

TRIBUNALE DI TRANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000072/24**

Giudice Dr.ssa Calò Diletta
Custode Giudiziario Avv. Nicola Cafagna

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Francesca Caldarola
iscritto all'Albo della Provincia di Bari al N. 6709
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 25/04
C.F. CLDFNC72D70A662G- P.Iva 06031940726
con studio in Molfetta (Bari) Corso Umberto I, n°84
telefono: 0803975884
cellulare: 3384724552
fax: 0803975884
email: francesca.caldarola@ingpec.eu*

**Beni in Trani (BT) alla Contrada Capiro
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Trani (BT) alla Contrada Capiro. Superficie complessiva delle tre particelle catastali contigue: mq 1596,00. Immobile a) identificato al catasto terreni: intestato a [redacted] al foglio 34, mappale 808, partita 22934, reddito dominicale euro 4,33, reddito agrario 3,51. Particella con qualità ULIVETO di classe 2, superficie mq 799. Immobile b) identificato al catasto terreni: intestato a [redacted] al foglio 34, mappale 812, partita 16699, reddito dominicale euro 3,26, reddito agrario 2,64. Particella con qualità ULIVETO di classe 2, superficie mq 601. Immobile c) identificato al catasto terreni: intestato a [redacted] al foglio 34, mappale 962, partita 16699, reddito dominicale euro 1,06, reddito agrario 0,86. Particella con qualità ULIVETO di classe 2, superficie mq 196. Coerenze: Il terreno confina a Nord Est e a Sud Ovest con strade vicinali private comuni a più villini, a Nord Ovest e a Sud Est con giardini pertinenziali di costruzioni unifamiliari.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica, residenziale (normale), a traffico locale con parcheggi scarsi.
 Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole; i principali centri limitrofi sono: Bisceglie, Corato, Barletta, Andria; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Villa Comunale, Sentiero delle Falesie; le attrazioni storiche presenti sono: Castello Svevo, Cattedrale di San Nicola Pellegrino, Palazzo Quercia, Palazzo Antonacci, Palazzo Caccetta, Monastero di Santa Maria di Colonna.
 Collegamenti pubblici (km): aeroporto (40,0), autobus (1,5), autostrada (10,0), ferrovia (2,5), porto (3,0), tangenziale (1,0).

3. STATO DI POSSESSO:

Il terreno risulta occupato dalla

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da "Decreto ingiuntivo" a favore di [redacted] contro [redacted], a firma del Giudice del Tribunale di Trani al Repertorio n°580 del 21/10/2013, iscritta a Trani in data 10/03/2014 al Registro Generale n°4235 e Registro Particolare n°378.

Giudice Dr.ssa Calò Diletta
 Curatore/Custode: Avv. Nicola Cafagna
 Perito: Ing. Francesca Caldarola

Importo capitale: euro 41.119,52.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da "Atto esecutivo o cautelare" a favore di ~~██████████~~ contro ~~██████████~~, a firma del Pubblico Ufficiale UNEP del Tribunale di Trani in data 08/03/2024 al Repertorio n°875, trascritto a Trani in data 26/03/2024 al Registro Generale n°7038 e Registro Particolare n°5811.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Domanda giudiziale per RISOLUZIONE DI CONTRATTO trascritta a Trani in data 08/09/2014 al Registro Generale n°14476 e Registro Particolare n°11371, annotata in data 26/06/2018 al n°1645 di R.P., a margine dell'atto di compravendita a rogito del dott. Roberto Berardi, notaio in Terlizzi, in data 21/10/2011, Repertorio n°33545 e Raccolta n°15480, trascritto a Trani il 07/11/2011 al Registro Generale n°21685 e Registro Particolare n°15435.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 2.000,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 **Attuali proprietari:**

– **Diritto di proprietà per 1/1.**

Proprietaria dal 28/07/2014 ad oggi in forza di sentenza costitutiva di risoluzione per inadempimento del contratto di compravendita, trascritta a Trani il 08/09/2014 al Registro Generale n°14476 e Registro Particolare n°11371;

6.2 **Precedenti proprietari:**

– **Proprietà per 1/1**

Proprietaria dal 21/10/2011 al 28/07/2014 in forza di atto di compravendita ricevuto dal dott. Roberto Berardi, notaio in Terlizzi, in data 21/10/2011, Repertorio n°33545 e Raccolta n°15480, trascritto a Trani il 07/11/2011 al Registro Generale n°21685 e Registro Particolare n°15435.

