

Espropriazioni immobiliari N. 126/2020  
promossa da [REDACTED]



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

126/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. MARANGIO Mauro Marco

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/01/2021

creata con Tribù Office 6

 **ESTA**legale.net

TECNICO INCARICATO:

arch. Emanuele MONTERISI

CF: MNTMNL73B24A285P

con studio in ANDRIA (BA) via F. De Sanctis, 44

telefono: 0883880490

fax: 0883880490

email: arch.emanuelemonterisi@gmail.com

tecnico incaricato: arch. Emanuele MONTERISI  
Pagina 1 di 59

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 126/2020

LOTTO 1

SCA 71 HA 70

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** laboratorio artigianale a TRANI Via F. Tarantini 27, quartiere zona via Andria- via Barletta, della superficie commerciale di 463,40 mq per la quota di 1000/1000 di [redacted]. L'immobile è costituito da un ampio ambiente adibito a laboratorio per la produzione di calzature (oggi non funzionante), avente accesso da una ampia area scoperta e carrabile, dotata di un cancello scorrevole e ed uno pedonale di cui al n. civ 27 di via F. Tarantini, al corpo di fabbrica dell'immobile si accede esternamente dalla rampa carrabile dotato di accesso carrabile posto al termine e da un accesso pedonale ubicato alla metà della stessa rampa. In prossimità dell'ingresso pedonale ubicato al metà della rampa sono ubicati tre vani di cui uno a destra adibito a deposito e gli altri due a sinistra, adibiti ad ufficio ed esposizione, mentre in prossimità dell'accesso carrabile sono presenti altri n.2 vani deposito. Sono inoltre presenti un altro vano deposito ubicato in fondo a sinistra rispetto all'accesso pedonale e n. 2 piccoli bagni ubicati al piano terra e con accesso dal locale al piano interrato mediante scala metallica posizionata a destra e in prossimità dell'accesso carrabile. In prossimità dell'accesso pedonale dalla rampa carrabile è ubicata una zona soppalcata avente superficie di 31,50 mq ed altezza netta di 2,06 m a cui si accede mediante una scala fissa del tipo "a rampa". Detta zona soppalcata si presenta in buono stato conservativo con affaccio sullo spazio laboratorio e su quello espositivo sottostante. Alle date dei sopralluoghi, l'impianto elettrico dell'immobile non risulta funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra +interrato, ha un'altezza interna di 3,42 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 667 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, categoria C/3, classe 3, consistenza 464 mq, rendita 1.102,32 Euro, indirizzo catastale: Via Felice Tarantini, 27 [redacted] piano: T-S1, intestato a [redacted] CF: [redacted], derivante da Variazione del 21/11/2013 protocollo n. BA0379350 in atti dal 21/11/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 117760.1/2013) Nella planimetria catastale, attualmente in atti, è riportato il seguente indirizzo : via N. Gattola Mondelli, mentre in visura catastale l'indirizzo è riportato: via F. Tarantini, 27

L'intero edificio sviluppa 8 (compreso l'attico) piani, 7( compreso il piano terra) piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 463,40 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | € 237.147,00          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 235.383,16          |
| Data della valutazione:                                                                        | 03/01/2021            |



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 29/11/2020 il sottoscritto Esperto ha ottenuto dall'ufficio Anagrafe di Trani il certificato di residenza da cui è risultato che il [REDACTED] nato a [REDACTED] risulta ivi residente in via Papa Giovanni XXIII, n. 15, 2° Piano. Inoltre, nella stessa data del 29/11/2020 dall'ufficio dello stato civile ha ottenuto l'estratto per riassunto di matrimonio da cui è risultato che l'esecutato sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in Trani il 03/12/1965 con la signora [REDACTED] nata a Trani il 03/12/1965. Tra le annotazioni riportate in detto estratto è riportato che con dichiarazione rese nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto la separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Trani in data 19/12/2012 è stata pronunciata la separazione consensuale tra i coniugi.

Decreto di omologazione di separazione consensuale del 20/11/2012 - RG.n.1870/2- Cron. n. 3072

### 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: Nessuno.

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 19/12/2012 a firma di Tribunale di Trani ai nn. Rep. n. 3072 di repertorio, iscritta il 29/01/2020 a Trani ai nn. RG n. 1599\_RP n. 245, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Trani il 19/09/1965, derivante da Verbale di separazione consensuale omologato.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 51.000,00

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 08/03/2017 a firma di Tribunale di Trani ai nn. Rep. n. 530/2017 di repertorio, iscritta il 03/08/2017 a Trani ai nn. RG n. 17168\_RP n. 2128, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Trani il 19/09/1965, derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 175.000,00

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TRANI ai nn. Rep n. 1278 di repertorio, trascritta il 15/07/2020 a Trani ai nn. RG n. 13692\_Rp n. 10139, a favore di INFES [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Trani il 19/09/1965, derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

|                                                                       |             |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 400,00   |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 1.763,84 |
| Millesimi condominiali:                                               | 160         |

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/04/2002), con atto stipulato il 09/04/2002 a firma di notaio Carlo CICOLANI ai nn. Rep n. 68277\_ Racc. n. 15716 di repertorio, registrato il 26/04/2002 a Trani ai nn. 1032 serie I/V, trascritto il 18/04/2002 a Trani ai nn. RG n.8176\_ RP n. 6038. L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] per acquisto dal sig. [REDACTED] Bisceglie il 13/01/1992 e dal sig. [REDACTED] e dal sig. [REDACTED] mediante atto di compravendita del 09/04/2002 Rep n. 68277, a rogito del notaio Carlo CICOLANI.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza di costruzione N. 79/76, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di due corpi di fabbrica per civile abitazione - lotti A e B, rilasciata il 25/08/1976, agibilità del 23/05/1978 con il n. Pratica n. 16 del 1978 di protocollo. Certificato di collaudo del 21/11/1977a firma dell'ing. Antonio Di MAIO- pratica genio civile del 28/05/1976 n. 1372/6.

Concessione-autorizzazione in sanatoria N. 3/S, intestata a [REDACTED] per lavori di variante interna al piano cantinato e realizzazione di n.2 WC al piano terra con accesso dal cantinato dell'immobile, presentata il 18/11/1986 con il n. prot. n. 29661 di protocollo, rilasciata il 22/02/1988

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

P.U.G. Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 31/03/2009, l'immobile ricade in zona Zona residenziale di completamento (omogenea B) - Comparto B/10. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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" (DM 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 giudizi 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 PCG 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 c/o rinnovamento edilizio. b- Il PUG invece consente la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici c/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 contermino esistente. In particolare: c.1- E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che: c.1 a) 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.1 b) 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 l 9). d- Collegamenti verticali E: consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che : 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 dev 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. 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 (ultime 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 10 metri. Nel caso di finestre di vani abitabili esistenti nell'edificato 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 (IL). 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 c/o recupero conservativo; d) intervento di ristrutturazione edilizia; e) intervento di completamento edilizio; 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.4711985, devono essere, a fini di tutela, oggetto della procedura della autorizzazione edilizia. 6.03.2.1. Barriere architettoniche Ogni intervento edilizio nella zona 8 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 e 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: Cm arca del proponente avente titolo= Sf - Indice di fabbricabilità fondiario massimo:  $I_{ff} \leq 6,00 \text{ mc 'mq}$  (salvo diversa prescrizione delle presenti NTA)  $I_{ff} \leq$  volume esistente per le sostituzioni edilizie - Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti - Distanza dai confini degli edifici:  $D_c > H \times 0,5$  con il minimo di 5,00 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 m 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza; - Parcheggi privati: P 1 mq ogni 10 mc; - il 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.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa tramezzatura degli spazi interni (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanzione pecuniaria amministrativa applicata nelle misura minima di almeno € 516,00 art. 37 -39 del DPR 380/2001 - accertamento di conformità per opere realizzate in difformità o assenza di titolo autorizzativo.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- bolli e diitti di segreteria per presentazione di C.I.L.A. presso l'UTC di Trani : €55,00
- oneri tecnici per redazione di pratica CILA di regolarizzazione da presentare presso l'UTC di Trani : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

#### **CRITICITÀ MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di zona soppalcata affacciabile sullo spazio interno del laboratorio e da una zona costituente una vano semi-chiuso dotato di porta di accesso dal pianerottolo della scala, finestra con infisso vetrato che affaccia sullo stesso laboratorio e da una parte affacciabile mediante parapetto che affaccia nella zona espositiva sottostante. Tale zona soppalcata è ubicata in prossimità dell'ingresso ed ha accesso dal quest'ultimo attraverso una scala fissa del "tipo a rampa".

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- oneri per smontaggio e rimozione zona soppalcata : €2.000,00
- Sanzione pecuniaria amministrativa applicata nelle misura minima di almeno € 516,00 art. 37 - 39 del DPR 380/2001 - accertamento di conformità per opere realizzate in difformità o assenza di titolo autorizzativo.: €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa tramezzatura dello spazio interno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica di aggiornamento planimetrico catastale presso l'Agenzia delle Entrate (catasto)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.



Costi di regolarizzazione:

- bolli e diritti di segreteria per presentazione pratica di aggiornamento planimetrico catastale : € 50,00
- oneri tecnici per radazione di pratica di aggiornamento planimetrico catastale : € 400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TRANI VIA F. TARANTINI 27. QUARTIERE ZONA VIA ANDRIA- VIA  
BARLETTA

### LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a TRANI Via F. Tarantini 27, quartiere zona via Andria- via Barletta, della superficie commerciale di 463,40 mq per la quota di 1000/1000 di [REDACTED]. L'immobile è costituito da un ampio ambiente adibito a laboratorio per la produzione di calzature (oggi non funzionante), avente accesso da una ampia area scoperta e carrabile, dotata di un cancello scorrevole e ed uno pedonale di cui al n. civ 27 di via F. Tarantini. al corpo di fabbrica dell'immobile si accede esternamente dalla rampa carrabile dotato di accesso carrabile posto al termine e da un accesso pedonale ubicato alla metà della stessa rampa. In prossimità dell'ingresso pedonale ubicato al metà della rampa sono ubicati tre vani di cui uno a destra adibito a deposito e gli altri due a sinistra, adibiti ad ufficio ed esposizione, mentre in prossimità dell'accesso carrabile sono presenti altri n.2 vani deposito. Sono inoltre presenti un altro vano deposito ubicato in fondo a sinistra rispetto all'accesso pedonale e n. 2 piccoli bagni ubicati al piano terra e con accesso dal locale al piano interrato mediante scala metallica posizionata a destra e in prossimità dell'accesso carrabile. In prossimità dell'accesso pedonale dalla rampa carrabile è ubicata una zona soppalcata avente superficie di 31,50 mq ed altezza netta di 2,06 m a cui si accede mediante una scala fissa del tipo "a rampa". Detta zona soppalcata si presenta in buono stato conservativo con affaccio sullo spazio laboratorio e su quello espositivo sottostante. Alle date dei sopralluoghi, l'impianto elettrico dell'immobile non risulta funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra +interrato, ha un'altezza interna di 3,42 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 667 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, categoria C/3, classe 3, consistenza 464 mq, rendita 1.102,32 Euro, indirizzo catastale: Via Felice Tarantini, 27 [REDACTED] derivante da Variazione del 21/11/2013 protocollo n. BA0379350 in atti dal 21/11/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 117760.1/2013) Nella planimetria catastale, attualmente in atti, è riportato il seguente indirizzo : via N. Gattola Mondelli, mentre in visura catastale l'indirizzo è riportato: via F. Tarantini, 27

L'intero edificio sviluppa 8 (compreso l'attico) piani, 7( compreso il piano terra) piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Andria-Barletta-Corato -Bisceglie). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello svevo -Cattedrale romanica.

