

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Procedura di liquidazione RG. n.218/2022

~~_____~~



Immobili siti in Trani alla via Madre Maria Nazzarena Maione civ. 3-5 e civ. 7-9-11

Il Giudice
Dot.ssa G. STANO

Il C.T.U. estimatore
arch. Emanuele MONTERISI

TRIBUNALE DI TRANI - PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE

R.G. V.G. 218/2022 L. 3/2012:

promossa nei confronti [REDACTED]

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott.ssa Giulia STANO del Tribunale di Trani nominava liquidatore della procedura l'avv. Roberta MOSCATELLI con studio professionale in Andria alla P.zza R. Settimo civ. 24. Quest'ultima con opportuna istanza presentata al giudice, individuava nell'arch. Emanuele MONTERISI, il professionista designato per la stima di alcuni beni immobili oggetto della procedura di liquidazione.

Pertanto in data 09/11/2023, il giudice autorizzava la nomina dell'arch. Emanuele MONTERISI, con studio professionale in Andria (BT) alla via F. De Sanctis civ. 44, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Barletta-Andria-Trani al n.º 218, e all'elenco del C.T.U. del tribunale di Trani al n. 25, quale professionista per la stima degli immobili oggetto della procedura di liquidazione ma non rientranti nella procedura esecutiva RG 126/2020 promossa da [REDACTED]

Accettato l'incarico, il sottoscritto avviava le operazioni peritali.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 07/12/2023 con un sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima ubicati in Trani (BT) alla via Madre Maria Nazzarena Majone rispettivamente ai civ. 3-5, e ai civ. 7-9-11 in cui si sono effettuati i rilievi visivi, metrici e fotografici. Dell'avvenuto sopralluogo si è prodotto apposito verbale che si allega alla perizia.

(Allegato n. 1...-verbale di sopralluogo).

Identificati gli immobili, si è acquisita dall'U.T.C. del Comune di Trani la documentazione tecnico-urbanistica, la documentazione catastale e ipotecaria dall'Agenzia dell'Entrate, agli atti di proprietà dall'archivio notarile distrettuale di Trani e la dichiarazione relativa alle spese condominiali dall'amministratore del condominio.

Dopo aver raccolto le informazioni necessarie e reperito la documentazione ufficiale, si è redatta la presente relazione peritale di stima.

2) INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI - UBICAZIONE URBANA

Dalle indagini condotte, i due immobili risultano essere di proprietà del sig. ~~_____~~

~~_____~~ e sono ubicati in Trani alla via Madre M. Nazzarena Majone ai civ. 3-5 e ai civ. 7-9-11.

Dal sopralluogo effettuato in data 07/12/2023 si è riscontrato che i numeri civici sono corrispondenti agli accessi, sui quali risultano correttamente apposti.

Entrambi i locali sono ubicati al piano terra, risultano confinanti e sono dotati di accessi costituiti da ampie vetrate protette da saracinesche e prospicienti in parte la strada pubblica e in parte quella privata.

In riferimento al contesto urbano si riporta che gli immobili posti nell'angolo della palazzina, sono ubicati in posizione semi-centrale della città, nelle immediate vicinanze dell'ospedale civile e di piazza Albanese. Nelle vicinanze sono presenti molteplici edifici residenziali, l'istituto scolastico di scuola media "Beltrani", quello della scuola primaria "Beltrani", numerose attività commerciali, alcune farmacie, la parrocchia di S. Spirito, il tutto all'interno di un contesto urbano completamente costruito e servito.

All'interno della città, gli immobili sono ubicati in posizione tale da consentire sia il facile raggiungimento del centro cittadino sia la rapida uscita attraverso le vie principali che conducono alle città limitrofe come Corato, Bisceglie, Barletta e Andria.

E' inoltre facile raggiungere anche la S.S.16 adriatica, la S.S.16 bis, la strada provinciale n. 238 in direzione Corato, oltre alla stazione ferroviaria.

3) ACCERTAMENTI E INFORMAZIONI CATASTALI

Dal confronto dei sopralluoghi effettuati, dai rilievi visivi condotti dal sottoscritto tecnico, dalla verifica degli atti ipotecari e di proprietà è emerso che gli immobili sono accatastrati e risultano correttamente intestati. Inoltre si sono effettuate le visure catastali storiche dalle quali è risultato che gli immobili sono così riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Trani:

TABELLA n.1 informazioni catastali

TIPOLOGIA	FG.	P.LLA	SUB	CATEGORIA'	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
Negozi (piano Terra)	25	1530	75	C/1	4	59 mq	Totale: 69 mq.	€ 1.167,04
Negozi (piano Terra)	25	1530	76	C/1	4	50 mq	Totale: 50 mq	€ 989,02

L'attuale accatastamento degli immobili è datato 31/10/2011 a firma del geom. CURCI Gaetano, iscritto all'Albo dei geometri della BAT con il n. 335.

