

## TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Storelli Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2025 del R.G.E.



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11

All'udienza del 26/02/2025, il sottoscritto Arch. Storelli Francesco, con studio in Via Luigi D'angiò, 3 - 76011 - Bisceglie (BT), email arch.francescostorelli@gmail.com, PEC francesco.storelli@archiworldpec.it, Tel. 0802475432, Fax 0802475432, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Barletta (BT) - Via Carso angolo Via Pappalettere, piano Terra

Il locale in questione è ubicato al piano terra di un edificio residenziale al quale si accede direttamente da Via Carso civ. 14/16/18, angolo via Pappalettere civ. 31.

Gli ingressi sono caratterizzato da ampi accessi ove all'esterno sono presenti saracinesche motorizzate in ferro ed all'interno vetrine. Si precisa che all'interno è presente una attività commerciale di vendita attrezzature bar/pasticceria avente regolare contratto di locazione (si veda allegato).

L'ingresso principale è su via Carso al civ. 16 dal quale si accede direttamente all'interno del locale, superando una porta a vetri in anticorodal si entra direttamente alla zona vendita ove sono presenti varie attrezzature in esposizione. Nella parte retrostante sul lato destro è presente un locale adibito ad ufficio privato, privo di finestra e aerazione forzata. Di fianco l'ufficio sono presenti una serie di servizi igienici, quelli per il pubblico, composti da un antibagno con lavabo, un bagno per disabili ed un altro bagno con wc. Il blocco bagni per il personale è composto da un antibagno, ove è presente un grande lavabo ed armadietti, due bagni con un water ed una doccia.

Nella parte posteriore del locale è presente un grande ambiente avente dimensioni 15,95 x 7,90 ml, ove al cui interno sono stati ricavati uno studio, un deposito ed una saletta con cucina adibito alle convencion dell'attività, il tutto schermato con pannelli amovibili.

Le finiture interne quali gli infissi e i pavimenti, sono di tipo discreto ed in buono stato di conservazione. I serramenti esterni risultano essere costituiti da infissi in anticorodal con vetrocamera. La pavimentazione è in marmette di cemento di colore chiaro, è provvisto di impianto elettrico, scaldabagno, è presente l'impanto di riscaldamento ma non è funzionante, tutte le pareti risultano intonacate e sono tinteggiate di colore chiaro ed alcuni ambienti scuri, si presenta in mediocre stato di conservazione

L'edificio in cui è allocato il locale, necessita di lavori di manutenzione straordinaria urgenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Barletta (BT) - Via Carso angolo Via Pappalettere, piano Terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Lo scrivente prima di compiere ogni attività così come richiesta dall'On.Le Giudicante, ha verificato la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, così come prodotta dal creditore procedente in allegato alla richiesta di vendita.

La documentazione catastale risulta integrale

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

In data 18/03/2025 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento delle visure ipotecarie (all.to) che non hanno subito modifiche rispetto alla relazione notarile.

Si è proceduti ad acquisire l'atto di compravendita da cui è emerso che alla Società a responsabilità Limitata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pervenuto per atto per notar dott. Rodolfo Manno di Barletta, in data 28 novembre 1977 avente Registro Generale n° 19743 e Registro Particolare n°15191.

### CONFINI

L'immobile è confinante con via Carso angolo via Pappalettere e proprietà terzi.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale Commerciale	257,00 mq	267,50 mq	1	267,50 mq	3,95 m	Terra



Totale superficie convenzionale:		267,50 mq	
Incidenza condominiale:		0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:		267,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il requisito della "comoda divisibilità" di un qualsivoglia bene immobile comprende, necessariamente, sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene sia la possibilità, sotto l'aspetto economico e funzionale, di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento dello stesso in relazione alla normale utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, senza spese rilevanti, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. In virtù del requisito innanzi esposto, si può asserire che il bene immobile di cui trattasi, non è comodamente divisibile in natura per le caratteristiche rilevate, ravvisabili principalmente nella distribuzione planimetrica degli ambienti. Tali caratteristiche non consentono, in assoluto, frazionamenti nonostante la presenza di più vetrine d'ingresso, in quanto i servizi igienici e l'ambiente molto ampio sono posizionati nella parte posteriore del locale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/11/2004 al 28/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 138, Part. 74, Sub. 43, Zc. C/3 Categoria C3 Cl.4, Cons. 257 Superficie catastale 280 mq Rendita € 1.619,30 Piano Terra

