



TRIBUNALE di TRANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura n.31/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORI:

GIUDICE:

DOTT.SSA DILETTA CALO'

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. 31-2024

Giudice dell'Esecuzionedott.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 precetto02.08.2024

Notifica pignoramento28.08.2024

Nomina dell'esperto stimatore27.05.2024

Notifica nomina dell'esperto stimatore29.05.2024

Giuramento telematico dell'esperto stimatore03.06.2024

Primo accesso ai luoghi di causa12.04.2025

Udienza ex art. 569 c.p.c.....03.06.2025

PREMESSA

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

LOTTO 01

Deposito in piano terra, sup. catastale 26 mq, identificato N.C.U. nel comune di Trani al Fg. 40, P.Ila 935, sub 01, cat C/2. (Piena Proprietà)

Fondo rustico alla Contrada Schinosa, sup. catastale 5.051 mq, indentificato N.C.T. di Trani al Fg.40, P.Ila 939, Qualità Uliveto (Piena Proprietà)

Lotto 02

Fondo rustico alla Contrada Monumento, sup. catastale 3.557 mq, indentificato N.C.T. di Trani al Fg.38, P.Ila 4, Qualità Uliveto (Piena Proprietà)



LOTTO 01

Identificazione del bene.

Deposito con annesso terreno di pertinenza

Confini.

:

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

- a nord la sig.ra ***** ed altri
- a est con la sig.ra ***** ed altri
- a sud via degli *****
- a ovest con sig. ***** ed altri

Dati catastali.

Il bene, deposito catastalmente è identificato nel N.C.U. in Trani nel seguente modo:

- Foglio 40
- Particella 935
- Sub 1
- Categoria C/2
- Classe 08
- Superficie catastale 33 mq
- Rendita € 76,54
- Piano T

Il bene, fondo rustico catastalmente è identificato nel N.C.T. in Trani nel seguente modo:

- Foglio 40
- Particella 939
- Qualità Uliveto
- Classe 02
- Superficie catastale 5.051 mq
- Reddito Domenicale € 27,39
- Reddito Agrario € 22,17

Corrispondenza catastale.

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



Sommatoria descrizione del bene.

Deposito con annesso fondo rustico

Descrizione.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona periferica del Comune di Trani, in località Contrada Schinosa, in un contesto a prevalente destinazione agricola, caratterizzato dalla presenza diffusa di fabbricati rurali e situato a breve distanza, circa 5 km dal centro urbano. Il fondo rustico si presenta interamente recintato e dotato di due ingressi carrabili, entrambi serviti da cancelli metallici. L'accesso principale conduce a un fabbricato ad uso deposito attrezzi, preceduto da un porticato. L'edificio è costituito da due vani al piano terra, con antistante porticato. La struttura portante è realizzata in muratura di tufo, con solaio in cemento armato, mentre il porticato è realizzato con struttura intelaiata in c.a., composta da pilastri e solaio dello stesso materiale. Le superfici interne risultano intonacate con intonaco civile, e il pavimento è finito con marmette cementizie. Il fabbricato risulta privo di infissi, ma dotato di grate metalliche e porta d'ingresso in metallo. Lo stato di conservazione complessivo è pessimo, con diffusi segni di degrado strutturale e funzionale. In prossimità del confine nord del fondo, sul lato opposto rispetto alla strada pubblica, è presente un manufatto in muratura con copertura metallica. Il fabbricato ha dimensioni in pianta di circa 20,00 x 6,00 metri e un'altezza di circa 2,00 metri. Tale struttura è priva di titolo edilizio abilitativo e pertanto potenzialmente soggetta a demolizione, secondo le vigenti normative urbanistiche. Il terreno agricolo circostante presenta circa 40 piante di ulivo con età stimata compresa tra i 50 e i 60 anni. Il fondo risulta non coltivato, in evidente stato di abbandono, ed è infestato da vegetazione spontanea. Nelle aree esterne adiacenti ai fabbricati sono presenti materiali di scarto e rifiuti eterogenei, nonché mezzi e manufatti in disuso, tra cui un'autovettura, un rimorchio tipo roulotte e una imbarcazione da diporto in legno. L'intero lotto ricade all'interno del Comparto AS/12, classificato come Zona di Recupero Territoriale (ZRT), secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Trani. Nel 2016 è stato redatto uno studio di fattibilità per l'approvazione del relativo Piano Urbanistico Esecutivo (PUE). A seguito del deposito nel 2020 presso l'Ufficio Tecnico comunale della documentazione integrativa inerente la verifica di assoggettabilità a VAS, l'iter di approvazione del PUE risulta attualmente in fase di istruttoria. Secondo quanto previsto dallo studio urbanistico in corso, nella proprietà di titolarità del sig. ***** è prevista una volumetria realizzabile pari a 1.196,60 mc, subordinatamente all'approvazione definitiva del Piano.