Alla data della redazione della presente relazione tecnica risulta che entrambi gli immobili siti in Trani e ubicati rispettivamente alla via Madre Maria Nazzarena Maione civ. 3-5 e civ. 7-9-11 sono:

_____ quale risulta proprietario nella misura di 100/100.

Nota:1 visure catastali effettuate dal sottoscritto in data 16/11/2023 è riportato:

la p.lla 1530, sub.75, del fg. 25 si è originata dalla soppressione della p.lla 1480, sub 83, fg.25, a sua volta originatasi dalla p.lla 1480, sub 7, del fg.25 per divisione -riscritturazione (variazione del 31/01/2011).

Nella relativa planimetria catastale estratta il 16/11/2023 sono invece riportati i precedenti identificativi: fg.25, p.lla 1480, sub 83 (e non fg.25, p.lla 1530, sub 75).

- la p.lla 1530, sub.76, del fg. 25 si è originata dalla soppressione della p.lla 1480, sub 84, fg.25, a sua volta originatasi dalla p.lla 1480, sub 7, del fg.25 per divisione -ristrutturazione (variazione del 31/01/2011).

Nella relativa planimetria catastale estratta il 16/11/2023 sono invece riportati i precedenti identificativi: fg.25, p.lla 1480, sub 84. (e non fg.25, p.lla 1530, sub 76).

(Allegato n.4 - Documentazione catastale- visure e planimetrie)

4) INFORMAZIONI ENERGETICHE

L'immobile di cui lotto n.1 (Fg 25, p.lla 1530, sub. 75) oggetto di procedura di liquidazione è dotato di A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica) emesso il 14/11/2018 a firma dell'arch. G. Contò iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta-Andria-Trani al n.347, sez. A. Detto A.P.E. attesta che l'immobile è classificato in "classe G" con 248,60KWh/mq anno ed è allegato al contratto di locazione sottoscritto il 22/11/2018 tra il locatore

[REDAZIONE]
[REDAZIONE].

L'immobile di cui lotto n.2 (Fg 25, p.lla 1530, sub. 76) oggetto di procedura di liquidazione non risulta dotato di A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica), indispensabile per eventuali vendite o locazioni dello stesso.

Il costo medio occorrente per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è stimato in € 300,00 (trecento/00).

(Allegato n.5 - Attestazione Prestazione Energetica-APE lotto 1)

5) ACCERTAMENTI ANAGRAFICI

In data 23/11/2023 il sottoscritto perito tecnico ha ottenuto dall'ufficio anagrafe del comune di Trani il certificato di residenza da cui è risultato che:

[REDAZIONE] ed è ivi
[REDAZIONE]

Nella stessa data del 23/11/2023 si è ottenuto anche l'estratto per riassunto di matrimonio da cui è risultato che:

il sig. [REDAZIONE] ha contratto matrimonio in Trani (BT) con
la sig. [REDAZIONE]

CF: [REDAZIONE]

Tra le annotazioni dell'estratto di matrimonio è riportato: *"con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile in data 24/03/2023 di cui all'atto n.44 P.II S.C Anno 2023 del Comune di Trani*

confermato con le dichiarazioni di cui all'atto n.65 P.II S.C. anno 2023 sono cessati gli effetti del matrimonio controscritto".

(Allegato n.6 - Documentazione anagrafica).

6 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Considerato il numero di beni, la tipologia, la dimensione, la loro ubicazione univoca all'interno della città di Trani, gli immobili oggetto di stima presentano caratteristiche di autonomia avendo accessi indipendenti e identificati con ingressi e civici diversificati, identificativi catastali distinti oltre a dotazioni e utenze separate per ciascuna unità immobiliare. Pertanto si prestano secondo i criteri più razionali ai fini della procedura di liquidazione (o di una eventuale vendita giudiziaria) alla costituzione di n.2 lotti funzionali:

LOTTO n.1 costituito da:

- **Locale negozio** in Trani alla via Madre Maria Nazzarena Majone civ. 3-5, ubicato al piano terra censito in catasto fabbricati al fg.25, p.lla 1530, sub. 75, cat. C/1;

LOTTO n.2 costituito da:

- **Locale negozio** in Trani alla via Madre Maria Nazzarena Majone civ.7-9-11, ubicato al piano terra e censito in catasto fabbricati al fg.25, p.lla 1530, sub.76, cat. C/1;

Lotto n.1 - Locale negozio (Fg 25, p.lla 1530, sub. 75)

L'immobile è ubicato in posizione semicentrale della città, in una zona che consente sia il raggiungimento del centro cittadino, sia la comoda uscita da esso per il raggiungimento delle altre città limitrofe come Andria, Corato, Bisceglie e Barletta. L'intero fabbricato per civile abitazione, all'interno del quale sono ubicati gli immobili oggetto di stima è stato costruito con struttura in cemento armato, solai in laterocemento e murature di tamponamento.

Il locale possiede un affaccio sulla strada privata perpendicolare a via Madre Maria Nazzarena Majone e presenta l'attuale ingresso dal civ.9. ubicato tra i civ.7 e 11.

L'intera palazzina contenente l'immobile oggetto di liquidazione è costituita da un piano interrato, un piano terra, n.4 piani superiori e un piano attico.

Il locale in questione ha una altezza netta interna di 3,69 m, una superficie lorda complessiva di 70,50 mq ed è dotato di un bagno con aerazione forzata.

Tutti gli ambienti sono aerilluminati direttamente con l'esterno, mediante ampie aperture dotate di infisso in alluminio e protette da saracinesca metallica, mentre i muri interni risultano intonacati e rifiniti con idropittura di colore chiaro.

Il bagno è dotato di sanitari, rubinetterie, di rivestimento con piastrelle in ceramica su tutte le pareti.

La pavimentazione del locale è costituita da mattoni gres ceramico di colore marrone chiaro, aventi formato 30x60 cm e montati "a correre". Le porte interne sono di tipo a "ad anta", in legno tamburato, con finitura "laccata" di colore bianco, mentre gli infissi esterni sono in alluminio in essenza di "pino" con vetro camera e sono protetti da saracinesche in metallo.

Nei due ambienti più grandi sono presenti n.2 condizionatori tipo "split" con unità interna per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo.

L'immobile è inoltre dotato di un impianto citofonico semplice, di luci di emergenza e di un'adduzione elettrica con tensione 220 V strutturato da canaline rigide sterne in PVC, attualmente funzionanti.

Alla data del sopralluogo effettuato il 07/12/2023 il locale si presenta articolato da un disimpegno in prossimità dell'ingresso dal civ 9, e due ambienti ubicati a destra e a sinistra rispetto al detto disimpegno. Le pareti che delimitano tali ambienti sono realizzate in cartongesso.

(Allegato n.2 - Documentazione fotografica - Allegato n.3 - elaborato grafico di rilievo)

Lotto n.2 - Locale negozio (Fg 25, p.lla 1530, sub: 76)

L'immobile è adiacente e confinante con l'immobile di cui al lotto 1 e fa parte dello stesso fabbricato.

Il locale possiede un affaccio su via Madre Maria Nazzarena Majone e presenta l'attuale ingresso dal civ.5, ha una altezza netta interna di 3,69 m, una superficie lorda complessiva di 55,00 mq ed è dotato di un bagno con aerazione diretta.

Alla data del sopralluogo effettuato il 7/12/2023, l'immobile si presenta come unico ambiente dotato di bagno ubicato in fondo allo stesso.

Il locale è aeroilluminato direttamente con l'esterno, mediante n.2 ampie aperture dotate di infisso metallico e protette da saracinesca metallica, mentre i muri interni sono intonacati e pitturati con pittura a ducotone di colore giallo.

Il bagno è dotato di sanitari, rubinetterie, di rivestimento con piastrelle in gres di colore grigio fino ad un'altezza di m.1,60 mentre la pavimentazione dell'intero locale è costituita da mattoni gres ceramico di colore marrone, aventi formato 30x60 cm e montati "a correre". Alla data del sopralluogo l'immobile non presenta un impianto di riscaldamento ma è dotato di adduzione elettrica con tensione a 220 V, attualmente non funzionante in quanto non è stato rinnovato il contratto di fornitura con il gestore elettrico.

