

**TRIBUNALE DI TRANI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000083/25**

**Giudice Dr.ssa Calò Diletta**  
**Custode Giudiziario Avv. Paola Nasca**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Francesca Caldarola*  
*iscritto all'Albo della Provincia di Bari al N. A6709*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 25 04*  
*C.F. 01101870721D70A662G - 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 Via San Gervasio n°77  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Trani (BT) alla Via San Gervasio n°77.  
L'unità immobiliare è composta da ampio soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, lavanderia e tre camere da letto (di cui una non abitabile) per una superficie totale lorda di mq 113.20 e netta di mq 101.40. Corredano l'appartamento due balconi della superficie totale di mq 7.85.  
Immobile identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] 25. Mappale 203, Sub 122. Classamento: Rendita euro 355.06, Categoria A3, Classe 5. Consistenza 5.5 vani. Indirizzo: Via San Gervasio n°77 – Piano 7. Dati di superficie: Totale 123 mq, Totale escluse aree scoperte 120 mq. Covenienze: L'appartamento confina a Nord con scala condominiale, a Est con atrio condominiale, a Sud con Via San Gervasio e a Ovest con altro similare appartamento.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: semicentrale, residenziale (normale), a traffico locale con parcheggi scarsi.  
Servizi della zona: farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente).  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; 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 (0.5), porto (0.3), tangenziale (1.2).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo (16/07/2025) l'appartamento risultava occupato [REDACTED]

**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:  
a) Iscrizione legale (Attiva) derivante da "Avviso di accertamento esecutivo" a favore dell'Agenzia delle Entrate, contro [REDACTED] a firma dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma, al Repertorio n° [REDACTED]

Giudice Dr.ssa Calò Diletta  
Curatore Custode: Avv. Paola Nasca  
Perito: Ing. Francesca Caldarola

del 06/03/2024, iscritta a Trani in data 06/03/2024 al Registro Generale n° [redacted]  
 Registro Particolare n° [redacted]  
 Importo totale: euro [redacted]  
 Importo capitale: euro [redacted]

b) [redacted] s.p.a. – sede in Napoli, contro [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, a seguito di atto notarile pubblico del dott. Giuseppe La Serra, notaio in Trani, del 23/07/2010 Repertorio n° [redacted] iscritta a Trani in data 02/08/2010 al Registro Generale n° [redacted] Registro Particolare n° [redacted]  
 Importo totale: euro 4 [redacted]  
 Importo capitale: euro 2 [redacted]

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da "Atto esecutivo o cautelare" a favore di [redacted] S.p.A. a firma del Pubblico Ufficiale UNEP del Tribunale di Trani in data 08/04/2025 al Repertorio n° [redacted] trascritto a Trani in data 09/05/2025 al Registro Generale n° [redacted] e Registro Particolare n° [redacted]

4.2.3. **Altre trascrizioni: Nessuna**

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

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

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: successivamente alla definizione della pratica di condono edilizio (PdC in Sanatoria n°44 S/2006) sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria in assenza di titolo edilizio. Tali lavori consistono nella variazione della distribuzione interna degli ambienti attraverso la demolizione dei preesistenti divisori (comprese le pareti perimetrali prospicienti Via San Gervasio) e il loro rifacimento in altra posizione. La difformità è regolarizzabile attraverso la presentazione di C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) da parte di tecnico abilitato con l'aggiunta di pagamento di sanzione amministrativa pari a euro 1.000,00. Inoltre, non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità dell'immobile.

**Oneri:** 1) presentazione di pratica edilizia da parte di tecnico abilitato: euro 1.500,00; 2) pagamento di sanzione amministrativa: euro 1.000,00; 3) presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità: euro 800,00

**Oneri totali: euro 3.300,00**

4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo (16 luglio 2025) non corrisponde alla planimetria catastale depositata. Pertanto, dopo la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria sarà necessario procedere con l'aggiornamento catastale mediante software DocFa dell'Agenzia delle Entrate da parte di tecnico abilitato.

**Oneri:** presentazione DocFa euro 700,00

**Oneri totali: euro 700,00**

**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 (l'assemblea condominiale ha deliberato l'affidamento di incarico a tecnico abilitato per la redazione di progetto di manutenzione straordinaria del lastrico solare e del prospetto interno, ma non è stata ancora deliberata l'approvazione della spesa):* € 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 18/06/2014 ad oggi in forza di atto di [redacted] Perizia di [redacted] Registrato a Barletta il 23/06/2014 al n° [redacted] serie 1T e trascritto a Trani il 24/06/2014 al Registro

Giudice Dr.ssa Calò Diletta  
 Curatore/Custode: Avv. Paola Nasca  
 Perito: Ing. Francesca Calderola

Generale n° [REDACTED] e Registro Particolare n° [REDACTED]