#### SERVIZI

supermercato

negozi al dettaglio

scuola elementare

scuola media inferiore

scuola media superiore

farmacie

supermercato ★★★★★★★★★★  
negozi al dettaglio ★★★★★★★★★★  
scuola elementare ★★★★★★★★★★  
scuola media inferiore ★★★★★★★★★★  
scuola media superiore ★★★★★★★★★★  
farmacie ★★★★★★★★★★

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,15 Km

tangenziale distante 1,15 Km

porto distante 1,40 Km

autobus distante 0,20 Km

ferrovia ★★★★★★★★★★  
tangenziale ★★★★★★★★★★  
porto ★★★★★★★★★★  
autobus ★★★★★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

livello di piano ★★★★★★★★★★  
esposizione ★★★★★★★★★★  
luminosità ★★★★★★★★★★  
panoramicità ★★★★★★★★★★  
impianti tecnici ★★★★★★★★★★  
stato di manutenzione generale ★★★★★★★★★★  
servizi ★★★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

**pavimentazione interna:** realizzata in mattonelle  
cotto ceramico e mattonelle in pietra

**infissi interni:** ad anta realizzati in  
metallo /alluminio

**cancello:** ingresso carrabile dalla rampa : ad anta  
di alluminio e vetri con portone retrostante  
realizzato in metallo

**rivestimento interno:** posto in bagni realizzato in  
piastrelle in ceramica

pavimentazione ★★★★★★★★★★  
infissi interni ★★★★★★★★★★  
cancello ★★★★★★★★★★  
rivestimento interno ★★★★★★★★★★

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|



|                                                                                 |               |   |       |   |               |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|---|-------|---|---------------|
| superficie lorda complessiva -<br>piano terra                                   | 9,40          | x | 100 % | = | 9,40          |
| superficie lorda complessiva -<br>laboratorio artigianale al piano<br>interrato | 454,00        | x | 100 % | = | 454,00        |
| <b>Totale:</b>                                                                  | <b>463,40</b> |   |       |   | <b>463,40</b> |

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per la stima, si è considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare dei laboratori artigianali, con riferimento al libero mercato della zona, alle agenzie immobiliari presenti nel comune di Trani e ai Valori Ufficiali O.M.I. forniti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativamente al 1° semestre 2020 (ultime disponibili al momento della stima), nella sezione:

Provincia: Bari

Comune: Trani

Fascia/Zona: semicentrale/ via Andria - Petronelli - via Barletta

Codice di Zona: C1

Microzona catastale: n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: produttiva

Stato conservativo: normale

Minimo 520,00 €/mq      Max 730,00 €/mq

Si considera il valore minimo di 520,00 €/mq quale valore unitario, considerato lo stato conservativo necessitante di alcuni ripristini di finitura su alcune murature e adeguamento dell'impianto elettrico, la non recente l'età dell'immobile, le sue caratteristiche fisiche, le finiture, la distribuzione degli spazi interni, l'ubicazione al piano seminterrato e la posizione rispetto al centro della città. Si considera inoltre la facilità di raggiungimento sia del centro che della periferia della città oltre al facile accesso alle vie di comunicazione e la possibilità di parcheggio su suolo pubblico. La superficie lorda complessiva è pari a mq 499,00 di cui 45,00 mq relativi all'intercapedine del fabbricato e non computata ai fini della stima.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 463,40 x 520,00 = **240.968,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 240.968,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 240.968,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile oggetto di esecuzione, il sottoscritto Esperto si è avvalso dei seguenti metodi:

A) Metodo Sintetico - Comparativo (semplificato)

B) Metodo a corpo - a vista

C) Monoparametrico in base al prezzo medio

Tenendo conto delle caratteristiche sia positive che negative dell'immobile, dello stato conservativo, della qualità delle finiture, dell'ubicazione rispetto al centro della città, della vicinanza ai pubblici servizi, della dotazione di parcheggi pubblici nella zona e di tutti i parametri che possono influenzare "il valore indice al mq"

Per determinare il prezzo unitario medio di riferimento (€/mq) si è fatto riferimento sia ai valori di libero mercato della zona, sia ai valori O.M.I. forniti dalla banca dati ufficiale dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2020)

Ai fini della stima si assume inoltre quale parametro di riferimento la superficie lorda complessiva, nella determinazione della consistenza della superficie commerciale, si sono considerate le murature interne per intero mentre per quelle comuni a confine, e per vani scala al 50% (mezzeria) del loro spessore.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: locali nel comune di Trani, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate)

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione             | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A  | laboratorio artigianale | 463,40      | 0,00            | 240.968,00    | 240.968,00     |
|    |                         |             |                 | 240.968,00 €  | 240.968,00 €   |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.821,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 237.147,00

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % 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: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 1.763,84

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 235.383,16



locazione avrà durata di 6 anni, con inizio dal 01/06/2013 e fine al 31/05/2019 con rinnovo per una identica durata alla prima scadenza, mentre per quelle successive si rinnoverà solo in assenza di disdetta. Il canone di locazione è convenuto in € 2.760,00 annui. In data 29/11/2020 il sottoscritto Esperto ha ottenuto dall'ufficio Anagrafe di Trani il certificato di residenza dell'esecutato da cui è risultato che il sig. D. [REDACTED] risulta ivi residente in via Papa Giovanni XXIII, civ.156, 2° Piano. Inoltre, nella stessa data del 29/11/2020 dall'ufficio dello stato civile ha ottenuto l'estratto per riassunto di matrimonio da cui è risultato che l'esecutato sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in Trani il 02/01/1989 con la sig.ra LAURENZA Maria Rosa nata a Trani il 02/01/1963. Tra le annotazioni riportate in detto estratto è riportato che con dichiarazione rese nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto la separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Trani, in data 19/12/2012 è stata pronunciata la separazione consensuale tra i coniugi. Decreto di omologazione di separazione consensuale del 20/11/2012 - RG.n.1870/2- Cron. n. 3072

#### 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 prov. 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 DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 19/12/2012 a firma di Tribunale di Trani ai nn. Rep n. 3072 di repertorio, iscritta il 29/01/2020 a Trani ai nn. RG n. 1599 \_ RP. n. 245, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Verbale di separazione consensuale omologato.  
Importo ipoteca: € 100.000,00.  
Importo capitale: € 51.000,00

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 08/03/2017 a firma di Tribunale di Trani ai nn. Rep. n. 530/2017 di repertorio, iscritta il 03/08/2017 a Trani ai nn. RG n. 17168 \_ RP. n. 2128, a favore di [REDACTED] DI [REDACTED] s.p.a. sede di Napoli CF: 044485191219, contro [REDACTED] DI [REDACTED] s.p.a. sede di Trani CF: 0304194031, derivante da Sentenza di condanna.  
Importo ipoteca: € 200.000,00.  
Importo capitale: € 175.000,00

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TRANI ai nn. Rep. n. 1278 di repertorio, trascritta il 15/07/2020 a Trani ai nn. RG n. 13692 \_ RP n. 10139, a favore di INTESA SANPAOLO s.p.a. con sede in Torino CF: 00799960158, contro [REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 126/2020

## LOTTO 2

Box Pollo Piano

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a TRANI Piazza Albanese 14, quartiere Zona ospedale, della superficie commerciale di 69,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED].

L'immobile è caratterizzato da unico ambiente di forma rettangolare con unico accesso dalla corsia carrabile scoperta. Il locale ha un'altezza netta interna pari a 4,60 nella zona in prossimità dell'ingresso e di 2,90 m nella zona retrostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 1, scala B, ha un'altezza interna di 4,60 m - 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 479 sub. 61 (catasto fabbricati), partita 8374, categoria C/6, classe 3, consistenza 57 mq, rendita 105,98 Euro, indirizzo catastale: Piazza Albanese n. 14, interno 1, scala B, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Immobile costruito nel 1977.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 69,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | € 40.029,00          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 39.313,00          |
| Data della valutazione:                                                                        | 03/01/2021           |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6 anni + 6 anni, con scadenza il 31/05/2019 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2.760,00 annui.

Il sottoscritto esperto ha ottenuto in data 25/11/2020 dall'ufficio anagrafe di Trani il certificato di residenza da cui è risultato che il [REDACTED] è nato a [REDACTED] e ha una residenza in [REDACTED].

In merito al titolo di occupazione si evidenzia che e' presente un contratto di locazione commerciale in forma di scrittura privata non datata e sottoscritta dal solo conduttore sig. [REDACTED]. La scrittura privata interviene tra il sig. [REDACTED] e [REDACTED] con sede in Trani - [REDACTED] attività di fabbricazioni e riparazioni strutture metalliche, in persona del suo titolare sig. [REDACTED]. In detta scrittura privata è specificato che la



tecniche di attuazione ed indici: 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" (DM 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 PCG 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 rinnov. 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. In particolare: c.1- E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che: c.1 a) 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.1 b) 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 1 9). d- Collegamenti verticali E: consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che : 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 dev 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. 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 (ultimata 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 10 metri. Nel caso di finestre di vani abitabili esistenti nell'edificato 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 (IL). 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 edilizio; h) intervento di nuova costruzione



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

|                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | € 0,00   |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00   |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | € 716,00 |
| Millesimi condominiali:                                               | 6,6      |

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/10/1981), con atto stipulato il 21/10/1981 a firma di notaio Carlo CICOLANI ai nn. Rep n. 29507 - Racc.n. 4271 di repertorio, registrato il 03/11/1981 a Trani ai nn. N. 1526\_ Mod. II/B\_ vol. 7, trascritto il 05/11/1981 a Trani ai nn. Rg n. 19012\_Rp n. 15070.  
L'immobile [REDACTED] mediante atto di compravendita del 21/10/1981 Rep n. 29507 a rogito del notaio Carlo CICOLANI.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. 111/77 e successive varianti, intestata [REDACTED] per lavori di costruzione di fabbricati per civile abitazione - prolungamento di via Dalmazia - lotti 5-11, rilasciata il 25/10/1977, agibilità del 18/06/1980 con il n. Pratica ed. n. 18/80 C.E. n.111/77 lotto 11 di protocollo.  
Nell'atto di proprietà del 21/10/1981 a rogito del notaio Carlo CICOLANI Rep 29507 è ripotato che l'immobile è stato edificato per il lotto n.5 con concessione n. 111/1977 e varianti del 14/04/1979 e del 09/10/1979 e dell'11/05/1979. Dalle ricerche effettuate presso l'UTC è risultato che la costruzione è stata realizzata con concessione n.111/77 rilasciata il 25/10/1977 e con varianti di tramezzature interne approvate dalla commissione Edilizia in data 14/04/1978 e del 09/10/1978 e con autorizzazione alla costruzione dei box interrati approvati dalla commissione edilizia nella seduta del 11/05/1979. Sono inoltre presenti: - richiesta di variante di tramezzatura interna lotti 5 e 11 - "Lottizzazione Pozzo Piano" a cui è seguito parere favorevole della commissione edilizia del 09/10/1979 rilasciato il 05/11/1979; - Certificato di collaudo statico del 17/04/1979 a firma dell'ing. Dante BRUNO

Concessione edilizia N. 112/77, intestata [REDACTED] per lavori di fabbricato per civile abitazione, rilasciata il 25/10/1977, agibilità del 18/06/1980 con il n. Pratica ed. n. 17/80 C.E. n.112/77 lotto 5 di protocollo.

Concessione edilizia per la costruzione di fabbricato per civile abitazione -lotto 5. Voltura della concessione 112/77 [REDACTED] Abitabilità relativa alla concessione Edilizia n. 112/77- lotto 5 - pratica Edilizia n. 17/80

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

P.U.G. Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31/03/2009, l'immobile ricade in zona "Zona Residenziale di completamento (omogenea B)". Norme

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.4 711985, devono essere, a fini di tutela, oggetto della procedura della autorizzazione edilizia. 6.03.2.1. Barriere architettoniche Ogni intervento edilizio nella zona 8 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 e 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: Cm arca del proponente avente titolo=Sf - Indice di fabbricabilità fondiario massimo:  $I_{ff} \leq 6,00 \text{ mc/mq}$  (salvo diversa prescrizione delle presenti NTA)  $I_{ff} \leq$  volume esistente per le sostituzioni edilizie - Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti -Distanza dai confini degli edifici:  $D_c > H \times 0,5$  con il minimo di 5,00 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 m 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza; - Parcheggi privati: P 1 mq ogni 10 mc; - il 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, chioschine e pozzi luce.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa tramezzatura interna (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. di regolarizzazione presso U.T.C.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- bolli e diritti per presentazione C.I.L.A. presso UTC di Trani : €55,00
- Sanzione pecuniaria amministrativa nella misura minima di almeno € 516,00 per opere realizzate in difformità-assenza titolo autorizzativo : €516,00
- oneri tecnici per presentazione C.I.L.A di regolarizzazione presso U.T.C. : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TRANI PIAZZA ALBANESE 14. QUARTIERE ZONA OSPEDALE

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO A



box doppio a TRANI Piazza Albanese 14, quartiere Zona ospedale, della superficie commerciale di 69,00 mq per la quota di 1000/1000 di [REDACTED]

L'immobile è caratterizzato da unico ambiente di forma rettangolare con unico accesso dalla corsia carrabile scoperta. Il locale ha un'altezza netta interna pari a 4,60 nella zona in prossimità dell'ingresso e di 2,90 m nella zona retrostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 1, scala B, ha un'altezza interna di 4,60 m - 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 479 sub. 61 (catasto fabbricati), partita 8374, categoria C/6, classe 3, consistenza 57 mq, rendita 105,98 Euro, indirizzo catastale: Piazza Albanese n. 14, interno 1, scala B, piano: S1 [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Immobile costruito nel 1977.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Andria-Barletta-Bisceglie-Corato). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero S.M. di Colonna- Villa Comunale.

