Ist. n. 28 dep. 12/05/2026

TRIBUNALE DI TRANI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento --- OMISSIS --- srl

N. Gen. Rep. **000026/17**

Giudice Delegata Dr.ssa Maria Azzurra Guerra
Curatore Avv. Tiziana Carabellese

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Salvatore Lanotte
iscritto all'Albo Architetti P.P.C. della Provincia di B.A.T. al N. 180

con studio in Barletta (BT) via O. Capacchione n.19
email: architettosalvatorelanotte@gmail.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Firmato Da: LANOTTE SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fff65

Ist. n. 28 dep. 12/05/2026

LOTTO 01
Villa Unifamiliare in Trani (BT) Contrada 1° Schinosa - Via dei Gelsi s.n.
Unità D/8 insistente nel complesso residenziale "Casino degli Ulivi"
Contraddistinto catastalmente al Fg. 40 P.lla 2992 Sub 1-2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera d'angolo sita in Trani (BT) alla Via dei Gelsi s.n. contrada 1° Schinosa.
L'unità immobiliare di nuova realizzazione identificata al n. D/8, insiste in un complesso residenziale denominato "Casino degli Ulivi" formato da quattro lotti per un totale di dieci unità residenziali. Prospiciente la via dei Gelsi insiste un cancello elettrico sia carrabile che pedonale attraverso i quali si accede nel viale centrale di distribuzione condominiale del complesso residenziale.
L'immobile si sviluppa su due superfici; la prima a piano terra è composta da un ampio soggiorno pranzo con annessa cucina e bagno, mentre la seconda zona a piano primo è composta da due camere da letto e un bagno.
Perimetralmente la villa a schiera d'angolo, insiste un giardino recintato esclusivo, a confine con il viale condominiale, insiste un posto auto scoperto di pertinenza. L'accesso al posto auto avviene attraverso un cancello metallico carrabile manuale, mentre l'accesso pedonale è garantito da un ulteriore cancello metallico pedonale.
La villa monofamiliare, si presenta in buone condizioni, infatti tutte le pavimentazioni sono in gress porcellanato avente effetto legno, il parapetto della scala interna di collegamento risulta essere in vetro, gli infissi sono stati realizzati in legno a taglio termico, le porte interne tamburate in legno sono laccate ed i due bagni completi di sanitari e piatti doccia e anche le pareti risultano rivestite con ceramiche in gress. Sul balcone del piano primo prospiciente il viale condominiale, vi è la predisposizione per il posizionamento di una scala portatile di collegamento al sovrastante lastrico solare. Su quest'ultimo insiste un impianto fotovoltaico collegato alla rete, inoltre è presente anche la predisposizione per il collegamento di un impianto solare termico.

Posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **301,4**
Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 40 mappale 2992 subalterno 1, categoria A/7, classe 3, composto da vani 5,5, posto al piano T-1-2, - rendita: 397,67.
- fabbricati: foglio 40 mappale 2992 subalterno 2, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 22 mq, composto da 21mq, posto al piano T, - rendita: 27,11.
- terreni: foglio 40 mappale 2994

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	campo da tennis (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Bari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto turistico, le attrazioni storiche presenti sono: Castello Svevo e Cattedrale.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (2), superstrada (2), autostrada (4).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta locato con contratto precario stipulato con la Curatela.

Firmato Da: LANOTTE SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fff65

Ist. n. 28 dep. 12/05/2026

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:*

Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio a favore del Comune di Trani a firma di Notaio La Serra Claudio in data 26/06/2014 ai nn. 56724/23327 trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 04/07/2014 ai nn. 11210/8767

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo Condizionato a favore di **MONTE DEI PASCHI SIENA SPA, contro --- OMISSIS --- Srl,** a firma di Notaio Claudio La Serra in data 07/10/2014 ai nn. 57031/23563 iscritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 15/10/2014 ai nn. 16883/1798

importo ipoteca: 1.280.000,00

importo capitale: 640.000

Annotazione contro del 25/05/2016 – Reg. Part. 1370 Reg. Gen. 11005 Pubblico Ufficiale La Serra Claudio Rep. 59476/25472 del 20/04/2016

Annotazione a iscrizione -Frazionamento in quota.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **--- OMISSIS --- SRL, contro --- OMISSIS --- srl,** a firma di Tribunale Trani in data 29/03/2017 ai nn. 1503 iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 14/04/2017 ai nn. 8485/914

importo ipoteca: € 17.000,00

importo capitale: € 9.626,13

4.2.2. *Pignoramenti:* ***Nessuna***

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza di dichiarazione di fallimento del Tribunale di Trani a favore di massa di creditori contro --- OMISSIS --- srl a firma di Giudice Tribunale di Trani in data 28/06/2017 ai nn. 26/2017 trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 15/12/2017 ai nn. 26301/19669

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Ordinanza di sequestro conservativo a firma di Tribunale di Trani in data 29/12/2016 ai nn. 3588 trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 03/01/2017 ai nn. 94/66

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

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

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'accesso al lastrico solare dal titolo abilitativo non risulta alcuna scala a chiocciola.