Lo scrivente ha accertato che il titolare catastale corrisponde a quello reale. Inoltre i dati catastali rilevati nella "Visura storica per immobile" e aggiornata al giorno 28/03/2025, corrispondono ai dati catastali (Fg, p.lla, sub.) riportati nell'atto di pignoramento immobiliare datato 07/01/2025 e a firma dell'avv. Francesco Logrieco.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	138	74	43	C/3	C3	4	257	280 mq	1619,3 €	Terra	

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

Sono state rilevate le seguenti difformità, dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto è difforme dalla pianta catastale nella fattispecie non è presente una tramezzatura posta a sinistra entrando da via Carso n°18

(normativa di riferimento: Redazione D.O.C.F.A. presso "Agenzia del Territorio" Catasto)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Redazione D.O.C.F.A., Voltura e spesa tecnica: €.500,00

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

## PATTI

Alla data del sopralluogo effettuato in data 10.02.2025 è presente il custode dott. Giuseppe Bonadies, il sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore unico della società, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* marito della titolare della ditta occupante l'immobile e l'avv. Antonio Mancarella procuratore legale costituito per il debitore esecutato, si veda verbale primo accesso allegato.

Il predetto immobile è locato ad un'attività commerciale con regolare contratto di locazione con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si veda contratto allegato.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di opere di manutenzione straordinaria. Il locale commerciale è arredato in tutte le sue parti ed è fruibile.

## PARTI COMUNI

Tutti i relativi diritti, azioni e ragioni, dipendenze e pertinenze, accessioni ed annessioni, servitù attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso od eccettuato e con i proporzionali diritti di comproprietà delle parti comini ed indivisibili del fabbricato di cui fa parte ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, con esclusione espressa del portone di accesso ai piani superiori, della scala che dallo stesso si diparte, all'ascensore e della terrazza di copertura.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI





Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da un esame a vista, il fabbricato in cui insiste il locale è composto da piano terra e cinque piani fuori terra, si presenta in cattivo stato manutentivo con le solette dei balconi pericolanti, necessita di interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Componenti edilizie:

infissi esterni: vetrine fisse e ad anta realizzati in Anticorodal con vetrocamera.

infissi interni: ad anta realizzati in legno tamburato.

pareti esterne: costruite in mattoni forati, il rivestimento è realizzato con spatolato.

pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento.

protezioni infissi esterni: saracinesca in ferro motorizzata.

elettrico: sottotraccia, conformità: rispettoso le vigenti normative

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale  
conformità: rispettoso delle vigenti normative.

idrico: sottotraccia con alimentazione diretta rete pubblica con relativo contatore, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in multistrato.

conformità: rispettoso delle vigenti normative.

copertura: a terrazzo costruita in cemento armato.

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera.

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/05/2015
- Scadenza contratto: 30/05/2027

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

L'immobile pignorato non è nel possesso della società debitrice esecutata e allo stato attuale è detenuta in locazione dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale legale rappresentante della ditta individuale denominata " \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in virtù del contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato in data 30/04/2015 con la società MIXER SRL, P.IVA: 03588180723 con sede a Barletta e registrato presso l'Ufficio territoriale di Barletta al n. 1717-serie 3T in data 5/05/2015, si veda contratto di locazione allegato.

Canone mensile: € 1.000,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1997 al 18/03/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Manno	28/11/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Trani	28/11/1997	19743	15191
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sono stati rilevati atti successivi al pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 18/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Contro** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trani il 01/08/2018

Reg. gen. 17724 - Reg. part. 2262

Quota: 100/100

Importo: € 275.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio Catapano Giuseppe

Data: 31/07/2018

N° repertorio: 6591

N° raccolta: 5046

- **Contro** derivante da Ipoteca concessione amministrativa riscossione

Iscritto a Roma il 01/03/2024

Reg. gen. 4956 - Reg. part. 499

Quota: 100/100

Importo: € 299.689,34

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 149.844,67

Rogante: Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate

Data: 29/02/2024

N° repertorio: 10794

N° raccolta: 1424

- **Contro** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma il 08/03/2024

Reg. gen. 5585 - Reg. part. 575

Quota: 100/100

Importo: € 305.763,48

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 152.881,74

Rogante: Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate

Data: 08/03/2024

N° repertorio: 10847

N° raccolta: 1424

Note: Annotazioni: - registro generale n. 11504 registro particolare n. 834 del 17/05/2024, in virtù di richiesta esattoriale dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 14/5/2024 repertorio n. 11161. Riduzione di somma dovuta da € 152.881,74 a € 134.809,65 Riduzione somma dell'ipoteca € 305.763,48 a € 269.619,30.