#### SERVIZI

farmacie  
ospedale  
negozi al dettaglio  
biblioteca  
scuola media inferiore  
scuola per l'infanzia  
scuola per l'infanzia  
supermercato

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,60 Km  
autobus distante 0,1 Km  
tangenziale distante 1,0 Km

porto distante 1,80 Km  
porto distante 1,80 Km

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:

la media ★★★★★★★★★★

la media ★★★★★★★★★★

la media ★★★★★★★★★★

la media ★★★★★★★★★★

la media ★★★★★★★★★★

la media ★★★★★★★★★★

la media ★★★★★★★★★★

la media ★★★★★★★★★★

la media ★★★★★★★★★★

la media ★★★★★★★★★★

la media ★★★★★★★★★★

la media ★★★★★★★★★★

la media ★★★★★★★★★★

la media ★★★★★★★★★★

la media ★★★★★★★★★★

la media ★★★★★★★★★★

la media ★★★★★★★★★★

la media ★★★★★★★★★★

la media ★★★★★★★★★★

la media ★★★★★★★★★★

servizi:

valore medio ★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

**cancello:** ad anta realizzato in ferro con apertura manuale

valore medio ★★★★★★★★

**pavimentazione interna:** realizzata in marmette di cemento

valore medio ★★★★★★★★

Degli Impianti:

**elettrico:** con canaline esterne, la tensione è di 220

valore medio ★★★★★★★★

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                  | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| superficie lorda complessiva | 69,00        | x | 100 %  | = | 69,00        |
| <b>Totale:</b>               | <b>69,00</b> |   |        |   | <b>69,00</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima, si è considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare delle autorimesse, con riferimento al libero mercato della zona, alle agenzie immobiliari presenti nel comune di Trani e ai Valori Ufficiali O.M.I. forniti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativamente al 1° semestre 2020 (ultime disponibili al momento della stima), nella sezione:

Provincia: Bari

Comune: Trani

Fascia/Zona: semicentrale/ Lungomare C. Colombo- C.so Italia - Ospedale - Colonna

Codice di Zona: C3

Microzona catastale: n.2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Stato conservativo: normale

Minimo 630,00 €/mq      Max 800,00 €/mq

Si considera il valore di €/mq  $(630+800)/2 = 705,00$  €/mq quale valore unitario, considerato lo stato conservativo, l'età dell'immobile, le sue caratteristiche fisiche, le finiture, la distribuzione degli spazi interni, l'ubicazione di piano e la posizione rispetto al centro della città. Si considera inoltre la facilità di raggiungimento sia del centro che della periferia della città oltre al facile accesso alle vie di comunicazione e la possibilità di parcheggio su suolo pubblico. Inoltre essendo l'immobile locato, si considera un coefficiente di riduzione dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità



immediata che restringe la cerchia della domanda. Il coefficiente  $C1 = 0,78$  aumentato di 0.01 per ogni anno trascorso dalla stipula del canone libero alla scadenza disdettata, valido per gli immobili ad uso diverso da quello abitativo è assunto dalla banca dati ufficiale a tiratura nazionale "Il Consulente immobiliare" edita da il Sole 24 ore. Poichè il contratto di locazione è stato stipulato il 2013 si ha che il coefficiente è pari a  $C2 = 0,78 + (0,01 \times 7) = 0,85$ , pertanto il valore medio unitario assunto per la stima è pari a €/mq  $705,00 \times 0,85 = 599,30$  approssimabile a 600,00 €/mq

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 69,00 x 600,00 = 41.400,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 41.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 41.400,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile oggetto di esecuzione, il sottoscritto Esperto si è avvalso dei seguenti metodi:

A) Metodo Sintetico - Comparativo (semplificato)

B) Metodo a corpo - a vista

C) Monoparametrico in base al prezzo medio

Tenendo conto delle caratteristiche sia positive che negative dell'immobile, dello stato conservativo, della qualità delle finiture, dell'ubicazione rispetto al centro della città, della vicinanza ai pubblici servizi, della dotazione di parcheggi pubblici nella zona e di tutti i parametri che possono influenzare "il valore indice al mq "

Per determinare il prezzo unitario medio di riferimento (€/mq) si è fatto riferimento sia ai valori di libero mercato della zona, sia ai valori O.M.I. forniti dalla banca dati ufficiale dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2020).

Ai fini della stima si assume inoltre quale parametro di riferimento la superficie lorda complessiva, nella determinazione della consistenza della superficie commerciale, si sono considerate le murature interne per intero mentre per quelle comuni a confine, e per vani scala al 50% (mezzzeria) del loro spessore.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: locali del comune di Trani, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare (Agenzie delle Entrate)

**VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A  | box doppio  | 69,00       | 0,00            | 41.400,00     | 41.400,00      |
|    |             |             |                 | 41.400,00 €   | 41.400,00 €    |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.371,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 40.029,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % 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:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 716,00

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

€. 39.313,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 126/2020

# LOTTO 3

APPROXIMATE  
12 REG. DBS 2A

**ASTE GIUDIZIARIE®**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a TRANI via Papa Giovanni XXIII 152, della superficie commerciale di **139,67** mq per la quota di 1000/1000 di piena.

L'appartamento ubicato al secondo piano con tripla esposizione angolare è dotato di ampio balcone continuo e ripostiglio sul lastrico solare. L'appartamento è costituito da un unico ampio ambiente adibito a soggiorno-pranzo cucina, da una dispensa-ripostiglio, n.2 bagni, disimpegno, n.2 stanze da letto e stanza da letto matrimoniale. Tutti gli ambienti sono direttamente aerilluminati direttamente con l'esterno mediante porte e finestre i bagni risultano rivestiti con piastrelle in gres ceramico, le pareti sono intonacate e ben pitturate. E' inoltre presente l'impianto di riscaldamento dotato caldaia a gas e termosifoni interni, oltre ad un impianto di condizionamento del tipo "split" con unità interna ed esterna. L'immobile presenta una disposizione razionale e funzionale degli ambienti interni e trovasi in ottimo stato manutentivo e conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 598 sub. 11 (catasto fabbricati), partita 11411, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII, piano: 2-3, intestato a Edilizia Sociale del Comune di Roma, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3(compreso il piano terra) piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 139,67 m²

|                                                |         |
|------------------------------------------------|---------|
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0.00 m² |
|------------------------------------------------|---------|

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 151.816,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 151.816,00

Data della valutazione: 03/01/2021

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ~~FRANCESCO DI NINO~~ in qualità di proprietario.

In data 29/11/2020 il sottoscritto Esperto ha ottenuto dall'ufficio Anagrafe di Trani il certificato di residenza dell'esecutato da cui è risultato che il sig. [REDACTED] nato [REDACTED] ivi residente in via Papa Giovanni XXIII, civ.156, 2° piano. Inoltre nella stessa data del 29/11/2020 dall'ufficio dello stato civile, ha ottenuto l'estratto per riassunto di matrimonio da cui è risultato che

tecnico incaricato: arch. Emanuele MONTERISI  
Pagina 20 di 59

Firmato Da: EMANUELE MONTERISI Emesso Da: ARUBAPEC SUI QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4067-0244-b3-0228

L'esecutato ~~\_\_\_\_\_~~ ha contratto matrimonio in Trani il 02/08/1989 con la sig.ra ~~\_\_\_\_\_~~. Per le annotazioni di detto estratto è riportato che con dichiarazione rese nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto la separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Trani, in data 19/12/2012 è stata pronunciata la separazione consensuale tra i coniugi.

Decreto di omologazione di separazione consensuale del 20/11/2012 - RG.n.1870/2- Cron. n. 3072

#### 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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/03/2017 a firma di Tribunale di Trani ai nn. Rep. n. 530/2017 di repertorio, iscritta il 03/08/2017 a Trani ai nn. RG. n. 17168 RP. n.2128, a favore di BANCO DI NAPOLI s.p.a. CF: 04485191219, con numero di identificazione catastale n. 17641763, e codice catastale n. 176228X, derivante da Ipoteca giudiziale - Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 175.000,00.

La formalità è riferita solamente a sub11 - sub 16 - sub17-sub.18 del Fg 12, P.lla 598.

Sub. 18 (già sub.13 del Fg.12, p.lla 598)

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 19/11/2020 a firma di Tribunale di Trani ai nn. Rep n. 3072 di repertorio, iscritta il 29/01/2020 a Trani ai nn. RG n. 1599\_Rp n. 245, a favore di [A CAI AMELA Maria Rosa] contro [BACCHICHELLI ANTONIO] nato a [Trani] il [08/06/1971] Domiciliato in [Trani] derivante da Ipoteca giudiziale- Verbale di separazione consensuale omologato.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 51.000,00.

La formalità è riferita solamente a sub11 - sub 16 - sub17- sub 18 del Fg 12, P.lla 598.

Sub. 18 (già sub.13 del Fg.12, p.lla 598)

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TRANI ai nn. Rep . n. 1278 di repertorio, trascritta i 15/07/2020 a Trani ai nn. RG n. 13693 CRP n. 10139, a favore di ENZO CANTONE, nato [REDACTED] e [REDACTED], contro la [REDACTED] che ha fatto causa al Tribunale di Trani con numero rogatorio 328X, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

|                                                                       |        |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | € 0,00 |

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutato sig. DI MICCO Vito per propria edificazione a mezzo della concessione edilizia n. 75/86 del 14/11/1986. Il terreno su cui è stato edificato l'immobile è pervenuto [REDACTED] mediante atto di compravendita del 06/06/1985 Rep. n. 36887- Racc. n. 6384, trascritto a Trani il 20/06/1985 RG. n.10270 - RP. n.8200, a rogito del notaio Carlo CICOLANI.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. 75/86 e successive varianti [REDACTED] per lavori di costruzione di capannone industriale per la produzione di calzature con annessa palazzina uffici e abitazione, presentata il 05/11/1985, rilasciata il 14/11/1986, agibilità del 11/09/1990 con il n. 31/90 di protocollo.  
Variante approvata dalla commissione edilizia il 31/01/1989. Nel grafico assentito con detta concessione n.75/86 è specificato che l'immobile è adibito a "settore lavorazione"

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

P.U.G. Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31/03/2009, l'immobile ricade in zona Zona "D" per attività industriali, artigianali, commerciali, di deposito e movimentazione, e attività assimilate - Art. 4.1.O.- Norme tecniche di attuazione ed indici:  
Viabilità: Nella zona "D" le strade di PUG esprimono per la superficie della semistrada prospiciente il lotto l'indice di fabbricabilità di 0,1 mc/mq. L'utilizzo dell'indice determina la cessione non onerosa al Comune dell'area stradale. La zona per attività produttive "D" è articolata in: 4.10.1- Zona produttiva "DI" 4.10.1.1 - Zona DI-Produttiva esistente ad alta densità - (Iff=2,50 mc/mq) 1- La zona, già impegnata da edifici industriali, con finalità di recupero, riuso, ristrutturazione degli edifici esistenti, e di nuova edificazione sulle aree libere, è destinata ad attività produttive, commerciali, terziarie, ad attività miste e, nella misura massima dell'0% della superficie coperta o copribile, a residenze. 2- Per incentivare: - sia la mitigazione del carattere monofunzionale (settore manifatturiero in declino) di un'ampia area con diretto fronte sul mare, di rilevante significato nell'assetto territoriale della Città, - sia il cambio di destinazione d'uso di edifici esclusi dal ciclo economico delle attività cui furono originariamente destinati (a causa delle innovazioni tecnologiche e localizzative nel settore manifatturiero), ma che non hanno concluso il loro ciclo di vita economica (ammortamento), - sia la utilizzazione del capitale fisso investito dalla collettività (viabilità e reti di urbanizzazione primaria) nelle aree con attività dismesse, sono autorizzabili interventi che prevedano la trasformazione di uso degli edifici esistenti in quello dell'"uso misto", compresa anche una parziale destinazione a residenza, (massimo il 20% della superficie utile, comprensiva degli eventuali soppalchi, comunemente definita "1oft"). 3- La eventuale nuova edificazione, per le destinazioni d'uso di cui al punto 1 che precede, sottoposta alla procedura dell'intervento diretto (PdC), deve rispettare i seguenti parametri: -Indice di fabbricabilità fondiario: Iff= 2,50 mc/mq. - US- Superficie da cedere al Comune per attività collettive, verde, parcheggio - 10% Sf per gli insediamenti industriali e/o artigianali; - 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per gli insediamenti commerciali e direzionali, di cui la metà destinati a parcheggio; -Altezza massima: H<= 10,00 m, salvo strutture speciali; -Distanza dai confini delle costruzioni: De=> H con il minimo di m 5,00 m; Le maglie DI/I,



## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TRANI via Papa Giovanni XXIII 152, della superficie commerciale di 139,67 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

L'appartamento ubicato al secondo piano con tripla esposizione angolare è dotato di ampio balcone continuo e ripostiglio sul lastrico solare. L'appartamento è costituito da un unico ampio ambiente adibito a soggiorno-pranzo cucina, da una dispensa-ripostiglio, n.2 bagni, disimpegno, n.2 stanze da letto e stanza da letto matrimoniale. Tutti gli ambienti sono direttamente aeroinquinati direttamente con l'esterno mediante porte e finestre. I bagni risultano rivestiti con piastrelle in gres ceramico, le pareti sono intonacate e ben pitturate. E' inoltre presente l'impianto di riscaldamento dotato caldaia a gas e termosifoni interni, oltre ad un impianto di condizionamento del tipo "split" con unità interna ed esterna. L'immobile presenta una disposizione razionale e funzionale degli ambienti interni e trovasi in ottimo stato manutentivo e conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 598 sub. 11 (catasto fabbricati), partita 11411, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII, piano: 2-3, int. 152, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 (compreso il piano terra) piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1986.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Andria-Barletta-Bisceglie-Corato). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero S.M. di Colonna- Villa Comunale-castello svevo.