## 6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2

Proprietari dal 21/12/2005 al 18/06/2014 in forza di atto di compravendita per n° [REDACTED] del 18/06/2014 al Repertorio n° [REDACTED] Raccolta n° [REDACTED] registrato a Barletta il 22/12/2005 e trascritto a Trani il 23/12/2005 al Registro Generale n° [REDACTED] Registro Particolare n° [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1

Proprietaria dal 30/05/1997 al 21/12/2005 in forza di atto di compravendita ricevuto dal dott. [REDACTED] in data 30/05/1997. Repertorio n° [REDACTED] registrato a Trani il 13/06/1997 al n°1274 serie IV e trascritto a Trani il 03/06/1997 al Registro Generale n° [REDACTED] Registro Particolare n° [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietario per 1/1

Proprietario dal 28/12/1990 al 30/05/1997 in forza di atto di compravendita ricevuto dal dott. [REDACTED] in data 28/12/1990. Repertorio n° [REDACTED] registrato a Trani il 07/01/1991 al n°173.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

licenza edilizia n°35/1961 per "Costruzione di fabbricato per civile abitazione".

Permesso di Costruire in Sanatoria n°44 S/2006 per "Realizzazione di chiusura di una veranda coperta con infissi in alluminio anodizzato".

L'agibilità non risulta essere stata rilasciata.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Trani (BT) alla Via San Gervasio n°77.

L'unità immobiliare è composta da ampio soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, lavanderia e tre camere da letto (di cui una non abitabile) per una superficie totale lorda di mq 113.20 e netta di mq 101.40. Corredano l'appartamento due balconi della superficie totale di mq 7.85.

Immobile identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] al Foglio 25, Mappale 203, Sub 122. Classamento: Rendita euro 355.06. Categoria A3, Classe 5. Consistenza 5.5 vani. Indirizzo: Via San Gervasio n°77 - Piano 7. Dati di superficie: Totale 123 mq. Totale escluse aree scoperte 120 mq. Coerenze: L'appartamento confina a Nord con scala condominiale, a Est con atrio condominiale, a Sud con Via San Gervasio e a Ovest con altro similare appartamento.

L'edificio è stato costruito nel 1961 - 1963 e ristrutturato all'incirca nel 2002.

### 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, l'appartamento è identificato nella "Zona di completamento B".

Norme tecniche ed indici:

### P.U.G. - 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

Giudice Dr.ssa Calò Diletta  
Curatore/Custode: Avv. Paola Nasca  
Perito Ing. Francesca Caldarola

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. - Art.6.03 - Zona residenziale di completamento "B"**

##### **6.03.1- Norme generali**

###### **6.03.1.1- Individuazione**

Sono state definite come zona omogenea di tipo "B" (DIM 1444/1968) quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale e attività connesse ed assimilate. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso e per il trasporto merci, e quelle attività industriali/artigianali che, ancorché non in contrasto con quanto sopra scritto, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della AUSL competente e dell'UTC, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

###### **6.03.1.2- Interventi consentiti**

a- Il PUG prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio.

b- Il PUG invece consente la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali non conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente i relativi interventi di rinnovo edilizio in modo diretto (permesso di costruire), e quelli di ristrutturazione urbanistica solo se subordinati ai piani urbanistici esecutivi.

c-. Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato conterminante esistente. In particolare:

c.1- È consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

c.1a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;

c.1b) gli impianti siano collegati a quelli urbani e diano garanzie di funzionamento continuo con gli scarichi dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

c.1c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n.166/75 art.18.19).

d- Collegamenti verticali

È consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che:

Giudice Dr.ssa Calò Diletta  
Curatore/Custode: Avv. Paola Nasca  
Perito: Ing. Francesca Caldara

d.a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;

d.b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n.166/75).

e- Per ogni alloggio deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti ed a mq 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestre apribili.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, la finestra deve essere posizionata e proporzionata con ampiezza tale da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

f- Negli interventi di recupero, e cioè di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente (ultimate dopo il 10.08.1971) non conformi alla normativa vigente all'epoca della loro costruzione.

Negli interventi edilizi di ristrutturazione e di completamento, ogni nuova finestra di vano abitabile (escluse quelle che si aprono su strade o spazi pubblici) deve avere, per tutta la sua dimensione, planimetrica ed altimetrica, uno spazio prospiciente libero e scoperto della profondità non inferiore a 10 metri.

Nel caso di finestre di vani abitabili esistenti nell'edificio perimetrale all'edificio oggetto dell'intervento (escluso quello separato da una strada pubblica), se la profondità nello spazio libero scoperto ad esse prospiciente è inferiore a metri 10, tale spazio non va modificato né planimetricamente né altimetricamente, potendosi modificare la situazione pregressa soltanto oltre i 10 metri di distanza: ciò sempre per lo spazio libero scoperto corrispondente alla dimensione effettiva della finestra esistente senza computare eventuali sporti sulle finestre.

