



# TRIBUNALE di TRANI

## SEZIONE CIVILE – AREA CRISI D'IMPRESA

**Procedura R.G. P.U. n.73/2025**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

**DEBITORI:**

**GIUDICE:**

Dott.ssa Maria Azzurra GUERRA

## **PERIZIA DI STIMA**

del 09/02/2025

**ESPERTO STIMATORE:**

**ing. Nunzio TOTA**

CF: TTONNZ82L15A285L

con studio in ANDRIA (BT) indirizzo VIA G. CARDUCCI 22/B

telefono: 328.3250968

e-mail: nnnziotota@hotmail.it

PEC: nnnzio.tota@ingpec.en



|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| INDICE.....                                              | 2  |
| DATI GENERALI.....                                       | 3  |
| PREMESSA.....                                            | 3  |
| LOTTO UNICO.....                                         | 4  |
| Identificazione del bene.....                            | 4  |
| Formazione di lotti.....                                 | 5  |
| Sommaria descrizione del bene.....                       | 6  |
| Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.....     | 7  |
| Regolarità edilizia.....                                 | 7  |
| Titolarità.....                                          | 8  |
| Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli..... | 9  |
| Stato di possesso del bene.....                          | 10 |
| formalità, vincoli o oneri.....                          | 10 |
| Spese condominiali.....                                  | 10 |
| Determinazione del valore degli immobili pignorati.....  | 11 |
| ALLEGATI.....                                            | 13 |





**Procedura n.73-2025 R.G.P.U.**

Giudice dell'Esecuzione ..... Dott.ssa Maria Azzurra GUERRA

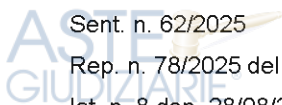
**Recapiti dell'esperto stimatore:**

Indirizzo studio tecnico: ..... VIA G. CARDUCCI 22/B

Indirizzo E-mail: ..... nunziotota@hotmail.it

Indirizzo PEC: ..... nunzio.tota@ingpec.eu

Recapito telefonico: ..... 328.3250968



Sent. n. 62/2025

Rep. n. 78/2025 del 30/05/2025

Ist. n. 8 dep. 28/08/2025

Liquidatore Avv. Teresa Scaringella



**PREMESSA**

Elenco dei beni pignorati nel comune di Trani (BT) Viale Europa n. 9

LOTTO 01) Deposito in piano interrato, Cat C/2, classe 7, consistenza 25 mq, sup. catastale 38 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 23 P.IIIa 592 sub 74





### Identificazione del bene.

#### BENE 1a (BOX-DEPOSITO)

##### Confini.

Il bene 1A (BOX-DEPOSITO), come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con la strada pubblica a denominarsi,
- a est con un altro fabbricato,
- a sud con viale Europa,
- a ovest con via Giuseppe Parini.

##### Dati catastali.

Il bene 1A (BOX-DEPOSITO) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio **23**
- Particella **592**
- Sub **74**
- Categoria **C/2**
- Classe **7**
- Superficie catastale **38 mq**
- Rendita **63,27 €**
- Piano **S1**

##### Corrispondenza catastale.

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





### **Formazione di lotti.**



Come anticipato in premessa, trattandosi di un solo bene principale, l'esperto stimatore non ha ritenuto necessario procedere alla formazione di più lotti. Pertanto la vendita può riguardare un lotto unico. L'immobile non è divisibile.





## **Sommatoria descrizione del bene.**

### **BENE 1a (Box-Deposito)**

#### **Descrizione.**

Il deposito oggetto di stima è al piano interrato di un edificio a carattere residenziale con altri alloggi e piano interrato destinato ai depositi.

È composto da un unico ambiente principale con soppalco dove ha la presenza di un piccolo lavandino, per una superficie commerciale complessiva di 24,00 mq.

È accessibile al civico 13 di Viale Europa attraverso una rampa carrabile con cancello automatizzato.

L'edificio si trova nella zona semiperiferica del comune di Trani, in prossimità del porto della Banchina San Domenico.

La zona offre una discreta disponibilità di parcheggi pubblici, ma è ben servita dai servizi in prossimità, con la presenza nelle vicinanze di attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **Stato conservativo.**

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere mediocre, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente agli anni '80-90.

Nell'autorimessa si accede attraverso una rampa realizzato con un manto bituminoso e una scala in cemento armato lungo la parete per consentire un'accesso pedonale più agevole. All'interno dell'autorimessa sono presenti box auto e box di deposito come l'immobile oggetto di stima. Durante il sopralluogo è stato possibile notare la carenza di alcuni dispositivi per la prevenzione incendi.

#### **Parti comuni**

L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato, con accesso dalla rampa al civico n.9 di Viale Europa, costituito da piano interrato con rampa che costituisce parte comune con altre proprietà.

#### **Caratteristiche costruttive prevalenti.**

L'altezza utile interna dell'deposito, misurata tra pavimento e soffitto, è di 3,20 m.

Il pavimento è realizzato con marmette in granigliato. Le pareti interne sono finite a intonaco e tinteggiate in bianco.

Il deposito è dotato di impianto idrico-fognario a servizio di un lavandino, ed è presente un impianto elettrico sottotraccia per delle prese e un punto luce. Ha un soppalco metallico con una struttura leggera per il deposito di materiale. Sulle pareti sono presenti dei sopraluce che affacciano sulla corsia di scorrimento.