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 20/01/2025

Reg. gen. 1256 - Reg. part. 1018

Quota: 100/100

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Barletta, alla Via Simplicio Pappalettera n. 31, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 138 particella 74 sub. 43 natura C3 di mq. 257 al piano T.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **PIANO REGOLATORE GENERALE DELLA CITTA' DI BARLETTA**

Marzo 2000 Approvato con D.M. LL. PP. 30-9-1971 n. 4844 Reso conforme alla legge Regione Puglia n.56 del 31.05.1980

### **ART.2.19 – ZONA “B1” – ZONA EDIFICATA A NORD DELLA FERROVIA**

1. Nella zona edificata a Nord della ferrovia, caratterizzata da un'alta densità insediativa, sono consentiti, oltre agli interventi di recupero edilizio sopra descritti, interventi di nuova edificazione (o di demolizione e ricostruzione che non si configurino come interventi di ristrutturazione edilizia) nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità operativa minima:  $U_m$  = area di proprietà, che diventa  $S_f$
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo:  $I_{ff} < 6,00 \text{ mc/mq}$  (DIM 1444/68).
- Distanza dagli assi delle strade  $D_{as}$  e Altezza degli edifici  $H$  pari a:
  - sottozona B1.1 :  $D_{as} > 5,60 \text{ m}$ ;  $H < 16,80 \text{ m}$ ;  $H < 3/2 L_s$ ;
  - sottozona B1.2 :  $D_{as} > 7,70 \text{ m}$ ;  $H < 23,20 \text{ m}$ ;  $H < 3/2 L_s$ ;
  - sottozona B1.3:  $D_{as} > 7,00 \text{ m}$ ;  $H < 20,00 \text{ m}$ ;  $H < 3/2 L_s$ ;
  - sottozona B1.4:  $D_{as} > 9,00 \text{ m}$ ;  $H < 27,00 \text{ m}$ ;  $H < 3/2 L_s$ ;
- Distanza dai confini degli edifici:  $D_c > H \times 0,5$ ;  $D_c > 5,00 \text{ m}$ ; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;- Distanza tra i fabbricati:  $D_f >$  semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
- Parcheggi privati:  $P > 1 \text{ mq}$  ogni 10 mc;
- Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato o a spaziliberi di uso pubblico al piano terra.- E' esclusa la costruzione di cortili, chiostrine e pozzi luce.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Barletta, dagli accessi agli atti non si è riusciti a verificare numero Concessione Edilizia in quanto l'edificio è anteriore al 01/09/1967 e in atto di compravendita non è menzionata.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto è difforme dalla pianta catastale.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Barletta non è stata richiesta alcuna D.I.A. o C.I.L.A.S. per demolizione del muro divisore locale posto ad angolo su via Pappalettere e via Carso.

(normativa di riferimento: Legge n. 164/2014, - art. 17 "Semplificazione ed altre misure in materia edilizia")

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

sanzioni (art. 6, comma 7), la sanzione pecuniaria per la mancata presentazione della CILAS, asseverata, oneri tecnici e realizzazione dell'opera.: €1.500,00

. C.I.L.A.S in sanatoria da presentare presso lo sportello unico del Comune di Barletta.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le quote condominiali dovute dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ammontano a 2.517,89 € di cui 2.330,46 € a saldo rendiconto 2024 approvato nell'assemblea del 07/03/2025, 187,43 € quali quote gen-mar 2025.

Si precisa che 2.251,50 € sono dovuti dal conduttore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'assemblea condominiale ha approvato computo metrico per lavori di Manutenzione Straordinaria del fabbricato, si veda risposta amministratore pro tempore geom. Ruggiero Vannella.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Barletta (BT) - Via Carso angolo Via Pappalettere, piano Terra