#### **6.03.2. Modalità di intervento**

Nella zona residenziale edificata di tipo B il PUG si esegue mediante "intervento edilizio diretto" (IED).

L'intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio del "permesso di costruire" (PdC) o della "autorizzazione edilizia" (Aue), oppure alla "denuncia di inizio attività" (DIA) o ad alcun adempimento amministrativo (II.). Si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

Nella zona B l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- a) intervento di manutenzione ordinaria;
- b) intervento di manutenzione straordinaria;
- c) intervento di restauro e/o recupero conservativo;
- d) intervento di ristrutturazione edilizia;
- e) intervento di completamento edificio;
- h) intervento di nuova costruzione nelle aree libere oppure derivate da demolizione;
- g) intervento di completamento urbanistico;

in conformità delle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Negli edifici sottoposti a tutela architettonica o ambientale, gli interventi di manutenzione, comprese le opere interne ex art.26 della legge n.47/1985, devono essere, a fini di tutela, oggetto della procedura della autorizzazione edilizia.

#### **6.03.2.1. Barriere architettoniche**

Ogni intervento edilizio nella zona B non deve determinare il formarsi di alcuna barriera architettonica negli spazi pubblici o di uso pubblico. In particolare è assolutamente vietato impegnare (in toto o in parte) le sedi dei marciapiedi su strada con rampe o gradini per accedere a piani interrati/seminterrati o rialzati.

#### **6.03.2 - Zona "B": Parametri edilizio-urbanistici**

La nuova edificazione su aree libere, o rese libere, rispetta i seguenti parametri:

- Unità operativa minima: Um = area del proponente avente titolo = Sf
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo:  
Ifi <= 6.00 mc/mq (salvo diversa prescrizione delle presenti NTA)
- Ifi <= volume esistente per le sostituzioni edilizie
- 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 delle altezze dei 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;
- Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato (o a spazi liberi) di uso pubblico al piano terra.
- E' esclusa la costruzione di cortili, chiostrine e pozzi luce.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	113,20	1,00	113,20
balconi	Sup. reale lorda	7,85	0,30	2,35
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>121,05</b>		<b>115,55</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

*Pavim. Balconi:*

materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di grès e parquet, condizioni: buone.

*Rivestimento:*

ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:*

tipologia: tripla anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

*Ascensore:*

tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone.

*Citofonico:*

tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

*Gas:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

*Fognatura:*

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: buone.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone.

*Termico:*

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone.

**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 appartamenti con

Giudice Dr.ssa Calò Diletta  
Curatore/Custode: Avv. Paola Nasca  
Perito: Ing. Francesca Caldarola

caratteristiche simili a quello oggetto di stima, collocati nella medesima area del bene pignorato e compravenduti negli ultimi trenta mesi.

In particolare, sono stati individuati i seguenti beni:

1. appartamento in Trani alla Via Vittorio Veneto, n°13 – Foglio 25 Particella 695 – Consistenza 117,00 mq – Stipula 09/2023 - **Prezzo di compravendita € 140.000,00.**

2. appartamento in Trani alla Piazza Dante Alighieri, n°23 – Foglio 25 Particella 1107 – Consistenza 110,00 mq – Stipula 06/2024 - **Prezzo di compravendita € 150.000,00.**

Dall'analisi dei prezzi di compravendita si è estrapolato un costo a mq di circa euro 1.280,00, valore assimilabile al valore minimo attinto dalle stime OMI – 1 semestre 2025 (minimo euro/mq 1.200,00 – massimo euro/mq 1.550,00 per abitazioni di tipo economico in stato conservativo "NORMALE").

Nel caso che ci occupa, tenuto conto del buono stato di conservazione dell'immobile, del discreto livello delle rifiniture e della ubicazione in zona semicentrale dotata di servizi, la scrivente ritiene di poter portare il valore di stima a euro/mq 1.300,75 (valore medio del range OMI), ottenendo un valore dell'immobile pari a: mq 115,55 (superficie commerciale ragguagliata) x euro/mq 1.375,00 = euro 158.881,25 che, per comodità, si arrotondano ad **euro 159.000,00.**

### 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	Appartamento	115,55	€ 159.000,00	€ 159.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>115,55</b>	<b>€ 159.000,00</b>	<b>€ 159.000,00</b>

### 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:

**€ 23.850,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 4.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

### 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:

**€ 135.150,00**

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 dell'acquirente:

**€ 131.150,00**

Relazione lotto 001 creata in data 28/11/2025  
Codice documento: E149-25-000083-001

Il Perito

Ing. Francesca Caldarola



Giudice Dr.ssa Calò Diletta  
Curatore/Custode: Avv. Paola Nasca  
Perito Ing. Francesca Caldarola