La vendita dell'immobile non è soggetta a IVA e sono stati effettuati accessi forzosi sull'unità.

Stato conservativo.

Lo stato conservativo del deposito è scarso, con segni evidenti di usura e degrado riconducibili a una prolungata condizione di abbandono. Anche l'area esterna necessita di urgenti interventi di pulizia e bonifica, in particolare per la rimozione delle erbacce infestanti e dei rifiuti abbandonati, che potrebbero rappresentare un potenziale rischio ambientale per il terreno e per le falde acquifere sottostanti.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

Il deposito presenta un'altezza utile interna di 2,85 metri. La pavimentazione è realizzata in marmette cementizie, mentre le pareti interne risultano intonacate. L'immobile è privo di impianti idrico-sanitari, fognari ed elettrici. L'accesso avviene tramite porta in metallo, priva di infissi esterni e dotata unicamente di grate metalliche.



Regolarità edilizia.

Il deposito rurale è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione n. 54/76 rilasciata in data 01/07/1976.
L'autorizzazione all'agibilità è stata successivamente rilasciata con pratica edilizia n. 36/05 dal Dirigente della 4ª
Ripartizione del Comune di Trani in data 15/12/2005.

Procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Vedasi allegato

Titolarità.

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene:

1. ***** (Proprietà 1/1)
codice fiscale: *****
Indirizzo via Cappuccini n.05 Trani (BT)
nato a Trani il *****

L'immobile viene posto in vendita relativamente ai seguenti diritti:

Il Sig. ***** coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni (proprietario per la quota di 1/1) è divenuto proprietario a seguito di atto di compravendita del 23/04/2007 rogato dal notaio Lorusso Carlo di Bisceglie, trascritto a Trani il 28/04/2007 Reg. Gen. n. 10519 e Reg. Part. n. 7199.

Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Iscrizioni:

- **Pignoramento**
Trascritto in Conservatoria RR.II Trani 13/02/2024
Reg. gen. 3374 - Reg. part. 2787
Atto Giudiziario Tribunale Trani Rep. n. 289 del 31/01/2024
A favore di *****
Contro *****



Stato di possesso del bene.

In data 12/04/2025 è stato eseguito un accesso forzoso presso l'immobile pignorato, con l'ausilio della forza pubblica. Successivamente, in data 29/04/2025, in occasione di un sopralluogo con il custode giudiziario e l'impresa incaricata di redigere un preventivo per l'intervento di bonifica del suolo, si è constatato che i lucchetti installati in precedenza erano stati sostituiti. Tale circostanza fa presumere che l'esecutato, sig. *****, sia rientrato nell'immobile, il quale risulta pertanto attualmente occupato dal medesimo.

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.

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 rurale non 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 stata utilizzata la superficie lorda, comprendente anche le murature perimetrali, per il fondo rustico è stata utilizzata la superficie catastale.



Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del deposito pignorato attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali, mentre la superficie del fondo rustico, è stata acquisita dalla visura catastale.

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	-----	31,85 mq	1	31,85 mq	2,85 mt	T
		16.70 mq	0,5	8,35 mq	2,85 mt	T
Totale superficie convenzionale				40,20 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				40,20 mq		

Destinazione	Superficie netta	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Fondo rustico	-----	5.051 mq	1	5.051 mq	-----	T
Totale superficie convenzionale				5.051 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				5.051 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Deposito	40,20 mq	400,00 €/mq	16.080,00 €	100,00%	16.080,00 €
Fondo rustico	5.051 mq	10,00 €/mq	50.510,00 €	100,00%	50.510,00 €
Valore di stima:					66.590,00 €



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	€ 66.590,00 x 15%	€ 9.988,50
Demolizione manufatto abusivo		€ 6.100,00 (Iva Inclusa)
Bonifica fondo rustico		€ 19.666,40 (Iva Inclusa)
		€ 35.754,90

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di: € 66.590,00 - € 35.754,90 = € 30.835,10



LOTTO 02

Identificazione del bene.

Fondo rustico

Confini.

Il bene, come riportato nello stralcio catastale allegato, è confinante:

- a nord strada interpoderale
- a est con sig. *****
- a sud con sig. ***** ed altri
- a ovest con sig. *****

Dati catastali.

Il bene, Uliveto catastalmente è identificato in Comune di Trani nel seguente modo:

- Foglio 38
- Particella 4
- Qualità Uliveto
- Classe 02
- Sup. Catastale 3.557,00 mq
- Reddito Domenicale € 19,29
- Reddito Agrario € 15,61

Corrispondenza catastale.

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

Sommatoria descrizione del bene.

Uliveto

Descrizione.