Il locale in questione è ubicato al piano terra di un edificio residenziale al quale si accede direttamente da Via Carso civ. 14/16/18, angolo via Pappalettere civ. 31. Gli ingressi sono caratterizzato da ampi accessi ove all'esterno sono presenti saracinesche motorizzate in ferro ed all'interno vetrine. Si precisa che all'interno è presente una attività commerciale di vendita attrezzature bar/pasticceria avente

regolare contratto di locazione (si veda allegato). L'ingresso principale è su via Carso al civ. 16 dal quale si accede direttamente all'interno del locale, superando una porta a vetri in anticorodal si entra direttamente alla zona vendita ove sono presenti varie attrezzature in esposizione. Nella parte retrostante sul lato destro è presente un locale adibito ad ufficio privato, privo di finestra e aerazione forzata. Di fianco l'ufficio sono presenti una serie di servizi igienici, quelli per il pubblico, composti da un antibagno con lavabo, un bagno per disabili ed un altro bagno con wc. Il blocco bagni per il personale è composto da un antibagno, ove è presente un grande lavabo ed armadietti, due bagni con un water ed una doccia. Nella parte posteriore del locale è presente un grande ambiente avente dimensioni 15,95 x 7,90 ml, ove al cui interno sono stati ricavati uno studio, un deposito ed una saletta con cucina adibito alle convension dell'attività, il tutto schermato con pannelli amovibili. Le finiture interne quali gli infissi e i pavimenti, sono di tipo discreto ed in buono stato di conservazione. I serramenti esterni risultano essere costituiti da infissi in anticorodal con vetrocamera. La pavimentazione è in marmette di cemento di colore chiaro, è provvisto di impianto elettrico, scaldabagno, è presente l'impanto di riscaldamento ma non è funzionante, tutte le pareti risultano intonacate e sono tinteggiate di colore chiaro ed alcuni ambienti scuri, si presenta in mediocre stato di conservazione. L'edificio in cui è allocato il locale, necessita di lavori di manutenzione straordinaria urgenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 138, Part. 74, Sub. 43, Zc. C/3, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 254.125,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ottenuto con un procedimento di "stima sintetica" o "comparativa parametrica", essenzialmente fondato sulla comparazione e sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi per tipologia e allocazione, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità ai servizi pubblici o commerciali, accessibilità.

Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensione degli ambienti, caratteristiche architettoniche, impianti, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva, dimensioni dei vani e numero dei servizi, regolarità edilizia ed urbanistica.

La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio - OMI - (Osservatorio Mercato Immobiliare), locale commerciale in stato ottimale, confrontati con indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto.

Inoltre, per quanto attiene il parametro di confronto si è utilizzato il parametro tecnico costituito dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadrato. Nella seguente stima si farà dunque riferimento alla "superficie commerciale", parametro comunque usato nelle compravendite. La superficie commerciale corrisponde alla proprietà immobiliare è l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, considerando per metà i muri di confine con altri locali attigui.

Il valore ottenuto dalle indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto, hanno consentito di conoscere il prezzo di vendita realmente pattuito per immobili situati nella stessa zona di quello di interesse e con caratteristiche relative a stato di conservazione, inseriti in complessi confrontabili, di dimensioni comparabili. Reperita, dunque, una scala di valori unitari di riferimento, si è ricavato il prezzo di compravendita, indispensabile per la formulazione del

giudizio di valore richiesto, tale valore ottenuto è identico al valore massimo di mercato rilevato dall'agenzia del Territorio.

Il valore di mercato rilevato dall'agenzia del Territorio-Quotazioni OMI, relativi al II° semestre 2024, non essendo ancora disponibili i dati relativi al I° semestre 2025, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona (Magazzini), della stessa natura di quello oggetto di stima, varia da Euro/Mq 650,00 a Euro/Mq 950,00.

Relativamente alla sopra indicata quotazione si è assunto il valore massimo unitario di mercato di beni simili a quello in questione, pari a Euro/Mq 950,00 in quanto pur essendo un laboratorio artigianale ha le potenzialità per poterlo convertire in commerciale, richiedendo il cambio di destinazione d'uso, tale valore è stato confermato dalle indagini presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città.

Le caratteristiche che sono state determinanti per la definizione del valore a Mq di mercato dell'immobile è stato calcolato sulla base: della superficie, del prezzo medio di mercato, l'ubicazione e l'accessibilità, le caratteristiche della zona, l'esposizione, i dati metrici. Tale valore è stato determinato analizzando attentamente tutte le caratteristiche dell'immobile al momento della stima.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente al periodo in cui sono state riferite le relative indagini e in quanto "valore revisionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente esclusivamente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Barletta (BT) - Via Carso angolo Via Pappalettere, piano Terra	267,50 mq	950,00 €/mq	€ 254.125,00	100,00%	€ 254.125,00
Valore di stima:					€ 254.125,00

Valore di stima: € 254.125,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione difformità urbanistica	1500,00	€
Redazione D.O.C.F.A., Voltura e spesa tecnica	500,00	€

**Valore finale di stima: € 252.125,00**





Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.



Bisceglie, li 21/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Storelli Francesco