## SERVIZI

farmacie  
ospedale  
negozi al dettaglio  
biblioteca  
scuola media inferiore  
scuola per l'infanzia  
scuola per l'infanzia  
supermercato

nella media ★★★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,13 Km  
autobus distante 0,2 Km  
tangenziale distante 1,25 Km  
porto distante 2,20 Km

nella media ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★



DI/2, DI/3, DI/4, DI/5, DI/6, 01/7, DI/8, DI/12, DI/16, 01/17, comprese nel contesto territoriale denominato "costa ovest", esprimono un lff pari a 1,5 mc/mq.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che la planimetria catastale, attualmente in atti riporta l'indirizzo via Papa Giovanni XXIII civ. 126. Nei sopralluoghi effettuati si è riscontrato che l'immobile ha attualmente accesso fisico dal cancello al civico 152 e dal cancello centrale privo di numero civico nonché compreso tra i cancelli con civ.152 e 156, tutti ubicati su via Papa Giovanni XXIII.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Diversa distribuzione della tramezzatura interna, all'ungamento del disimpegno e del bagno di servizio oltre all'eliminazione del tramezzo centrale nel soggiorno-pranzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione C.I.L.A. di regolarizzazione presso S.U.E. di Trani

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- bolli e diritti di segreteria per presentazione C.I.L.A. presso S.U.E. di Trani : €55,00
- Sanzione pecuniaria nella misura minima di almeno € 516,00 art.37 DPR n.380/2001 per esecuzione di opere in assenza o difformità - Accertamento di conformità- relativo all'appartamento al 2° piano per diversa tramezzatura interna : €516,00
- oneri tecnici per redazione e presentazione C.I.L.A. di regolarizzazione al S.U.E. di Trani : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione della tramezzatura interna all'ungamento del disimpegno e del bagno di servizio oltre all'eliminazione del tramezzo centrale nel soggiorno-pranzo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica di aggiornamento planimetrico

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- bolli e diritti di segreteria per presentazione pratica di aggiornamento planimetrico presso il catasto (Agenzia delle Entrate): €50,00
- oneri tecnici per presentazione pratica di aggiornamento planimetrico presso il catasto (Agenzia delle Entrate): €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TRANI VIA PAPA GIOVANNI XXIII 152

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
al di sopra della media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
al di sopra della media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
al di sopra della media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆  
nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni:** doppia anta a battente realizzati in alluminio preverniciato

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

**infissi interni:** a battente realizzati in legno tamburato

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

**pavimentazione interna:** realizzata in gres porcellanato

al di sopra della media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

**rivestimento interno:** posto in bagni realizzato in gres porcellanato

al di sopra della media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

**protezioni infissi esterni:** tapparelle realizzate in plastica, gli infissi e le tapparelle esterni sono protetti anche da zanzariere ad anta.

al di sopra della media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

**portone di ingresso:** ad ante realizzato in alluminio e vetro

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

**cancello:** scorrevole realizzato in ferro con apertura scorrevole

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

**elettrico:** sottotraccia, la tensione è di 220V

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

**condizionamento:** split (unità interna ed esterna) con alimentazione a elettrica con diffusori in unità ventilatori interni

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

**termico:** ad acqua con alimentazione in gas i diffusori sono in termosifoni in alluminio

al di sopra della media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                                              | consistenza |   | indice | commerciale |
|----------------------------------------------------------|-------------|---|--------|-------------|
| superficie residenziale lorda -<br>appartamento 2° piano | 129,00      | x | 100 %  | = 129,00    |



|                                                                                                      |               |   |      |   |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---|------|---|---------------|
| superficie lorda complessiva -<br>balcone appartamento 2° piano<br>( fino al limite dei primi 25 mq) | 25,00         | x | 30 % | = | 7,50          |
| superficie lorda complessiva<br>balcone appartamento 2° piano<br>(oltre il limite dei 25 mq )        | 14,00         | x | 10 % | = | 1,40          |
| ripostiglio sul lastrico solare (3°<br>piano)                                                        | 5,90          | x | 30 % | = | 1,77          |
| <b>Totale:</b>                                                                                       | <b>173,90</b> |   |      |   | <b>139,67</b> |

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La concessione edilizia è stata rilasciata per la costruzione di capannone industriale per la produzione di calzature con annessa palazzina uffici e abitazione. Per la stima, si è considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare residenziale, con riferimento al libero mercato della zona, alle agenzie immobiliari presenti nel comune di Trani e ai Valori Ufficiali O.M.I. forniti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativamente al 1° semestre 2020 (ultime disponibili al momento della stima), per la zona a ridosso dell'immobile oggetto di stima, nella sezione:

Provincia: Bari

Comune: Trani

Fascia/Zona: via Andria - Petronelli - via Barletta

Codice di Zona: C1

Microzona catastale: n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico

Destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Minimo 1.050,00 €/mq      Max 1.350,00 €/mq

Si considera il valore di 1.100,00 €/mq quale valore unitario, considerato il buono stato conservativo, l'età dell'immobile, le sue caratteristiche fisiche, le finiture, la distribuzione degli spazi interni, l'esposizione, l'ubicazione di piano e la posizione rispetto al centro della città. Si considera inoltre la facilità di raggiungimento sia del centro che della periferia della città oltre al facile accesso alle vie di comunicazione e la possibilità di parcheggio su suolo pubblico.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:                      139,67      x      1.100,00      =      **153.637,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):                      € 153.637,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):                      € 153.637,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile oggetto di esecuzione, il sottoscritto Esperto si è avvalso dei seguenti metodi:

- A) Metodo Sintetico - Comparativo (semplificato)
- B) Metodo a corpo - a vista
- C) Monoparametrico in base al prezzo medio

Tenendo conto delle caratteristiche sia positive che negative dell'immobile, dello stato conservativo, dell'età dell'immobile, della qualità delle finiture, dell'ubicazione rispetto al centro della città, della vicinanza ai pubblici servizi, della dotazione di parcheggi pubblici nella zona e di tutti i parametri che possono influenzare "il valore indice al mq"

Per determinare il prezzo unitario medio di riferimento (€/mq) si è fatto riferimento sia ai valori di libero mercato della zona, sia ai valori O.M.I. forniti dalla banca dati ufficiale dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2020). Ai fini della stima si assume inoltre quale parametro di riferimento la superficie lorda complessiva, nella determinazione della consistenza della superficie commerciale, si sono considerate le murature interne per intero mentre per quelle comuni a confine, e per vani scala al 50% (mezzeria) del loro spessore.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: locali del comune di Trani, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare (Agenzie delle Entrate)

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A  | appartamento | 139,67      | 0,00            | 153.637,00    | 153.637,00     |
|    |              |             |                 | 153.637,00 €  | 153.637,00 €   |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.821,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 151.816,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (F/V):

Riduzione del valore del 0 % 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: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 151.816,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 126/2020

## LOTTO 4

APP. F. I. R. I. N. A.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** opificio a TRANI via Papa Giovanni XXIII 152, della superficie commerciale di 43,55 mq per la quota di 1000/1000 di piena

L'immobile ubicato al piano terra con doppia esposizione angolare è dotato di accesso dal cancello carrabile di via Papa Giovanni XXIII civ. 152. L'immobile è attualmente utilizzato come bi-locale residenziale costituito da camera da letto, ampio vano living con angolo cottura, oltre al bagno. Le due stanze sono aerol illuminate direttamente con l'esterno mediante finestre non affacciabili (luci), mentre il bagno risulta cieco. L'immobile è in buono stato manutentivo e conservativo, ha un'altezza netta interna di m 2,42 ed è dotato di impianto elettrico ed idrico fognante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,42. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 598 sub. 19 (catasto fabbricati), consistenza 0 vani, rendita 196,00 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII, n.152, piano: [redacted] da Variazione del classamento del 18/12/2018 protocollo n. BA0305822 in atti dal 18/12/2018- VARIAZIONE del 02/01/2018 protocollo n. BA0000048 in atti dal 03/01/2018 \_Divisione/Ristrutturazione (n. 389.1/2018) sub. 18-19-20 (già sub.13 del Fg.12, p.lla 598)

L'intero edificio sviluppa 3(compreso il piano terra) piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

**B** opificio a TRANI via Papa Giovanni XXIII 152, della superficie commerciale di 90,55 mq per la quota di 1000/1000 di piena

L'immobile possiede un accesso proprio da un primo ambiente a piano terra dotato di bagno e da un secondo ambiente più ampio ubicato al primo piano a cui si accede mediante scala interna. Al primo piano lo spazio è attualmente suddiviso in un ampio ambiente soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera da letto. L'immobile ha una doppia esposizione angolare, gli ambienti al primo piano sono aerol illuminati direttamente con l'esterno mediante un sistema di finestre vetrate. L'immobile è in buono stato manutentivo e conservativo, ha un'altezza netta interna di m 2,21 ed è dotato di impianto elettrico ed idrico fognante, mentre l'accesso indipendente dal piano terra, avviene dal civ. 152 di via Papa Giovanni XXIII.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra +primo, ha un'altezza interna di 2,21. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 598 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 334,00 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII n. 152, piano: T-1 (piano terra e 1° piano), intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2018 protocollo n. BA0305822 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91832.1/2018), VARIAZIONE del 02/01/2018 protocollo n. BA0000048, DIVISIONE- RISTRUTTURAZIONE (n. 389.1/2018) sub. 18-19-20 (già sub.13 del Fg.12, p.lla 598)



L'intero edificio sviluppa 3 (compreso il piano terra) piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

**C** opificio a TRANI via Papa Giovanni XXIII 152, della superficie commerciale di 180,90 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile è adibito a laboratorio per la produzione di calzature e possiede un accesso proprio carrabile all'interno della pertinenza carrabile scoperta con accesso da via Papa Giovanni XXIII, 152. L'immobile è costituito da unico ambiente all'interno del quale sono ubicati i bagni. L'immobile ha una sola esposizione frontale, ed è aerilluminato direttamente con l'esterno mediante un sistema di finestre vetrate posizionate nella parte alta. L'immobile è in buono stato manutentivo e conservativo, ha un'altezza netta interna di m 4,90 (sottotrave) ed è dotato di impianto elettrico ed idrico fognante, mentre i bagni sono privi di rivestimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,90 (sottotrave). Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 598 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 873,10 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: T (0,00) intestato a DI [REDACTED], derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2018 prot. n. BA0305823 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91833.1/2018)- VARIAZIONE del 02/01/2018 prot. n. BA0000048 DIVISIONE/RISTRUTTURAZIONE (n. 389.1/2018) sub. 18-19-20 (già sub.13 del Fg.12, p.la 598)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 315,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | € 184.744,00          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 184.744,00          |
| Data della valutazione:                                                                        | 03/01/2021            |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6 anni + 6 anni, stipulato il 03/08/2020, con scadenza il 31/07/2026, registrato il 11/08/2020 a Trani ai nn. 2169- serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento) con l'importo dichiarato di € 4.800,00 annui.

In data 29/11/2020 il sottoscritto Esperto ha ottenuto dall'ufficio Anagrafe di Trani il certificato di residenza dell'esecutato da cui è risultato che il sig. [REDACTED] risiede in [REDACTED]

in via [REDACTED] n. [REDACTED] piano terra, mentre il sig. [REDACTED] risiede in [REDACTED]

in via [REDACTED] n. [REDACTED] piano primo. Inoltre, nella stessa data del 29/11/2020 dall'ufficio dello stato civile ha ottenuto l'estratto per riassunto di matrimonio da cui è risultato che l'esecutato [REDACTED]

ha contratto matrimonio in Trani il 02/08/1989 con la sig. [REDACTED]

Le annotazioni riportate in detto estratto è riportato che con dichiarazione rese nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto la separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Trani, in data 19/12/2012 è stata pronunciata la separazione



corretto sub. 20)

GIUDIZIARIO TRIBU  
Trani ai nn. RG n. 136  
CF: 00799960158

## CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|                                                                       |         |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 0,00 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutato sig. DI MICCO Vito mediante propria edificazione a mezzo di concessione edilizia n. 75/86 del 14/11/1986. Il terreno su cui è stato edificato l'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] mediante atto di compravendita del 06/06/1985 Rep. n. 36887- Racc. n. 6384, trascritto a Trani il 20/06/1985 RG. n.10270 - RP. n.8200, a rogito del notaio dott. Carlo CICOLANI.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 75/86 e successive varianti, intestata [REDACTED] per lavori di costruzione di capannone industriale per la produzione di calzature con annessa palazzina uffici e abitazione, presentata il 05/11/1985, rilasciata il 14/11/1986, agibilità del 11/09/1990 con il n. 31/90 di protocollo.