Regolarizzabile mediante rettifica planimetria catastale

DOCFA: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
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**

Firmato Da: LANOTTE SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fff65

Ist. n. 28 dep. 12/05/2026

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

--- OMISSIS --- srl proprietario dal 25/03/2014 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Claudio La Serra in data 25/03/2014 ai nn. 56326/23016 registrato a Bari in data 16/04/2014 ai nn. 9986 trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 16/04/2014 ai nn. 6540/5125 Terreni in Trani al:
Fg.40 P.lla 2905 Consistenza 26 are 34 centiare
Fg. 40 P.lla 2906 Consisenza 2 are 26 centiare
Fg. 40 p.lla 2907 Consistenza 1 are 43 centiare
Detti suoli sono destinati, quanto a mq. 2.860 (rappresentato dalle particelle 2905 e 2906) a suoli edificabile, e quanto a mq. 143 (rappresentato dalla particella 2907) a terreno agricolo. Le suddette particelle derivano dalla originaria particella intera 638, giusto frazionamento presentato all'UTE di Bari in data 26/11/2013, prot. n. 0381032/2013 ed approvato in data 23/12/2013 col n, 2013/BA0432632, previa regolare notifica al Comune di Trani in data 23/12/2013.

6.2 Precedenti proprietari:

Sig.ra --- OMISSIS --- (proprietà per 1/3)
Sig. --- OMISSIS --- (proprietà per 1/3)
Sig. --- OMISSIS --- (proprietà per 1/3) proprietario dal 25/10/2011 al 25/03/2014 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Trani in data 20/10/2012 ai nn. volume 9990 n.600 trascritto a Trani in data 31/12/2012 ai nn. 22361/16684. Con atto notarile pubblico a firma del Notaio La Serra Claudio del 25/03/2014, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 14/04/2014, i germani --- OMISSIS ---accettavano l'intera eredità del padre --- OMISSIS ---.
Sig. --- OMISSIS --- proprietario da data antecedente il ventennio al 25/10/2011 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Perrone Capano in data 04/07/1969 trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari Trani in data 09/07/1969 ai nn. 30160/25646

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Permesso di Costruire n. 18/2014 del 17/07/2014 (pratica n.46/2013) DIA del 04/10/2014 e SCIA del 16/04/2015 e successive varianti per lavori di realizzazione in Bioarchitettura di un complesso residenziale denominato Casino degli Ulivi costituito da 4 corpi di fabbrica suddivisi in complessive 9 unità immobiliari, estese a piano terra e piano primo, ciascuna con area esterna di pertinenza, area a parcheggio, recinzioni in pietra e ferro battuto, su suolo in catasto al Fg. 40 p.lla 638 (part), alla via Vecchia Corato Trani - Corpi A-B-C-D intestata a --- OMISSIS --- srl.
Segnalazione Certificata Agibilità prot. n. 11351 del 16/02/2024

