



**TRIBUNALE di TRANI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedura n.12/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
SEMERARO COSIMO

DEBITORI:

GIUDICE:  
Dott.ssa MARIA AZZURRA GUERRA

**PERIZIA DI STIMA**

ESPERTO STIMATORE:  
**Arch. Salvatore Lanotte**  
con studio in Barletta (BT)  
Via O. Capacchione n.19  
e-mail: [architettosalvatorelanotte@gmail.com](mailto:architettosalvatorelanotte@gmail.com)

## DATI GENERALI

### Procedura n.12-2024

Giudice dell'Esecuzione .....dott.ssa Maria Azzurra Guerra

### 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 ..... 13.11.2023

Notifica pignoramento .....21.12.2023

Nomina dell'esperto stimatore.....24.02.2024

Notifica nomina dell'esperto stimatore.....28.02.2024

Giuramento telematico dell'esperto stimatore .....01.03.2024

Primo accesso ai luoghi di causa .....22.03.2024

Udienza ex art. 569 c.p.c.....25.06.2024

## PREMESSA

Elenco dei beni pignorati nel comune di Trani (BT) via Avv. Enrico de Nicola nn. 54-56 in P.T.:

UNICO LOTTO - Locale commerciale in piano terra, consistenza 113 mq, sup. catastale 120 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 26 P.IIa 693 sub 82

## LOTTO UNICO

### Identificazione del bene.

#### Confini.

:

Il bene (Locale commerciale), come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con la via E. de Nicola
- a est con altra ditta,
- a sud con cortile interno,
- a ovest con ditta xxxxxxxxxxxxxxxx.

**Dati catastali.**

Il bene (Locale commerciale) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 26
- Particella 693
- Sub 82
- Categoria C/1
- Classe 02
- Superficie catastale 120 mq
- Rendita 1.645,74 €
- Piano terra

**Corrispondenza catastale.**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La planimetria non riporta la zona uffici ubicata all'ingresso.

**Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.**

**LOTTO Unico (locale commerciale)**

**Descrizione.**

Il locale commerciale oggetto di stima insiste al piano terra di un edificio condominiale edificato nel 1985, composto di sei piani fuori terra ed uno interrato, facente parte di una lottizzazione costituita da due corpi uniti di fabbrica identificati negli atti tecnici come "Lotto D-E". L'edificio si trova in zona "Pozzo Piano" in prossimità dell'ospedale San Nicola Pellegrino.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano e risulta avere due ingressi, di cui solo il civico 56 è utilizzato per l'accesso. L'ingresso al civico 54 è stato interdetto in quanto nella parte interna del locale a filo della serranda metallica è stata realizzata una parete alta circa un metro su cui insiste una finestra a chiusura del varco di passaggio.

Il locale ha una conformazione planimetrica ad elle, nella parte anteriore insiste una zona uffici-vendita, mentre nella parte retrana, insiste un blocco servizi igienici ed una zona deposito e l'intera zona retrana risulta areata ed illuminata da sole luci di tolleranza.

Allo stato attuale il locale è stato adibito ad attività commerciale in conformità del titolo abilitativo rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Trani.

La zona offre una discreta disponibilità di parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**Stato conservativo.**

Lo stato conservativo del locale commerciale è sufficiente a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale.

**Caratteristiche costruttive prevalenti.**

L'altezza utile minima interna misura tra pavimento e intradosso solaio è di circa 3,95 mt.

Il pavimento è realizzato in pietra di Trani e le pareti interne sono rivestite con piastrelle di ceramica ad eccezione delle nuove pareti rifinite a intonaco che risultano confinanti con il secondo immobile ottenuto dal frazionamento.

Dotato di impianto idrico-fognario, impianto elettrico e impianto di climatizzazione con split nella zona ufficio.

L'accesso è dotato di porta a due ante in metallo e vetro protetta da una serranda motorizzata.

**Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.**

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

**Quesito n.5: regolarità edilizia.**

La costruzione dell'edificio ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, è stata realizzata in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Trani in data 06/06/1980 al n. 81 e successive varianti del 15/12/1980 e 14/12/1984

L'edificio risulta agibile in data 18/02/1985 con pratica n. 05 del 1985.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva da un frazionamento di un originario locale commerciale di maggiore consistenza. Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso durante il primo accesso sui luoghi di causa e il progetto allegato alla SCIA depositata presso il comune di Trani in data 22/08/2023, sono state rilevate difformità. In particolar modo non risulta riportata la zona ufficio e la relativa trasformazione della porta-finestra in finestra. Tali opere sono sanabili con CILA tardiva ai sensi del comma dell'art.6-bis del DPR 380/01.

I costi relativi alla presentazione della CILA tardiva, nuovo accatastamento e sanzione, ammonta a € 3.000,00 comprese spese tecniche.

**Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.**

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

**Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).**

Non si tratta di terreni.

## Quesito n.8: titolarità.

Entrambi i beni oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguente esecutato:

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)  
P. Iva : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Indirizzo via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxx  
Amm.re Unico xxxxxxxxxxxx

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

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)

Il titolo di provenienza in capo ai debitori è costituito da un atto di acquisto atto per Notaio Dr. Giuseppe Di Gregorio del 4/4/1985, rep. n. 4294 Racc. 1566, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Trani il 5/4/85 ai nn. 5829/ 4684  
Dell'originario acquisto la p.Ila 693 sub 5 del foglio di mappa n. 26, l'immobile è stato frazionato in due unità, sub 81 ed 82 derivate dall'originario sub 5. L'unità del sub 81 risulta venduta mentre quella oggetto di esecuzione sub 82, risulta di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx..

## Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

### **Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria**  
derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (rif. alla p.Ila 693 sub 5)  
Iscritto Conservatoria RR.II. di Trani il 04/11/2016  
Reg. gen. 22488 - Reg. part. 2662  
Importo: € 156.000,00  
A favore di Sanpaolo Banco di Napoli S.P.A.  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 78.000,00  
Rogante: Notaio Lorusso Carlo  
Data: 31/10/2016  
N° repertorio: 36273  
N° raccolta: 15986

### **Trascrizioni:**

- **Pignoramento** (rif. alla p.Ila 693 sub 82)  
Atto Giudiziario del 21/12/2023 n. rep. 1120  
Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE TRANI  
Trascritto in Conservatoria RR.II Trani 18/01/2024  
Reg. gen. 1212- Reg. part. 1038  
A favore: di Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Quesito n.10: stato di possesso del bene.**

Come riportato nel verbale di accesso depositato in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Lucio A. de Benedictis, l'immobile pignorato attualmente risulta occupato dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.**

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

**Quesito n.12: spese condominiali.**

Come dichiarato dal sig. xxxxxx il condominio Scala B-C è amministrato dal Sig. xxxxxxxxxxxx e:

- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale ammonta a circa 600,00 euro;
- non risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni,

**Quesito n.13: determinazione del valore dell'immobile pignorato.**

**Criteri di calcolo**

**Consistenza**

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 22/02/2024, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene pignorato attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

**Consistenza del bene**

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	140,00 mq	151,00 mq	1	151,00 mq	3,95 mt	T
Totale superficie convenzionale				151,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				151,00 mq		

## Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene (locale commerciale)	151,00 mq	1.325,00 €/mq	200.075,00 €	100,00%	200.075,00 €
Valore di stima:					200.075,00 €

## Deprezzamenti

Bene 1a (Deposito)

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	€ 200.075,00 x 15%	€ 30.011,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 3.000,00	€ 3.000,00
		€ 33.011,25

## Valore di stima finale Bene 1a

**Il valore di stima finale è di: € 200.075,00 - € 33.011,25 = € 167.063,75**

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 , 08.06.2024

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