Il fondo rustico è ubicato a circa 4,00 km dalla città di Trani, raggiungibile da un tratturo interpoderale che interseca a pochi metri la complanare della SP 130 Trani – Andria. Il fondo rustico di forma trapezoidale, si sviluppa con il lato corto sul tratturo, privo di recinzione, risulta quasi libero da colture tranne per una quindicina di ulivi disposti lungo il perimetro dell'età di circa 70 anni.

La vendita dell'immobile non è soggetta a IVA e non sono stati effettuati accessi forzosi sull'unità.



Accessibilità ai locali e stato dei luoghi

Per quanto concerne la presente valutazione, non è stato effettuato alcun accesso forzoso sul fondo rustico sottoposto a procedura esecutiva, in quanto lo stesso non è recintato e pur non essendoci presente l'esecutato, è stato possibile accedervi.

Stato conservativo.

Lo stato conservativo fondo è in stato di abbandono, presenta erbacce infestanti.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

Il fondo non è irrigato e le circa quindici piante di ulivo risultano comunque produttive.

Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

Non vi sono costruzioni

Regolarità edilizia.

Non vi sono costruzioni

Procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Vedasi allegato.

Titolarità.

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene:

1. ***** (Proprietà 1/1)
codice fiscale: *****
Indirizzo via Cappuccini n.5 Trani (BT)
nato a *****

L'immobile viene posto in vendita relativamente ai seguenti diritti:

Fondo rustico pervenuto con atto pubblico rogato dal Notaio dr. Giuseppe di Gregorio in data 24/10/1989 rep. n. 10011, contenente accettazione di eredità con adesione a disposizione testamentaria. I signori ***** hanno dichiarato di accettare puramente e semplicemente



l'eredità del loro rispettivo nonno e padre Caressa Nicola, nato il 24/11/1895, deceduto il 21/09/1989, lasciando un testamento olografo in data 16/02/1985, pubblicato con verbale rogato dal notaio G. di Gregorio in data 06/10/1989, rep. n. 9960, racc. n. 3783, reg.to a Trani il 12/10/1989 n. 1912, facendo totale acquiescenza alle disposizioni testamentarie.

Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Iscrizioni:

- **Pignoramento**
Trascritto in Conservatoria RR.II Trani 13/02/2024
Reg. gen. 3374- Reg. part. 2787
Atto Giudiziario Tribunale Trani Rep. n. 289 del 31/01/2024
A favore di sig. *****
Contro Sig. *****

Stato di possesso del bene.

Non è stato possibile verificare lo stato dei luoghi in quanto durante il sopralluogo non era presente l'esecutato.

Formalità, vincoli o oneri.

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

Spese condominiali.

- non si è a conoscenza di eventuali spese condominiali;
- non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



Determinazione del valore dell’immobile pignorato.

Criteri di calcolo

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, qualità delle colture, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona agricola facilmente raggiungibile) del terreno, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. E' stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato. Per la stima del fondo agricolo riferita all'agosto 2023, adoperando il metodo sintetico-comparativo, si assume come riferimento per l'assegnazione del valore unitario per ettaro il valore pubblicato sulla tabella dell'Agenzia del Territorio di BAT in merito ai valori agricoli medi della Provincia riferita alla regione agraria n.3 corrisponde alla Bat - Comuni di Barletta, Bisceglie, Trani, Margherita di Savoia

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato, è stato possibile rilevare la consistenza catastale de terreno agricolo pignorato e la quantificazione delle corrispondenti superfici catastale.

Consistenza del bene

Destinazione	Superficie netta	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie
Qualità Uliveto	-----	3.557,00 mq	1	3.557,00 mq
Totale superficie catastale				3.557,00 mq

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene (Uliveto)	3.557,00 mq	2,60 €/mq	9.248,20 €	100,00%	€ 9.248,20



Valore di stima:	€ 9.248,20
------------------	------------

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	€ 9.248,20 x 15%	€ 1.387,23
		Totale € 1.387,23

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di: € 9.248,20 - € 1.387,23 = € 7.860,97



ALLEGATI LOTTO 01

- 01 Descrizione sintetica del lotto
- 02 Rilievo planimetrico del bene
- 03 Documentazione fotografica
- 04 Perizia versione “privacy”.
- 05 Atti di provenienza
- 06 Documentazione catastale
- 07 Ispezione ipotecaria
- 09 Valori OMI – Borsino Immobiliare
- 10 Preventivo bonifica
- 11 Atto matrimonio
- 12 Certificato Destinazione Urbanistica (lotto 01 – 02)
- 13 Titoli abilitativi



ALLEGATI LOTTO 02

- 01 Descrizione sintetica del lotto
- 02 Documentazione fotografica
- 03 Perizia versione "privacy".
- 04 Atti di provenienza
- 05 Documentazione catastale
- 06 Ispezione ipotecaria
- 07 Valori Agricoli Medi

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 , 20.05.2025

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

arch. Salvatore Lanotte