– **Proprietà per 1/1**

Proprietaria dal 11/07/2007 al 21/10/2011 in forza di atto di divisione ricevuto dalla dott.ssa Roberta Greco, notaio in Corato, in data 11/07/2007, Repertorio n°6134, trascritto a Trani il 18/07/2007 al Registro Generale n°17861 e al Registro Particolare n°11958.

– **Proprietà per 1/2**

Proprietà per 1/2

Proprietari dal 31/08/2006 al 11/07/2007 in forza di successione di ~~██████████~~ registrata a Trani il 10/05/2007 al volume 2007 n°346, trascritta a Trani il 13/10/2007 al Registro Generale n°24779 e al Registro Particolare n°16901.

– **Proprietà per 1/1**

Proprietaria dal 07/04/1971 al 31/08/2006 in forza di successione di ~~██████████~~ registrata al volume 154 n°27, trascritta a Trani il 12/10/1971 al Registro Generale n°43416 e al Registro Particolare n°36980, stante la rinuncia all'eredità della sig.ra ~~██████████~~ con atto a rogito del notaio Sergio Bonito di Trani; registrato a Trani il 07/05/1971 al n°319.

Descrizione terreni edificabili di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Trani (BT) alla Contrada Capirro. Superficie complessiva delle tre particelle catastali contigue: mq 1596,00.

Immobile a) identificato al catasto terreni: intestato a ~~XXXXXXXXXX~~ al foglio 34, mappale 808, partita 22934, reddito dominicale euro 4,33, reddito agrario 3,51. Particella con qualità ULIVETO di classe 2, superficie mq 799.

Immobile b) identificato al catasto terreni: intestato a ~~XXXXXXXXXX~~ al foglio 34, mappale 812, partita 16699, reddito dominicale euro 3,26, reddito agrario 2,64. Particella con qualità ULIVETO di classe 2, superficie mq 601.

Immobile c) identificato al catasto terreni: intestato a ~~XXXXXXXXXX~~ al foglio 34, mappale 962, partita 16699, reddito dominicale euro 1,06, reddito agrario 0,86. Particella con qualità ULIVETO di classe 2, superficie mq 196.

Coerenze: Il terreno confina a Nord Est e a Sud Ovest con strade vicinali private comuni a più villini, a Nord Ovest e a Sud Est con giardini pertinenziali di costruzioni unifamiliari.

Il terreno ha forma rettangolare e orografia pianeggiante. Risulta attualmente sottoposto di circa m 0,60 rispetto alla quota stradale.

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno franco-argilloso.

Non sono presenti sistemazioni agrarie.

Non sono presenti sistemi irrigui.

Non vi sono colture in atto, se non sporadici giovani alberi di ulivo ormai inselvaticchiti.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Urbanistico Generale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale, n°8 del 31/03/2009 e pubblicato sul BURP della Regione Puglia n°68 del 07/05/2009, il terreno è identificato nella "Zona 'ES' – Zona residenziale estensiva".

Norme tecniche ed indici:

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 attività. 2. I servizi e le attività 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, sarà facoltà del Comune di imporre ai proprietari di variare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo progetto da approvarsi dal Comune stesso. Il Comune potrà, ingiungendo l'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 avrà la facoltà di procedere all'espropriazione dell'intero edificio, corrispondendo una indennità 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 densità
- Bs-bd Zona di completamento speciale bassa densità
- 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 densità insediativa, sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Unità operativa minima: $Um =$ area di proprietà, che diventa S_f
 - Indice di fabbricabilità fondiario massimo: $Iff \leq 0,90 \text{ mc/mq}$ per edilizia residenziale $Iff \leq 1,80 \text{ mc/mq}$ per edilizia alberghiera
 - Altezza massima: $H \leq 7,00 \text{ m}$ per edilizia residenziale $H \leq 11,00 \text{ m}$ per edilizia alberghiera
 - Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti
 - Distanza dai confini degli edifici: $Dc \geq H \times 0,5$ con il minimo di 5,00m; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
 - Distanza tra i fabbricati: $Df \geq$ semisomma altezze fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
 - Parcheggi privati: $P > 1 \text{ mq}$ ogni 10 mc;
2. La maglia ES/2bis a Sud della Strada Paludi tra via Pozzo S. Nicola e Strada Magnifica è compresa nel Comparto Cp/1. (Oss.5)
3. Non e' consentito il frazionamento in più 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:
 - Unità operativa minima: $Um =$ area di proprietà, che diventa S_f
 - Indice di fabbricabilità fondiario massimo: $Iff \leq 0,50 \text{ mc/mq}$ per edilizia residenziale $Iff \leq 1,00 \text{ mc/mq}$ per edilizia alberghiera
 - Altezza massima: $H \leq 4,50 \text{ m}$ per edilizia residenziale $H \leq 7,50 \text{ m}$ per edilizia alberghiera
 - Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti
 - Distanza dai confini degli edifici: $Dc \geq H \times 0,5$ con il minimo di 5,00 m; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
 - Distanza tra i fabbricati: $Df \geq$ semisomma altezze fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
 - Parcheggi privati: $P > 1 \text{ mq}$ ogni 10 mc;
 - g. Sup. permeabile = min 40 % S_f 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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
edificabile per residenza	Sup. reale linda	1596,00	1,00	1596,00
	Sup. reale linda	1596,60		1596,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima dell'immobile si è fatto riferimento al metodo della stima sintetica per comparazione, o del più probabile valore di mercato, individuando i cosiddetti "comparabili" ovvero terreni edificabili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, collocati nella medesima area del bene pignorato e compravenduti negli ultimi sei mesi.

La ricerca purtroppo non ha sortito i risultati sperati in quanto i proprietari dei terreni resi edificabili non li riaccastano come tali. I terreni edificabili quindi, al catasto, rimangono censiti con la loro precedente qualità catastale (es. "seminativo", "uliveto", etc).

Questo rappresenta un problema per il sistema di ricerca compravendite impostato sui terreni di qualità "edificabile".

Per quanto sopra, è stato individuato un unico comparabile recentemente compravenduto:

1. terreno in Trani alla Contrada Capiro identificato nel Catasto Terreni al Foglio 34 Particella 428, natura uliveto, di ettari 00 are 8 centiare 85, reddito dominicale euro 5,71.

Atto rogato in data 23/07/2024 dalla dott.ssa Antonella Busseti, notaio in Trani, rep. n°11.007, racc. n°6.761. Prezzo di compravendita **€ 24.780,00**.

Dall'analisi del prezzo di compravendita si è estrapolato un costo a mq di euro 28,00 (euro 24.780,00/mq 885,00) che la scrivente, non possedendo altri riferimenti certi, ritiene di poter mediare con il valore riportato nell'atto di permuta del 21/10/2011 per notar Roberto Berardi di Terlizzi Rep. n°33545, corrispondente a circa euro/mq 85,00 (euro 136.000,00/mq 1.596,00), ottenendo un valore del terreno pignorato pari a: mq 1.596,00 X euro/mq 56,50 = euro 90.174,00, che per comodità si arrotondano ad **euro 90.000,00**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Trani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, Ufficio tecnico di Trani, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzia immobiliare Vistocasa Trani – Corso Vittorio Emanuele, n°219; Gabetti Trani - Via Avvocato Vittorio Malcangi, n°10/b, StimatrixCity - Portale delle Compravendite Immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreni edificabili	1.596,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00
TOTALE		1.596,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 13.500,00**
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuna**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuno**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 76.500,00

Relazione lotto 001 creata in data 05/11/2025
 Codice documento: E148-24-000072-001

Il Perito
 Ing. Francesca Calderola



Giudice Dr.ssa Calò Dilettia
 Curatore/Custode: Avv. Nicola Cafagna
 Perito: Ing. Francesca Calderola