Variante approvata dalla commissione edilizia il 31/01/1989. Nel grafico assentito con detta concessione n.75/86 è specificato che l'immobile è adibito a "settore lavorazione"

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31/03/2009, l'immobile ricade in zona Zona "D" per attività industriali, artigianali, commerciali, di deposito e movimentazione, e attività assimilate - Art. 4.1.O.- Norme tecniche di attuazione ed indici: Viabilità: Nella zona "D" le strade di PUG esprimono per la superficie della semistrada prospiciente il lotto l'indice di fabbricabilità di 0,1 mc/mq. L'utilizzo dell'indice determina la cessione non onerosa al Comune dell'area stradale. La zona per attività produttive "D" è articolata in: 4.10.1- Zona produttiva "DI" 4.10.1.1 - Zona DI-Produttiva esistente ad alta densità - (lff=2,50 mc/mq) 1- La zona, già impegnata da edifici industriali, con finalità di recupero, riuso, ristrutturazione degli edifici esistenti, e di nuova edificazione sulle aree libere. è destinata ad attività produttive, commerciali, terziarie, ad attività miste e, nella misura massima dell'0% della superficie coperta o copribile, a residenze. 2- Per incentivare: - sia la mitigazione del carattere monofunzionale (settore manifatturiero in declino) di un'ampia area con diretto fronte sul mare, di rilevante significato nell'assetto territoriale della Città, - sia il cambio di destinazione d'uso di edifici esclusi dal ciclo economico delle attività cui furono originariamente destinati (a causa delle innovazioni tecnologiche e localizzative nel settore manifatturiero), ma che non hanno concluso il loro ciclo di vita economica (ammortamento), - sia la utilizzazione del capitale fisso investito dalla collettività (viabilità e reti di urbanizzazione primaria) nelle aree con attività dismesse, sono autorizzabili interventi che prevedano la trasformazione di uso degli edifici esistenti in quello dell'"uso misto", compresa anche una parziale destinazione a residenza, (massimo il 20% della superficie utile, comprensiva degli eventuali soppalchi,



comunemente definita "loft"). 3- La eventuale nuova edificazione, per le destinazioni d'uso di cui al punto 1 che precede, sottoposta alla procedura dell'intervento diretto (PdC), deve rispettare i seguenti parametri: -Indice di fabbricabilità fondiario:  $I_{ff} = 2,50 \text{ mc/mq}$ , - US- Superficie da cedere al Comune per attività collettive, verde, parcheggio - 10% Sf per gli insediamenti industriali e/o artigianali; - 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per gli insediamenti commerciali e direzionali, di cui la metà destinati a parcheggio; -Altezza massima:  $H \leq 10,00 \text{ m}$ , salvo strutture speciali; -Distanza dai confini delle costruzioni:  $D_c \Rightarrow H$  con il minimo di m 5,00 m; Le maglie DI/1, DI/2, DI/3, DI/4, DI/5, DI/6, DI/7, DI/8, DI/12, DI/16, DI/17, comprese nel contesto territoriale denominato "costa ovest", esprimono un  $I_{ff}$  pari a 1,5 mc/mq.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione della tramezzatura degli spazi interni relativa alle unità immobiliari di cui agli attuali Fg.12, p.la 598, sub. 18-19-20 e accesso su via Skanderberg (sub.20)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione C.I.L.A. di regolarizzazione presso S.U.E. di Trani

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- bolli e diritti di segreteria per presentazione C.I.L.A. presso S.U.E. di Trani : €55,00
- Sanzione pecuniaria nella misura minima di almeno € 516,00 art.37 DPR n.380/2001 per esecuzione di opere in assenza o difformità - Accertamento di conformità: €516,00
- oneri tecnici per redazione e presentazione C.I.L.A. di regolarizzazione al S.U.E. di Trani : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Da un punto di vista edilizio (concessione edilizia) e catastale, l'immobile di cui Fg.12, p.la 598, sub 16 è identificato con destinazione D/1 - ufficio

#### CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di tettoia lignea ubicata nell'area di pertinenza scoperta a piano terra, ed ubicata in prossimità dell'accesso carrabile da via Papa Giovanni XXIII, civ 152. Detta tettoia copre una superficie di 43,20 mq ed ha un'altezza min di 2,28 (sottotrave) ed un max di 2,87m (sottotrave).

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione tettoia lignea nella pertinenza esterna : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione della tramezzatura interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica di aggiornamento planimetrico per le unità immobiliari di cui al Fg.12, p.la 598, sub. 18-19-20

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- bolli e diritti di segreteria per presentazione pratica di aggiornamento planimetrico presso il catasto (Agenzia delle Entrate): €50,00

- oneri tecnici per presentazione pratica di aggiornamento planimetrico presso il catasto (Agenzia delle Entrate): €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TRANSITO VIA PAPA GIOVANNI XXIII 152

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a TRANI via Papa Giovanni XXIII 152, della superficie commerciale di 43,55 mq per la quota di 1000/1000 di piena

L'immobile ubicato al piano terra con doppia esposizione angolare è dotato di accesso dal cancello carrabile di via Papa Giovanni XXIII civ. 152. L'immobile è attualmente utilizzato come bi-locale residenziale costituito da camera da letto, ampio vano living con angolo cottura, oltre al bagno. Le due stanze sono aer illuminate direttamente con l'esterno mediante finestre non affacciabili (luci), mentre il bagno risulta cieco. L'immobile è in buono stato manutentivo e conservativo, ha un'altezza netta interna di m 2,42 ed è dotato di impianto elettrico ed idrico fognante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,42. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 598 sub. 19 (catasto fabbricati), consistenza 0 vani, rendita 196,00 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII, n.152, piano: Terra, intestata a ~~XXXXXXXXXX~~ derivante da Variazione del classamento del 18/12/2018 protocollo n. BA0305822 in atti dal 18/12/2018- VARIAZIONE del 02/01/2018 protocollo n. BA0000048 in atti dal 03/01/2018 \_Divisione/Ristrutturazione (n. 389.1/2018) sub. 18-19-20 (già sub.13 del Fg.12, p.lla 598)

L'intero edificio sviluppa 3(compreso il piano terra) piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Andria-Barletta-Bisceglie-Corato). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero S.M. di Colonna- Villa Comunale-castello svevo.

#### SERVIZI

farmacie  
ospedale

al di sotto della media

al di sotto della media

★★★★★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★★★



[illegible]

**ASTE GIUDIZIARIE®**

★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★

**al des poe Jella** ★★★★★★  
Jedda

ACTE 

**ASTE GIUDIZIARIE**












At 20:00, the media began.

**slab-pore-cell media** ★★☆☆★★★☆☆★

al di là della realtà ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di là della realtà ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

na, 10 media 

celina martin 

o. la media ☆☆☆☆☆

**ASTE GIUDIZIARIE**

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO



di scoperta della **★★★★★**  
 l'edile **★★★★★**

\*\*\*\*\*

**radioactive** ☆☆☆☆

1994年12月 星期五

**P. J. Murphy** ★★☆☆☆

**P. J. Murphy** ★★☆☆☆

★ ★ ★ ★ ★

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE**

### Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

| descrizione                             | consistenza  | indice    | commerciale  |
|-----------------------------------------|--------------|-----------|--------------|
| superficie lorda - opificio piano terra | 43,55        | x 100 % = | 43,55        |
| <b>Totale:</b>                          | <b>43,55</b> |           | <b>43,55</b> |

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Moroparametrico in base al prezzo medio.*

#### Sviluppo Valutazione:

Da un punto di vista catastale, l'immobile di cui Fg.12, p.lla 598, sub.19 è identificato con destinazione D/1 - opificio. La concessione edilizia è stata rilasciata per la costruzione di capannone industriale per la produzione di calzature. Per la stima, si è considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare residenziale, con riferimento al libero mercato della zona, alle agenzie immobiliari presenti nel comune di Trani e ai Valori Ufficiali O.M.I. forniti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativamente al 1° semestre 2020 (ultime disponibili al momento della stima) relativamente alla zona dell'immobile, nella sezione:

Provincia: Bari

Comune: Trani

Fascia/Zona: Periferica/via barletta-via Papa Giovanni-via Andria/Curatoio-Gesù -Maria-Monachelle via Andria

Codice di Zona: D3

Microzona catastale: n.4

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia: laboratori

Stato conservativo: normale

Minimo 500,00 €/mq Max 740,00 €/mq

Si considera il valore di 680,00 €/mq quale valore unitario, considerato il buono stato conservativo, l'età dell'immobile, le sue caratteristiche fisiche, le finiture, la posizione rispetto al centro della città. Si considera inoltre la facilità di raggiungimento sia del centro che della periferia della città oltre al facile accesso alle vie di comunicazione e la possibilità di parcheggio su suolo pubblico.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,55 x 680,00 = **29.614,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.614,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 29.614,00**

BENI IN TRANI VIA PAPA GIOVANNI XXIII 152



## OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO B

opificio a TRANI via Papa Giovanni XXIII 152, della superficie commerciale di 90,55 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

L'immobile possiede un accesso proprio da un primo ambiente a piano terra dotato di bagno e da un secondo ambiente più ampio ubicato al primo piano a cui si accede mediante scala interna. Al primo piano lo spazio è attualmente suddiviso in un ampio ambiente soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera da letto. L'immobile ha una doppia esposizione angolare, gli ambienti al primo piano sono aeroliminati direttamente con l'esterno mediante un sistema di finestre vetrate. L'immobile è in buono stato manutentivo e conservativo, ha un'altezza netta interna di m 2,21 ed è dotato di impianto elettrico ed idrico fognante, mentre l'accesso indipendente dal piano terra, avviene dal civ. 152 di via Papa Giovanni XXIII.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra +primo, ha un'altezza interna di 2,21. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 598 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 334,00 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII n. 152, piano: T-1 (piano terra e 1° piano), derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2018 protocollo n. BA0305822- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91832.1/2018)\_ VARIAZIONE del 02/01/2018 protocollo n. BA0000048, DIVISIONE- RISTRUTTURAZIONE (n. 389.1/2018) sub. 18-19-20 (già sub.13 del Fg.12, p.lla 598)

L'intero edificio sviluppa 3 (compreso il piano terra) piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Andria-Barletta-Bisceglie-Corato). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero S.M. di Colonna- Villa Comunale-castello svevo.

## SERVIZI

farmacie

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

ospedale

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

negozi al dettaglio

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

scuola media inferiore

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

scuola per l'infanzia

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

supermercato

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,13Km

nella media ★★★★★★★★★★

autobus distante 0,2 Km

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

tangenziale distante 1,25 Km

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

porto distante 2,20 Km

nella media ★★★★★★★★★★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

**cancello:** scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. Il cancello è di tipo carrabile con accesso da via Papa Giovanni XXIII, 152

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

**portone di ingresso:** ad anta realizzato in alluminio preverniciato e vetro

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

**pavimentazione interna:** realizzata in gres porcellanato

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

**rivestimento interno:** posto in bagni realizzato in gres porcellanato

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

**infissi esterni:** ad anta realizzati in alluminio preverniciato e vetro

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

**infissi interni:** ad anta realizzati in legno tamburato

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

**elettrico:** sottotraccia, la tensione è di 220V

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                             | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|-----------------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Superficie lorda - opificio piano terra | 24,15        | x | 100 %  | = | 24,15        |
| Superficie lorda - opificio 1° piano    | 66,40        | x | 100 %  | = | 66,40        |
| <b>Totale:</b>                          | <b>90,55</b> |   |        |   | <b>90,55</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:



Da un punto di vista catastale, l'immobile di cui Fg.12, p.lla 598, sub.18 è identificato con destinazione D/1 - opificio. La concessione edilizia è stata rilasciata per la costruzione di capannone industriale per la produzione di calzature. Per la stima, si è considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare residenziale, con riferimento al libero mercato della zona, alle agenzie immobiliari presenti nel comune di Trani e ai Valori Ufficiali O.M.I. forniti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativamente al 1° semestre 2020 (ultime disponibili al momento della stima) relativamente alla zona dell'immobile, nella sezione:

Provincia: Bari

Comune: Trani

Fascia/Zona: Periferica/via barletta-via Papa Giovanni-via Andria/Curatoio-Gesù -Maria-Monachelle via Andria

Codice di Zona: D3

Microzona catastale. n.4

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia: laboratori

Stato conservativo: normale

Minimo 500,00 €/mq      Max 740,00 €/mq

Si considera il valore di 680,00 €/mq quale valore unitario, considerato il buono stato conservativo, l'età dell'immobile, le sue caratteristiche fisiche, le finiture, la posizione rispetto al centro della città. Si considera inoltre la facilità di raggiungimento sia del centro che della periferia della città oltre al facile accesso alle vie di comunicazione e la possibilità di parcheggio su suolo pubblico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:                      90,55                      x                      680,00                      =                      **61.574,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):                      **€. 61.574,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):                      **€. 61.574,00**

BENI IN TRANI VIA PAPA GIOVANNI XXIII 152

## OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO C

opificio a TRANI via Papa Giovanni XXIII 152, della superficie commerciale di **180,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile è adibito a laboratorio per la produzione di calzature e possiede un accesso proprio carrabile all'interno della pertinenza carrabile scoperta con accesso da via Papap Giovanni XXIII,152. L'immobile è costituito da unico ambiente all'interno del quale sono ubicati i bagni.L'immobile ha una sola esposizione frontale, ed è aerilluminato direttamente con l'esterno mediante un sistema di finestre vetrate posizionate nella parte alta. L'immobile è in buono stato manutentivo e conservativo, ha un'altezza netta interna di m 4,90 ( sottotrave) ed è dotato di impianto elettrico ed idrico fognante, mentre i bagni sono privi di rivestimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,90 (sottotrave).Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 598 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita

873,10 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: T (terra), intestato a [redacted], derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2018 prot. n. BA0305823 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91833.1/2018)- VARIAZIONE del 02/01/2018 prot. n. BA0000048 DIVISIONE/RISTRUTTURAZIONE (n. 389.1/2018) sub. 18-19-20 (già sub.13 del Fg.12, p.lla 598)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Andria-Barletta-Bisceglie-Corato). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero S.M. di Colonna- Villa Comunale-castello svevo.