Il quadro elettrico è posizionato all'interno dell'autorimessa ed è dotato dei seguenti interruttori differenziali: generale, prese, luci.

Il deposito è dotato di una serranda metallica, ed è motorizzata per consentire l'apertura e la chiusura in elettrico.





### **Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.**

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

La costruzione del fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte, è autorizzata con Concessione Edilizia n.31/87 del 03.06.1987.



### **Regolarità edilizia.**

La costruzione dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata in data successiva al 1967, pertanto attraverso una ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico di Trani ci sono documenti progettuali per l'edificazione del fabbricato.

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n.31/87 del 03.06.1987.

L'immobile viene dichiarato agibile con Agibilità n. 25 del 03.08.1989.

Successivamente è stata presentata una pratica edilizia di suddivisione del deposito in divisione interna con box.

Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani. Se ne allega un estratto significativo.

All'interno del fascicolo non risulta altra documentazione relativa ad interventi edilizi successivi per il piano interrato.

- Autorizzazione Edilizia 19.06.1992 con prot. n. 33889/91 che autorizzava la suddivisione in Boxes del deposito al piano interrato.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi è emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa che al progetto allegato all'ultima autorizzazione non sono state rilevate delle difformità dai grafici in allegato. Trattandosi di un box ad uso deposito, non è presente nel fascicolo una scia di prevenzione incendi per l'attività di autorimessa.





### Titolarità



Il beni oggetto di stima appartengono ai seguenti intestatari:

– nato a

codice fiscale:

Proprieta' 12/18

– nata a

codice fiscale:

Proprieta' 2/18

– nato a

codice fiscale:

Proprieta' 2/18

– nato a

codice fiscale:

Proprieta' 2/18



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

Proprietà 12/18 di



hanno acquisito la piena proprietà del bene oggetto di stima attraverso una scrittura privata del 28/07/2000 Pubblico ufficiale Sede TRANI (BA) Repertorio n. 66171 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11872.1/2000 in atti dal 05/08/2000.

Successivamente attraverso DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/12/2014 Pubblico ufficiale Sede TRANI (BA) - UU Registrazione Volume 9990 n. 410 registrato in data 24/06/2015 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 17735.1/2015 - Pratica n. BA0222157 in atti dal 07/07/2015







## Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.



### Iscrizioni:

### Trascrizioni:

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a TRANI il 01/07/2015

Reg. gen. 15371 - Reg. part. 11829



- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Trascritto a TRANI il 27/09/2022

Reg. gen. 23077 - Reg. part. 17910



- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

TRASCRIZIONE del 11/06/2025

TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 62/2025 del 30/05/2025

Reg. gen. 13524 - Reg. part. 10736



Seguono visure ipotecarie.





### **Stato di possesso del bene.**

L'immobile oggetto di stima è attualmente occupato da cose del debitore.



### **formalità, vincoli o oneri.**



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



### **Spese condominiali.**



Come dichiarato dall'esecutato ci sono spese condominiali:

- le spese straordinarie già deliberate o preventivate non risultano;
- risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni,
- non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



Si allegano degli stralci delle quote condominiali non versate.

il saldo complessivo indicato dall'amministratore condominiale è pari a € 1.091,28





## Determinazione del valore degli immobili pignorati.

### Criteri di calcolo

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, ed inoltre siti internet.

Si è proceduto alla formazione di più lotti tenendo conto dell'ubicazione, dell'eventuale esistenza di vincoli (anche se non trascritti) di pertinenzialità ed invendibilità separata, della tipologia complessiva di ciascun bene come originariamente costituito e trasferito al debitore esecutato, e comunque evitando eccessive frammentazioni le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "C2/Semicentrale/QUARTIERE EUROPA-S. ANGELO-ZONA STADIO " (anno 2025, I semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 600,00 e 760,00 euro/mq il valore di mercato di magazzini con uno stato conservativo normale. Ritenendo congruo applicare il valore medio tra quelli succitati, pertanto il valore unitario è pari a 680,00 euro/mq.

Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.



### Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 30.05.2025, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

#### Consistenza del bene 1A (deposito)

| Destinazione                         | Superficie netta | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Deposito                             | 20,00 mq         | 24,00 mq         | 1            | 24,00 mq                 | 3,20 m  | S1    |
|                                      |                  |                  |              |                          |         |       |
| Totale superficie convenzionale      |                  |                  |              | 24,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva |                  |                  |              | 24,00 mq                 |         |       |





| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale             |
|------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Bene 1a (box-deposito) | 24,00 mq                 | 680,00 €/mq     | 16.320,00 €        | 100,00%          | 16.320,00 €        |
| Valore di stima:       |                          |                 |                    |                  | <b>16.320,00 €</b> |

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore   | Tipo | Importo         |
|--------------------------------------|----------|------|-----------------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00     | %    | <b>816,00</b>   |
| Quote condominiali                   | 1.091,28 | €    | <b>1.091,28</b> |
| Totale                               |          | €    | <b>1.907,28</b> |

Riduzione del valore del 5%: per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.



**Il valore di stima finale è di (16.320,00 € - 1.907,28 €) = 14.413,00 €**

**Quota di vendita 12/18 il valore è di = 9.608,00 €**





## ALLEGATI

- A1.1 Rilievo planimetrico del bene
- A1.2 Documentazione fotografica
- A1.3 Atti di provenienza
- A1.4 Documentazione catastale
- A1.5 Selezione titoli edilizi



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.

Andria, 09.02.2026

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

Ing. Tota Nunzio