Firmato Da: LANOTTE SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fff65

Ist. n. 28 dep. 12/05/2026

Descrizione **villetta a schiera laterale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera d'angolo sita in Trani (BT) alla Via dei Gelsi s.n. contrada 1° Schinosa.
L'unità immobiliare di nuova realizzazione identificata al n. D/8, insiste in un complesso residenziale denominato "Casino degli Ulivi" formato da quattro lotti per un totale di dieci unità residenziali. Prospiciente la via dei Gelsi insiste un cancello elettrico sia carrabile che pedonale attraverso i quali si accede nel viale centrale di distribuzione condominiale del complesso residenziale.
L'immobile si sviluppa su due superfici; la prima a piano terra è composta da un ampio soggiorno pranzo con annessa cucina e bagno, mentre la seconda zona a piano primo è composta da due camere da letto e un bagno.
Perimetralmente la villa a schiera d'angolo, insiste un giardino recintato esclusivo, a confine con il viale condominiale, insiste un posto auto scoperto di pertinenza. L'accesso al posto auto avviene attraverso un cancello metallico carrabile manuale, mentre l'accesso pedonale è garantito da un ulteriore cancello metallico pedonale.
La villa monofamiliare, si presenta in buone condizioni, infatti tutte le pavimentazioni sono in gress porcellanato avente effetto legno, il parapetto della scala interna di collegamento risulta essere in vetro, gli infissi sono stati realizzati in legno a taglio termico, le porte interne tamburate in legno sono laccate ed i due bagni completi di sanitari e piatti doccia e anche le pareti risultano rivestite con ceramiche in gress. Sul balcone del piano primo prospiciente il viale condominiale, vi è la predisposizione per il posizionamento di una scala portatile di collegamento al sovrastante lastrico solare. Su quest'ultimo insiste un impianto fotovoltaico inattivo, inoltre è presente anche la predisposizione per il collegamento di un impianto solare termico.
Posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **301,40**
Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 40 mappale 2992 subalterno 1, categoria A/7, classe 3, composto da vani 5,5, posto al piano T-1-2, - rendita: 397,67.
- fabbricati: foglio 40 mappale 2992 subalterno 2, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 22 mq, composto da 21 mq, posto al piano T, - rendita: 27,11.
- terreni: foglio 40 mappale 2994

L'edificio è stato costruito nel 2016.
L'unità immobiliare è identificata con il numero D//8 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70.

Destinazione urbanistica:
Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera App. del Cons. Com. n.8 del 31/03/09; B.U.R.P. Reg. Puglia n.68 del 07/05/09 l'immobile è identificato nella zona residenziale estensiva ES24 Art. 6.08.1 delle N.T.A.
Norme tecniche ed indici: Iff < 0,90 mc/mq per edilizia residenziale
Iff < 1,80 mc/mq per edilizia alberghiera
Altezza massima: H= 7,00 m per edilizia residenziale
Altezza massima: H= 11,00 m per edilizia alberghiera
Distanza delle strade secondo allineamenti esistenti
Distanze dai confini degli edifici: Df > H x 0,5 con il minimo di 5,00 mt; oppure nulla in caso di costruzioni in aderenza;
Distanza tra fabbricati: Df >= semisomma altezze fabbricati prospicienti con un minimo di 10,00 ml, oppure nulla in caso di costruzioni in aderenza;
Parcheggi privati: P> 1mq ogni 10 mc.

Firmato Da: LANOTTE SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fff65

Ist. n. 28 dep. 12/05/2026

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra e primo piano	Sup. reale lorda	95,30	1,00	95,30
Balconi	Sup. reale netta	13,80	0,50	6,90
Giardino	Sup. reale lorda	130,90	0,10	13,09
Parcheggio	Sup. reale lorda	21,00	0,10	2,10
Lastrico solare	Sup. reale netta	40,40	0,10	4,04
	Sup. reale lorda	**301,40**		**121,43**

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Porta di ingresso: tipologia: blindata anta singola a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative da collaudare.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, da completare e collaudare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, da collaudare.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, da collaudare.

Accessori: nessuno

Firmato Da: LANOTTE SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fff65

Ist. n. 28 dep. 12/05/2026

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona residenziale) degli immobili, 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 cosi 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 l'immobile in oggetto.

8.2. Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari reperite sul sito dell'agenzia del territorio : www.agenziadelterritorio.it.

8.3. Valutazione corpi

A. villetta a schiera laterale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano terra e primo piano	95,30	€ 1.900,00	€ 181.070,01
Balconi	6,90	€ 1.900,00	€ 13.110,00
Giardino	13,09	€ 1.900,00	€ 24.871,00
Parcheggio	2,10	€ 1.900,00	€ 3.990,00
Lastrico solare	4,04	€ 1.900,00	€ 7.676,00
	121,43		**€ 230.717,01**

- Valore corpo: **€ 230.717,01**
- Valore complessivo intero: **€ 230.717,01**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 230.717,01**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**villetta a schiera laterale con annesso viale di accesso condominiale.**	301,4	€ 230.717,01	**€ 230.717,01**

Firmato Da: LANOTTE SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fff65

Ist. n. 28 dep. 12/05/2026

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% 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: **€ 23.071,70**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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 dell'acquirente: **€ 207.645,31**

il perito
Arch. Salvatore Lanotte

Firmato Da: LANOTTE SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fff65