#### SERVIZI

farmacie

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

ospedale

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

negozi al dettaglio

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

scuola media inferiore

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

scuola per l'infanzia

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

supermercato

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,13Km

nella media ★★★★★★★★★★

autobus distante 0,2 Km

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

tangenziale distante 1,25 Km

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

porto distante 2,20 Km

nella media ★★★★★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

nella media ★★★★★★★★★★

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. Il cancello è di tipo carrabile

nella media ★★★★★★★★★★



con accesso da via Papa Giovanni XXIII, 152

**portone di ingresso:** ad ante realizzato in ferro

**infissi esterni:** ad ante realizzati in alluminio e vetro

Degli Impianti:

**elettrico:** con canaline in PVC a vista, la tensione è di 220V-380V

Delle Strutture:

**travi:** costruite in c.a. precompresso

**copertura:** a falde costruita in cemento armato il lastre corrugate sottili

di riferimento ★★★★★★

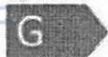
media ★★★★★★

di riferimento ★★★★★★

di riferimento ★★★★★★

media ★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[EPgl] , nren 273,11 - Emiss. CO2 :54,62 Kg m2 kWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1100092000038241 registrata in data 09/08/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                                | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|--------------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Superficie lorda - opificio al piano terra | 141,60        | x | 100 %  | = | 141,60        |
| pertinenza scoperta esterna                | 393,00        | x | 10 %   | = | 39,30         |
| <b>Totale:</b>                             | <b>534,60</b> |   |        |   | <b>180,90</b> |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da un punto di vista catastale, l'immobile di cui Fg.12, p.lla 598, sub.20 è identificato con destinazione D/1 - opificio. La concessione edilizia è stata rilasciata per la costruzione di capannone industriale per la produzione di calzature. Per la stima, si è considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare residenziale, con riferimento al libero mercato della zona, alle agenzie immobiliari presenti nel comune di Trani e ai Valori Ufficiali O.M.I. forniti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativamente al 1° semestre 2020 (ultime disponibili al momento della stima) relativamente alla zona dell'immobile, nella sezione:

Provincia: Bari

Comune: Trani

Fascia/Zona: Periferica/via barletta-via Papa Giovanni-via Andria/Curatoio-Gesù -Maria-Monachelle via Andria

Codice di Zona: D3

Microzona catastale: n.4

Tipologia prevalente: laboratori

Destinazione: Produttiva

Tipologia: laboratori

Stato conservativo: normale

Minimo 500,00 €/mq Max 740,00 €/mq

Si considera il valore di 680,00 €/mq quale valore medio unitario, considerato il buono stato conservativo, le sue caratteristiche fisiche, le finiture, la posizione rispetto al centro della città. Si considera inoltre la facilità di raggiungimento sia del centro che della periferia della città oltre al facile accesso alle vie di comunicazione e la possibilità di parcheggio su suolo pubblico. Inoltre essendo l'immobile locato, si considera un coefficiente di riduzione dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità immediata che restringe la cerchia della domanda. Il coefficiente  $C2 = 0,78$  aumentato di 0.01 per ogni anno trascorso dalla stipula del canone libero alla scadenza disdettata, valido per gli immobili ad uso diverso da quello abitativo è assunto dalla banca dati ufficiale a tiratura nazionale "Il Consulente immobiliare" edita da il Sole 24 ore. Poiché il contratto di locazione è stato stipulato il 2020 si ha che il coefficiente è pari a  $C2 = 0,78 + (0,01 \times 1) = 0,78$ , pertanto il valore medio unitario adottato ai fini della stima è pari a €/mq  $680,00 \times 0,78 = 530,00$  €/mq

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 180,90 x 530,00 = 95.877,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 95.877,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 95.877,00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile oggetto di esecuzione, il sottoscritto Esperto si è avvalso dei seguenti metodi:

A) Metodo Sintetico - Comparativo (semplificato)

B) Metodo a corpo - a vista

C) Monoparametrico in base al prezzo medio

Tenendo conto delle caratteristiche sia positive che negative dell'immobile, dello stato conservativo, della qualità delle finiture, dell'ubicazione rispetto al centro della città, della vicinanza ai pubblici servizi, della dotazione di parcheggi pubblici nella zona e di tutti i parametri che possono influenzare "il valore indice al mq"

Per determinare il prezzo unitario medio di riferimento (€/mq) si è fatto riferimento sia ai valori di libero mercato della zona, sia ai valori O.M.I. forniti dalla banca dati ufficiale dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2020)

Ai fini della stima si assume inoltre quale parametro di riferimento la superficie lorda complessiva, nella determinazione della consistenza della superficie commerciale, si sono considerate le murature interne per intero mentre per quelle comuni a confine, e per vani scala al 50% (mezzeria) del loro spessore.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: locali del comune di Trani, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare (Agenzie delle Entrate)

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero        | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|----------------------|----------------|
| A  | opificio    | 43,55       | 0,00            | 29.614,00 <i>pp</i>  | 29.614,00      |
| B  | opificio    | 90,55       | 0,00            | 61.574,00 <i>AP</i>  | 61.574,00      |
| C  | opificio    | 180,90      | 0,00            | 95.877,00 <i>loc</i> | 95.877,00      |
|    |             |             |                 | 187.065,00 €         | 187.065,00 €   |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 2.321,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 184.744,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0 % 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:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 184.744,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TRI - ESpropriAZIONI IMMOBILIARI 126/2020

## LOTTO 5

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** opificio a TRANI via Papa Giovanni XXIII 152, della superficie commerciale di 168,22 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è adibito a laboratorio per la produzione di calzature e possiede un proprio accesso carrabile ed uno pedonale all'interno della pertinenza scoperta, alla quale si accede mediante un un aceso indipendente da via Skanderberg, 14. L'immobile è costituito da unico ambiente all'interno del quale sono ubicati i bagni. L'immobile ha una sola esposizione frontale sulla pertinenza scoperta prospiciente via Skanderberg. L'ambiente è aeroliminato direttamente con l'esterno mediante un sistema di finestre vetrate posizionate nella parte alta su detto fronte di accesso. L'immobile è in buono stato manutentivo e conservativo, ha un'altezza netta interna di m 5,00 (sottotrave) e di m 6,62 al colmo delle falde ed è dotato di impianto elettrico ed idrico fognante. Al suo interno si riscontra la realizzazione di un soppalco in struttura metallica con relativo vano ufficio e zona calpestabile/affacciabile aperta sullo spazio sottostante. Al detto soppalco con la relativa zona calpestabile, si accede con una scala a doppia rampa in struttura metallica, ubicata in prossimità dell'ingresso pedonale. L'ingresso pedonale è separato dallo spazio laboratorio da una parete in cartongesso dell'altezza di circa 2,50 m. Nella pertinenza esterna si riscontra una tettoia con struttura metallica avente altezza netta sottotrave di 4,33 m e coprente una superfice di mq 38,70, di cui 17,10 mq risultano adibiti ad ulteriore zona laboratorio. Quest'ultima, ricavata in prossimità dell'ingresso pedonale, è delimitata da un muro in struttura leggera dell'altezza di 2,50 m (circa) sul lato minore e da un telone in plastica ancorato su telaio metallico, sul lato maggiore, per l'intera altezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 5,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 598 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria D/I, consistenza 0 vani, rendita 1.040,00 Euro, indirizzo catastale: VIA G. Castriota Skanderberg, SNC, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 06/06/2011 prot. n. BA 0270905 Ampliamento-variazione toponomastica-Variazione del classamento del 28/12/2010 prot. n. BA0704134 - VARIAZIONE del 06/06/2011 prot. n. BA0270905

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 168,22 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 88.334,58          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 88.334,58          |



Data della valutazione:

03/01/2021

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6 con tacito rinnovo in assenza di disdetta, stipulato il 16/05/2017, con scadenza il 30/05/2023, registrato il 25/05/2017 a Trani ai nn. 1683- serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 9.600,00 annui.

L'immobile risulta locato per attività di produzione e vendita di calzature.

In data 29/11/2020 il sottoscritto Esperto ha ottenuto dall'ufficio Anagrafe di Trani il certificato di residenza dell'esecutato da cui è risultato che [redacted]

[redacted] inoltre, nella stessa data del 29/11/2020 dall'ufficio dello stato civile ha ottenuto l'estratto per riassunto di matrimonio da cui è risultato che l'esecutato sig. [redacted]

[redacted] Tra le annotazioni di detto estratto è riportato che con dichiarazione rese nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto la separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Trani, in data 19/12/2012 è stata pronunciata la separazione consensuale tra i coniugi.

Decreto di omologazione di separazione consensuale del 20/11/2012 - RG.n.1870/2- Cron. n. 3072.

**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: *Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:****4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/03/2017 a firma di Tribunale di Trani ai nn. Rep. n. 530/2017 di repertorio, iscritta il 03/08/2017 a Trani ai nn. RG. n. 17168\_RP. n.2128 , a favore di [redacted]

[redacted] derivante da Ipoteca giudiziale- Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 175.000,00.

Sub. 18-19-20 (già sub.13 del Fg.12, p.lla 598)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/12/2020 a firma di Tribunale di Trani ai nn. Rep n. 3072 di repertorio, iscritta il 29/01/2020 a Trani ai nn. RG n. 1599\_Rp n. 245, a favore di [redacted]

[redacted] derivante da Ipoteca Giudiziale - Verbale di separazione

consensuale omologato.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 51.000,00.

Sub. 18-19-20 (già sub.13 del Fg.12, p.lla 598)

**4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

pignoramento, stipulata il 08/06/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TRANI ai nn. Rep. n. 1278 di repertorio, trascritta il 15/07/2020 a Trani ai nn. RG n. 13692 - RP n. 10139, a favore di INTERSA S.p.A. [REDACTED] nato a [REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.****4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

|                                                                       |        |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:        | € 0,00 |

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutato sig. [REDACTED] mediante propria edificazione a mezzo di concessione edilizia n. 75/86 del 14/11/1986. Il terreno su cui è stato edificato l'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] mediante atto di compravendita del 06/06/1985 Rep. n. 36887- Racc. n. 6384, trascritto a Trani il 20/06/1985 RG. n.10270 - RP. n.8200, a rogito del notaio dott. Carlo CICOLANI.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. 75/86 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di capannone industriale per la produzione di calzature con annessa palazzina uffici e abitazione, presentata il 05/11/1985, rilasciata il 14/11/1986, agibilità del 11/09/1990 con il n. 31/90 di protocollo.  
Variante approvata dalla commissione edilizia il 31/01/1989. Nel grafico assentito con detta concessione n.75/86 è specificato che l'immobile è adibito a "settore lavorazione"

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

P.U.G. Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31/03/2009, l'immobile ricade in zona Zona "D" per attività industriali, artigianali, commerciali, di deposito e movimentazione, e attività assimilate - Art. 4.1.O-. Norme tecniche di attuazione ed indici: Viabilità: Nella zona "D" le strade di PUG esprimono per la superficie della semistrada prospiciente il lotto l'indice di fabbricabilità di 0,1 mc/mq. L'utilizzo dell'indice determina la cessione non onerosa al Comune dell'area stradale. La zona per attività produttive "D" è articolata in: 4.10.1- Zona produttiva "DI" 4.10.1.1 - Zona DI-Produttiva esistente ad alta densità - (lff=2,50 mc/mq) 1- La zona, già impegnata da edifici industriali, con finalità di recupero, riuso, ristrutturazione degli edifici esistenti, e di nuova edificazione sulle aree libere. è destinata ad attività produttive, commerciali, terziarie, ad attività miste e, nella misura massima dell'1% della superficie coperta o copribile, a residenze. 2- Per incentivare: - sia la mitigazione del carattere monofunzionale (settore manifatturiero in declino) di un'ampia area con diretto fronte sul mare, di rilevante significato nell'assetto territoriale della Città, -



sia il cambio di destinazione d'uso di edifici esclusi dal ciclo economico delle attività cui furono originariamente destinati (a causa delle innovazioni tecnologiche e localizzative nel settore manifatturiero), ma che non hanno concluso il loro ciclo di vita economica (ammortamento), - sia la utilizzazione del capitale fisso investito dalla collettività (viabilità e reti di urbanizzazione primaria) nelle aree con attività dismesse, sono autorizzabili interventi che prevedano la trasformazione di uso degli edifici esistenti in quello dell'"uso misto", compresa anche una parziale destinazione a residenza, (massimo il 20% della superficie utile, comprensiva degli eventuali soppalchi, comunemente definita "loft"). 3- La eventuale nuova edificazione, per le destinazioni d'uso di cui al punto 1 che precede, sottoposta alla procedura dell'intervento diretto (PdC), deve rispettare i seguenti parametri: -Indice di fabbricabilità fondiario:  $I_{ff} = 2,50 \text{ mc/mq}$ , - US- Superficie da cedere al Comune per attività collettive, verde, parcheggio - 10% Sf per gli insediamenti industriali e/o artigianali; - 80 mq per ogni 1 00 mq di superficie lorda di pavimento per gli insediamenti commerciali e direzionali, di cui la metà destinati a parcheggio; - Altezza massima:  $H \leq 10,00 \text{ m}$ , salvo strutture speciali; -Distanza dai confini delle costruzioni:  $D_c \Rightarrow H$  con il minimo di m 5,00 m; Le maglie DI/1, DI/2, DI/3, DI/4, DI/5, DI/6, DI/7, DI/8, DI/12, DI/16, DI/17, comprese nel contesto territoriale denominato "costa ovest", esprimono un  $I_{ff}$  pari a  $1,5 \text{ mc/mq}$ .

