il criterio della superficie lorda. Per quanto concerne le aree esterne pertinenziali, il parametro assunto ai fini estimativi è stato invece quello volumetrico (mc).

Consistenza unità immobiliare

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	----------	176,50 mq	1	176,50 mq	2,50-4,40 mt	PT
Servizi accessori	----------	52,70 mq	0,8	42,16 mq	2,60-2,80mt	PI
Servizi accessori	----------	17,50 mq	0,8	14,00 mq	2,60-2,80mt	PS1
Lastrico Solare	78,40 mq	----------	0,2	15,68 mq	----------	P.I
Porticato anteriore	48,00 mq	----------	0,5	24,00 mq	3,40 mt	P.T.
Porticato chiuso	29,00 mq	----------	0,8	23,20 mq	3,40 mt	P.T.
Vano tecnico	13,00 mq	----------	0,5	6,50 mq	2,30 mt	P.S1
			Totale superficie convenzionale	302,04 mq		
			Incidenza condominiale	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva	302,04 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene (abitazione - villino)	302,04 mq	1.500,00 €/mq	453.060,00 €	100,00%	453.060,00 €
				Valore di stima:	453.060,00 €

Identificativo corpo	Volumetria edificabile residua	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Capacità edificatoria	circa 6.000 mc	100,00 €/mc	600.000,00 €	100,00%	600.000,00 €
				Valore di stima:	600.000,00 €

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 1.053.060,00 x 15%	€ 157.959,00
Riduzione spese sanatoria - sanzioni-spese tecniche		€ 8.500,00

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di: € 1.053.060,00 - € 166.459,00 = € 886.601,00

ALLEGATI

01 Documentazione fotografica
02 Rilievo planimetrico del bene
03 Descrizione sintetica del lotto
04 Perizia versione “privacy”.
05 Atti di provenienza
06 Visura catastale
07 Planimetria catastale
08 Stralcio catastale
09 CDU

10 Titoli abilitativi
11 Ispezione ipotecaria
12 Valori OMI

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 , 25.05.2026

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