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno dell'opificio si è riscontrata la realizzazione di soppalco in struttura metallica con vano ufficio avente altezza interna di m media 3,05 e superficie lorda di m 14,65 e zona calpestabile affacciabile sullo spazio sottostante. All'esterno si riscontra invece una tettoia ad unica falda di altezza (gronda) pari a 4,35 m avente struttura metallica. Quest'ultima copre una superficie di 38,70 mq, altezza in gronda pari a 4,30 ed è ubicata in prossimità degli ingressi, sviluppandosi lungo tutto il fronte dell'opificio. Inoltre la parte di questa tettoia mq 17,35 ubicata a destra, (guardando a sinistra l'ingresso pedonale), è delimitata da un muro di altezza pari a 2,50m e un telo di plastica ancorato per tutta l'altezza ad un telaio metallico. Lo spazio in prossimità dell'ingresso pedonale è disimpegnato dallo spazio laboratorio mediante un muro in cartongesso. (normativa di riferimento: DPR n.380/2001 e ss. mm. ii. )

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria nella misura minima di almeno € 516,00 art.37 DPR n.380/2001 per esecuzione di opere in assenza o difformità - Accertamento di conformità: €516,00
- oneri tecnici per redazione e presentazione C.I.L.A. al S.U.E. di Trani, per opere di rimozione soppalco con vano ufficio e zona calpestabile/affacciabile: €800,00
- rimozione soppalco con vano ufficio e zona calpestabile ubicati all'interno dell'opificio e della tettoia esterna : €2.500,00
- bolli e diritti di segreteria per presentazione C.I.L.A. per demolizione soppalco interno, con ufficio e zona calpestabile, oltre alla tettoia esterna : €55,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tramezzatura interna a costituzione di disimpegno tra la zona di ingresso pedonale e la zona laboratorio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di aggiornamento planimetrico catastale da presentarsi presso l'Agenzia delle Entrate (catasto) relativo alla costruzione del muro interno in prossimità dell'ingresso pedonale, demolizione soppalco interno, con ufficio e zona calpestabile,

oltre alla tettoia esterna.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Bolli e diritti di segreteria per presentazione pratica di aggiornamento planimetrico presso Agenzia delle Entrate (Catasto): €40,00
- Oneri tecnici per pratica di aggiornamento planimetrico presso Agenzia delle Entrate (Catasto) relativo alla costruzione del muro in prossimità dell'ingresso pedonale, demolizione soppalco interno, con ufficio e zona calpestabile, oltre alla tettoia: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TRANI VIA PAPA GIOVANNI XXIII 152

**OPIFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

opificio a TRANI via Papa Giovanni XXIII 152, della superficie commerciale di **168,22** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è adibito a laboratorio per la produzione di calzature e possiede un proprio accesso carrabile ed uno pedonale all'interno della pertinenza carrabile scoperta, alla quale si accede mediante un accesso indipendente da via Skanderberg, 14. L'immobile è costituito da unico ambiente all'interno del quale sono ubicati i bagni. L'immobile ha una sola esposizione frontale sulla pertinenza scoperta prospiciente via Skanderberg. L'ambiente è aeroliminato direttamente con l'esterno mediante un sistema di finestre vetrate posizionate nella parte alta su detto fronte di accesso. L'immobile è in buono stato manutentivo e conservativo, ha un'altezza netta interna di m 5,00 (sottotrave) e di m 6,62 al colmo delle falde ed è dotato di impianto elettrico ed idrico fognante. Al suo interno si riscontra la realizzazione di un soppalco in struttura metallica con relativo vano ufficio e zona calpestabile/affacciabile aperta sullo spazio sottostante. Al detto soppalco con la relativa zona calpestabile, si accede con una scala a doppia rampa in struttura metallica, ubicata in prossimità dell'ingresso pedonale. L'ingresso pedonale è separato dallo spazio laboratorio da una parete in cartongesso dell'altezza di circa 2,50 m. Nella pertinenza esterna si riscontra una tettoia con struttura metallica avente altezza netta sottotrave di 4,33 m e coprente una superficie di mq 38,70, di cui 17,10 mq risultano adibiti ad ulteriore zona laboratorio. Quest'ultima, ricavata in prossimità dell'ingresso pedonale, è delimitata da un muro in struttura leggera dell'altezza di 2,50 m (circa) sul lato minore e da un telone in plastica ancorato su telaio metallico, sul lato maggiore, per l'intera altezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 5,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 598 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0 vani, rendita 1.040,00 Euro, indirizzo catastale: **VIA G. Castriota Skanderberg, SNC**, piano: Terra, intestato [REDACTED] derivante da Variazione del 06/06/2011 prot. n. BA 0270905 Ampliamento-variazione toponomastica-Variazione del classamento del 28/12/2010 prot. n. BA0704134 - VARIAZIONE del 06/06/2011 prot. n. BA0270905

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Andria-Barletta-Bisceglie-Corato). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero S.M. di Colonna- Villa Comunale-castello svevo.

## SERVIZI

farmacie

nella media: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

ospedale

buono: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

buono: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

biblioteca

buono: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

supermercato

al di sotto della media: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,13Km

nella media: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante 0,2 Km

al di sopra della media: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

tangenziale distante 1,25 Km

al di sopra della media: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

porto distante 2,20 Km

nella media: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni:** ante fisse ed ante a vasistass realizzati in ferro con vetri. portone di ingresso con ante in ferro e pannellatura opaca. Inoltre sul fronte strada, nella parte alta in prossimità della gronda della copertura, è presente anche una finestra del tipo "a nastro" continua dotata di vetri fissi.

nella media: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

**infissi interni:** ad anta realizzati in alluminio preverniciato con pannello opaco. Inoltre sui muri di divisione con le altre unità immobiliari,

nella media: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

nella parte alta, è presente anche una finestra del tipo "a nastro" continua dotata di vetri fissi.

**pavimentazione interna:** realizzata in getto di cemento e resina (pavimento industriale)

**portone di ingresso:** ad ante realizzato in ferro con pannelli opachi. il portone dell'ingresso pedonale è dotato di maniglione antipanico di emergenza

**cancello:** scorrevole realizzato in ferro con apertura scorrevole. Accanto al cancello carrabile scorrevole da via Skanderberg è presente un cancello pedonale in ferro del tipo ad ante.

**Degli Impianti:**

**elettrico:** a vista, con canaline in PVC rigido, la tensione è di 220V

**condizionamento:** split (unità interna ed esterna) con alimentazione a elettrica con diffusori in unità ventilatore interno

**Delle Strutture:**

**copertura:** a falde costruita in con capriate in c.a precompresso

**CLASSE ENERGETICA:**

[EPgl, nrer. 254.1080 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 1-17

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                                             | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|---------------------------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| superficie lorda - opificio piano terra                 | 156,40        | x | 100 %  | = | 156,40        |
| superficie complessiva pertinenza esterna - piano terra | 118,20        | x | 10 %   | = | 11,82         |
| <b>Totale:</b>                                          | <b>274,60</b> |   |        |   | <b>168,22</b> |

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Da un punto di vista catastale, l'immobile di cui Fg.12, p.lla 598, sub.18 è identificato con destinazione D/1 - opificio. La concessione edilizia è stata rilasciata per la costruzione di capannone industriale per la produzione di calzature. Per la stima, si è considerato l'attuale andamento del



mercato immobiliare residenziale, con riferimento al libero mercato della zona, alle agenzie immobiliari presenti nel comune di Trani e ai Valori Ufficiali O.M.I. forniti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativamente al 1° semestre 2020 (ultime disponibili al momento della stima) relativamente alla zona dell'immobile, nella sezione:

Provincia: Bari

Comune: Trani

Fascia/Zona: Periferica/via barletta-via Papa Giovanni-via Andria/Curatoio-Gesù -Maria-Monachelle via Andria

Codice di Zona: D3

Microzona catastale: n.4

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia: laboratori

Stato conservativo: normale

Minimo 500,00 €/mq      Max 740,00 €/mq

Si considera il valore di 700,00 €/mq quale valore medio unitario, considerato il buono stato conservativo, le sue caratteristiche fisiche, le finiture, la posizione rispetto al centro della città. Si considera inoltre la facilità di raggiungimento sia del centro che della periferia della città oltre al facile accesso alle vie di comunicazione e la possibilità di parcheggio su suolo pubblico. Inoltre essendo l'immobile locato, si considera un coefficiente di riduzione dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità immediata che restringe la cerchia della domanda. Il coefficiente  $C3 = 0,78$  aumentato di 0,01 per ogni anno trascorso dalla stipula del canone libero alla scadenza disdetta, valido per gli immobili ad uso diverso da quello abitativo è assunto dalla banca dati ufficiale a tiratura nazionale "Consulente immobiliare" edita da il Sole 24 ore. Poichè il contratto di locazione è stato stipulato il 2017 si ha che il coefficiente è pari a  $C3 = 0,78 + (0,01 \times 3) = 0,81$ , pertanto il valore medio unitario assunto per la stima è il seguente : €/mq  $680,00 \times 0,81 = 550,80$  €/mq

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 168,22 x 550,80 = 92.655,58

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 92.655,58

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 92.655,58

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile oggetto di esecuzione, il sottoscritto Esperto si è avvalso dei seguenti metodi:

A) Metodo Sintetico - Comparativo (semplificato)

B) Metodo a corpo - a vista

C) Monoparametrico in base al prezzo medio

Tenendo conto delle caratteristiche sia positive che negative dell'immobile, dello stato conservativo, della qualità delle finiture, dell'ubicazione rispetto al centro della città, della vicinanza ai pubblici servizi, della dotazione di parcheggi pubblici nella zona e di tutti i parametri che possono influenzare "il valore indice al mq".

Per determinare il prezzo unitario medio di riferimento (€/mq) si è fatto riferimento sia ai valori di libero mercato della zona, sia ai valori O.M.I. forniti dalla banca dati ufficiale dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2020)

Ai fini della stima si assume inoltre quale parametro di riferimento la superficie lorda complessiva, nella determinazione della consistenza della superficie commerciale, si sono considerate le murature interne per intero mentre per quelle comuni a confine, e per vani scala al 50% (mezzeria) del loro spessore.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: locali del comune di Trani, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare (Agenzie delle Entrate)

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A  | opificio    | 168,22      | 0,00            | 92.655,58     | 92.655,58      |
|    |             |             |                 | 92.655,58 €   | 92.655,58 €    |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.321,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 88.334,58

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (F/V):

Riduzione del valore del 0 % 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: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 88.334,58



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 126/2020

LOTTO 6

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

**A** opificio a TRANI via Papa Giovanni XXIII 152, della superficie commerciale di **186,65** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

L'immobile è adibito a laboratorio per la produzione di calzature e possiede un proprio accesso carrabile all'interno della pertinenza carrabile scoperta ed un secondo accesso carrabile autonomo da via Skanderberg. Detta pertinenza scoperta è gravata dal passaggio carrabile da parte di altro proprietario dell'unità immobiliare adiacente. L'immobile è costituito da unico ambiente all'interno del quale sono ubicati i bagni. L'immobile ha una doppia esposizione angolare. L'ambiente è aeroliminati direttamente con l'esterno mediante un sistema di finestre vetrate posizionate nella parte alta dei fronti del corpo di fabbrica. L'immobile è in buono stato manutentivo e conservativo, ha un'altezza netta interna di m 5,08 (sottotrave) e di m 6,20 al colmo delle falde, è dotato di impianto elettrico ed idrico fognante. Nella pertinenza esterna si riscontra una tettoia con struttura metallica avente altezza netta sottotrave di 4,33 m e coprente una superficie di mq 36,50.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m. 5,00 sottotrave e 6,20m al colmo. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 598 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0 vani, rendita 1.256,80 Euro, indirizzo catastale: VIA G. Castriota Skanderberg, SNC, piano: Terra, intestato a ~~PIRELLA GÖTTSCHE LOWE~~, derivante da Variazione del 06/05/2014 prot. n. BA 0129000 variazione toponomastica- Variazione del classamento del 05/06/2013 prot. n. BA 0187995

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 186,65 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 124.101,00         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 124.101,00         |
| Data della valutazione:                                                                        | 03/01/2021            |

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ~~PIRELLA GÖTTSCHE LOWE~~ in qualità di proprietario.  
In data 29/11/2020 il sottoscritto Esperto ha ottenuto dall'ufficio Anagrafe di Trani il certificato di residenza dell'esecutato da cui è risultato che il sig. ~~PIRELLA GÖTTSCHE LOWE~~

[redacted] piano. Inoltre, nella stessa data del 29/11/2020 dall'ufficio dello stato civile ha ottenuto l'estratto per riassunto di matrimonio da cui è risultato che l'esecutato sig. [redacted] [redacted] con la signora [redacted] [redacted]. Tra le annotazioni riportate in detto estratto è riportato che con dichiarazione rese nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto la separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Trani, in data 19/12/2012 è stata pronunciata la separazione consensuale tra i coniugi.

Decreto di omologazione di separazione consensuale del 20/11/2012 - RG.n.1870/2- Cron. n. 3072

#### 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: Nessuno.

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/01/2020 a firma di Tribunale di Trani ai nn. Rep n. 3072 di repertorio, iscritta il 29/01/2020 a Trani ai nn. RG n. 1599\_ Rp n. 245\_4  
M...  
il 19/01/2020 a Trani ai nn. Rep n. 3072 di repertorio, iscritta il 29/01/2020 a Trani ai nn. RG n. 1599\_ Rp n. 245\_4  
consensuale omologato.  
derivante da Ipoteca giudiziale - Verbale di separazione

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 51.000,00.

Sub. 18-19-20 (già sub.13 del Fg.12, p.lla 598)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/03/2017 a firma di Tribunale di Trani ai nn. Rep. n. 530/2017 di repertorio, iscritta il 03/08/2017 a Trani ai nn. RG. n. 17168\_RP. n.2128 , a favore di [REDACTED] [REDACTED] per [REDACTED] con [REDACTED] e [REDACTED] del [REDACTED] 1963 - C.F. [REDACTED] derivante da Ipoteca giudiziale - Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 175.000,00.

Sub. 18-19-20 (già sub.13 del Fg.12, p.lla 598)

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TRANI ai nn. Rep. n. 1278 di repertorio, trascritta il 15/07/2020 a Trani ai nn. RG n. 13692 \_ RP n. 10139, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|                                                                       |        |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | € 0,00 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutato ~~\_\_\_\_\_~~ mediante propria edificazione a mezzo di concessione edilizia n. 75/86 del 14/11/1986. Il terreno su cui è stato edificato l'immobile è pervenuto al ~~\_\_\_\_\_~~ mediante atto di compravendita del 06/06/1985 Rep. n. 36887- Racc. n. 6384, trascritto a Trani il 20/06/1985 RG. n.10270 - RP. n.8200, a rogito del notaio dott. Carlo CICOLANI.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 754/86 e successive varianti, intestata ~~\_\_\_\_\_~~ per lavori di costruzione di capannone industriale per la produzione di calzature con annessa palazzina uffici e abitazione, presentata il 05/11/1985, rilasciata il 14/11/1986, agibilità del 11/09/1990 con il n. 31/90 di protocollo. Variante approvata dalla commissione edilizia il 31/01/1989. Nel grafico assentito con detta concessione n.75/86 è specificato che l'immobile è adibito a "settore lavorazione"

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31/03/2009, l'immobile ricade in zona Zona "D" per attività industriali, artigianali, commerciali, di deposito e movimentazione, e attività assimilate - Art. 4.1.O- Norme tecniche di attuazione ed indici: Viabilità: Nella zona "D" le strade di PUG esprimono per la superficie della semistrada prospiciente il lotto l'indice di fabbricabilità di 0,1 mc/mq. L'utilizzo dell'indice determina la cessione non onerosa al Comune dell'area stradale. La zona per attività produttive "D" è articolata in: 4.10.1- Zona produttiva "DI" 4.10.1.1 - Zona DI-Produttiva esistente ad alta densità - (Iff=2,50 mc/mq) 1- La zona, già impegnata da edifici industriali, con finalità di recupero, riuso, ristrutturazione degli edifici esistenti, e di nuova edificazione sulle aree libere. è destinata ad attività produttive, commerciali, terziarie, ad attività miste e, nella misura massima dell'0% della superficie coperta o copribile, a residenze. 2- Per incentivare: - sia la mitigazione del carattere monofunzionale (settore manifatturiero in declino) di un'ampia area con diretto fronte sul mare, di rilevante significato nell'assetto territoriale della Città, - sia il cambio di destinazione d'uso di edifici esclusi dal ciclo economico delle attività cui furono originariamente destinati (a causa delle innovazioni tecnologiche e localizzative nel settore manifatturiero), ma che non hanno concluso il loro ciclo di vita economica (ammortamento), - sia la utilizzazione del capitale fisso investito dalla collettività (viabilità e reti di urbanizzazione primaria) nelle aree con attività dismesse, sono autorizzabili interventi che prevedano la trasformazione di uso degli edifici esistenti in quello dell'"uso misto", compresa anche una parziale destinazione a residenza, (massimo il 20% della superficie utile, comprensiva degli eventuali soppalchi, comunemente definita "loft"). 3- La eventuale nuova edificazione, per le destinazioni d'uso di cui al punto 1 che precede, sottoposta alla procedura dell'intervento diretto (PdC), deve rispettare i seguenti parametri: -Indice di fabbricabilità fondiario: Iff= 2,50 mc/mq, - US- Superficie da cedere al Comune per attività collettive, verde, parcheggio - 10% Sf per gli insediamenti industriali e/o artigianali; - 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per gli insediamenti commerciali e direzionali, di cui la metà destinati a parcheggio; -Altezza massima: H<= 10,00 m, salvo strutture speciali; -Distanza dai confini delle costruzioni: Dc=> H con il minimo di m 5,00 m; Le maglie DI/I,

DI/2, DI/3, DI/4, DI/5, DI/6, 01/7, DI/8, DI/12, DI/16, 01/17, comprese nel contesto territoriale denominato "costa ovest", esprimono un'eff pari a 1,5 mc/mq.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno dell'opificio si è riscontrata l'eliminazione di una scala in adiacenza ai bagni. All'esterno si riscontra invece una tettoia ad unica falda di altezza (gronda) pari a 4,35 m avente struttura metallica. Quest'ultima copre una superficie di 36,50 mq, altezza in gronda pari a 4,30 ed è ubicata sul fronte ortogonale a quello dell'ingresso carrabile all'opificio. (normativa di riferimento: DPR n.380/2001 e ss. mm. ii.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria nella misura minima di almeno € 516,00 art.37 DPR n.380/2001 per esecuzione di opere in assenza o di difformità - Accertamento di conformità: €516,00
- oneri tecnici per redazione e presentazione C.I.L.A. al S.U.E. di Trani, per opere di rimozione scala interna e tettoia metallica esterna : €800,00
- rimozione della tettoia esterna : €1.000,00
- bolli e diritti di segreteria per presentazione C.I.L.A. per rimozione della tettoia esterna : €55,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Eliminazione di una porzione (falda) della tettoia metallica ubicata nella pertinenza esterna, eliminazione di scala interna in adiacenza ai bagni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di aggiornamento planimetrico catastale da presentarsi presso l'Agenzia delle Entrate (catasto) relative alla variazione/eliminazione della tettoia metallica esterna e alla eliminazione della scala interna in adiacenza ai bagni.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Bolli e diritti di segreteria per presentazione pratica di aggiornamento planimetrico presso Agenzia delle Entrate (Catasto): €50,00
- Oneri tecnici per pratica di aggiornamento planimetrico presso Agenzia delle Entrate (Catasto): €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TRANI VIA PAPA GIOVANNI XXIII 152  
OPIFICIO



## DI CUI AL PUNTO A

opificio a TRANI via Papa Giovanni XXIII 152, della superficie commerciale di 186,65 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

L'immobile è adibito a laboratorio per la produzione di calzature e possiede un proprio accesso carrabile all'interno della pertinenza carrabile scoperta ed un secondo accesso carrabile autonomo da via Skanderberg. Detta pertinenza scoperta è gravata dal passaggio carrabile da parte di altro proprietario dell'unità immobiliare adiacente. L'immobile è costituito da unico ambiente all'interno del quale sono ubicati i bagni. L'immobile ha una doppia esposizione angolare. L'ambiente è aeroliminati direttamente con l'esterno mediante un sistema di finestre vetrate posizionate nella parte alta dei fronti del copro di fabbrica. L'immobile è in buono stato manutentivo e conservativo, ha un'altezza netta interna di m 5,08 (sottotrave) e di m 6,20 al colmo delle falde, è dotato di impianto elettrico ed idrico fognante. Nella pertinenza esterna si riscontra una tettoia con struttura metallica avente altezza netta sottotrave di 4,33 m e coprente una superficie di mq 36,50.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m. 5,00 sottotrave e 6,20m al colmo. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 598 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0 vani, rendita 1.256,80 Euro, indirizzo catastale: VIA G. Castriota Skanderberg, SNC, piano: Terra, intestato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], derivante da Variazione del 06/05/2014 prot. n. BA 0129000 variazione toponomastica- Variazione del classamento del 05/06/2013 prot. n. BA 0187995

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Andria-Barletta-Bisceglie-Corato). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero S.M. di Colonna- Villa Comunale-castello svevo.

## SERVIZI

farmacie  
ospedale  
negozi al dettaglio  
biblioteca  
scuola media inferiore  
scuola per l'infanzia  
supermercato

nella media

★★★★★

buono

★★★★★

buono

★★★★★

buono

★★★★★

nella media

★★★★★

nella media

★★★★★

al di sopra della media

★★★★★

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,13Km  
autobus distante 0,2 Km  
tangenziale distante 1,25 Km  
porto distante 2,20 Km

nella media

★★★★★

al di sopra della media

★★★★★

media

★★★★★

al di sopra della media

★★★★★

media

★★★★★

nella media

★★★★★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni:** ante fisse ed ante mobili realizzati in metallo con pannellatura in vetro. portone di ingresso al corpo di fabbrica è del tipo ad ante in ferro con pannellatura opaca. Inoltre nella parte alta in prossimità della gronda della copertura, è presente un sistema di una finestra del tipo "a nastro" continua dotata di vetri fissi.

nella media ★★★★★★★★

**infissi interni:** ad ante. Inoltre sui muri di divisione con le altre unità immobiliari, nella parte alta, è presente anche una finestra del tipo "a nastro" continua, dotata di vetri fissi.

nella media ★★★★★★★★

**pavimentazione interna:** realizzata in getto di cemento e resina (pavimento industriale)

stato coperto della media ★★★★★★★★

**portone di ingresso:** ad ante realizzato in ferro con pannelli opachi. il portone dell'ingresso pedonale è dotato di maniglione antipanico di emergenza

nella media ★★★★★★★★

**cancello:** scorrevole realizzato in ferro con apertura scorrevole. E' inoltre presente un cancello carrabile scorrevole che consente l'accesso da via Skanderberg

nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

**elettrico:** a vista, con canaline in PVC rigido, la tensione è di 220V

nella media ★★★★★★★★

**condizionamento:** split (unità interna ed esterna) con alimentazione a elettrica con diffusori in unità ventilatore interno

nella media ★★★★★★★★

Delle Strutture:

**copertura:** a falde costruita in con capriate in c.a precompresso

nella media ★★★★★★★★

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                       | consistenza | indice | commerciale |
|-----------------------------------|-------------|--------|-------------|
| superficie lorda - opificio piano |             |        |             |



|                                 |               |   |       |   |               |
|---------------------------------|---------------|---|-------|---|---------------|
| terra                           | 158,00        | x | 100 % | = | 158,00        |
| superficie complessiva          | 286,50        | x | 10 %  | = | 28,65         |
| pertinenza esterna- piano terra |               |   |       |   |               |
| <b>Totale:</b>                  | <b>444,50</b> |   |       |   | <b>186,65</b> |

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da un punto di vista edilizio (concessione edilizia) e catastale, l'immobile di cui Fg.12, p.lla 598, sub.17 è identificato con destinazione D/1 - opificio. La concessione edilizia è stata rilasciata per la costruzione di capannone industriale per la produzione di calzature. Per la stima, si è considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare residenziale, con riferimento al libero mercato della zona, alle agenzie immobiliari presenti nel comune di Trani e ai Valori Ufficiali O.M.I. forniti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativamente al 1° semestre 2020 (ultime disponibili al momento della stima) relativamente alla zona dell'immobile, nella sezione:

Provincia: Bari

Comune: Trani

Fascia/Zona: Periferica/via barletta-via Papa Giovanni-via Andria/Curatoio-Gesù -Maria-Monachelle via Andria

Codice di Zona: D3

Microzona catastale: n.4

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia: laboratori

Stato conservativo: normale

Minimo 500,00 €/mq      Max 740,00 €/mq

Si considera il valore di 680,00 €/mq quale valore medio unitario, considerato il buono stato conservativo, l'età dell'immobile, le sue caratteristiche fisiche, le finiture, la posizione rispetto al centro della città. Si considera inoltre la facilità di raggiungimento sia del centro che della periferia della città oltre al facile accesso alle vie di comunicazione e la possibilità di parcheggio su suolo pubblico.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 186,65 x 680,00 = 126.922,00

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 126.922,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 126.922,00

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile oggetto di esecuzione, il sottoscritto Esperto si è avvalso dei seguenti metodi:

A) Metodo Sintetico - Comparativo (semplificato)

B) Metodo a corpo - a vista

C) Monoparametrico in base al prezzo medio

Tenendo conto delle caratteristiche sia positive che negative dell'immobile, dello stato conservativo, della qualità delle finiture, dell'ubicazione rispetto al centro della città, della vicinanza ai pubblici servizi, della dotazione di parcheggi pubblici nella zona e di tutti i parametri che possono influenzare "il valore indice al mq"

Per determinare il prezzo unitario medio di riferimento (€/mq) si è fatto riferimento sia ai valori di libero mercato della zona, sia ai valori O.M.I. forniti dalla banca dati ufficiale dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2020)

Ai fini della stima si assume inoltre quale parametro di riferimento la superficie lorda complessiva, nella determinazione della consistenza della superficie commerciale, si sono considerate le murature interne per intero mentre per quelle comuni a confine, e per vani scala al 50% (mezzzeria) del loro spessore.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: locali del comune di Trani, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare (Agenzie delle Entrate)

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A  | opificio    | 186,65      | 0,30            | 126.922,00    | 126.922,00     |
|    |             |             |                 | 126.922,00 €  | 126.922,00 €   |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.821,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 124.101,00

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % 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: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 124.101,00

data 03/01/2021

il tecnico incaricato  
arch. Emanuele MONTERISI