(Allegato n.2 - Documentazione fotografica - Allegato n.3 - elaborato grafico di rilievo)

7 CONFINI

Dai sopralluoghi effettuati, dalla documentazione catastale e dalla lettura degli atti di proprietà è risultato:

Il locale negozio di cui al **lotto n.1** ubicato al piano terra e identificato al fg. 25, p.lla 1530, sub.75 confina con via Madre Maria Nazzarena Majone, locale di cui al lotto n. 2 identificato al fg. 25, p.lla 1530, sub.76, spazio in prossimità della rampa di accesso al piano cantinato, proprietà ~~_____~~ salvo altri aventi causa. Il locale negozio di cui al **lotto n.2** ubicato al piano terra e identificato al fg. 25, p.lla 1530, sub.76 confina con via Madre Maria Nazzarena Majone, locale di cui al lotto n. 1 identificato al fg. 25, p.lla 1530, sub.75, spazio in prossimità della rampa di accesso al piano cantinato, proprietà Caputi Michelangelo salvo altri aventi causa.

(Allegato n.4 - Documentazione catastale - Allegato n. 7 - Atti di proprietà)

8) ...REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA CASTALE, TITOLI ABILITATIVI

Dall'atto di compravendita del 19/12/1996 Rep. n. 61315, a firma del Notaio dott. Carlo CICOLANI (Trani) nonché dalla documentazione tecnico-urbanistica

- **Piano di Lottizzazione** ricompreso tra Piazza Albanese, via G. La Pira (già via Dalmazia) e 10^ strada a denominarsi (già strada di P.R.G.), approvato dal Consiglio Comunale di Trani con deliberazione n.83 del 17/07/1976 prot. 37208/24350 e successiva delibera n.26 del 9/2/1979, a cui è seguita Convenzione stipulata con il Comune di Trani mediante atto del notaio dott. Bottaro in data 22/04/1980, registrato il 24/04/1980 al n. 1393.

- **Concessione edilizia n. 77/1981** rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Trani in data 27/10/1981 e successiva variante intestata a **[REDACTED]**

- **Dichiarazione di abitabilità** (Lotto A) del 27/07/1982;

- **Certificato di collaudo statico**

Certificato di collaudo statico del 23/04/1982 a firma dell'ing. Minutillo Rachele, iscritta all'ordine degli ingegneri di Bari al n. 1171, Pratica n.528/81 presentata al Genio Civile di Bari in data 23/04/1982;

Dalla Consultazione dello strumento urbanistico vigente P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) legittimato in forza della Delibera di Giunta Regionale n.1480 del 01/08/2008, si evince che gli immobili ricadono in "zona residenziale di *completamento "B"* - art. 6.03 delle N.T.A.

DIFFORMITA'

Lotto n.1 - Locale negozio (Fg 25, p.lla 1530, sub. 75)

In sede di sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 07/12/2023 si è riscontrata la presenza di alcune tramezzature in cartongesso non assentite e non presenti nelle planimetrie catastali.

Pertanto ai fini del ripristino dello stato dei luoghi si prevede la rimozione di detti tramezzi in cartongesso con la conseguente redazione di C.I.L.A. a firma di un tecnico abilitato, da presentare all'U.T.C. del comune di Trani.

Si evidenzia inoltre che l'attuale planimetria catastale riporta i precedenti identificativi fg 25, p.lla 1480, sub 83 invece degli attuali Fg 25, p.lla 1530, sub 75; pertanto si rende necessario l'aggiornamento degli identificativi catastali nella relativa planimetria catastale mediante pratica di aggiornamento.

(Allegato n.2- Documentazione fotografica - Allegato n.4 -documentazione catastale - Allegato n. 8 - Documentazione tecnico-urbanistica)

Lotto n.2 - Locale negozio (Fg 25, p.lla 1530, sub. 76)

Il locale è attualmente sprovvisto di certificazione A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica) indispensabile per eventuali vendite o locazioni dell'immobile. Pertanto bisognerà redigere opportuno A.P.E.

Si evidenzia inoltre che l'attuale planimetria catastale riporta i precedenti identificativi fg 25, p.lla 1480, sub 84 invece degli attuali Fg 25, p.lla 1530, sub 76; pertanto si rende necessario l'aggiornamento degli identificativi catastali nella relativa planimetria catastale, mediante pratica di aggiornamento.

9 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Da quanto su esposto, in riferimento al **Lotto n.1 - Locale negozio (Fg 25, p.lla 1530, sub. 75)** si individuano i relativi costi medi di regolarizzazione:

- Costi per demolizione tramezzi in cartongesso (non assentiti) € 2.500,00
- Costi pratica C.I.L.A. per eliminazione tramezzi in cartongesso € 1.000,00
- Sanzione amministrativa per lavori eseguiti in assenza/difformità € 516,00
- Costi di aggiornamento identificativi catastali su attuale planimetria € 200,00

Totale € 4.216,00

In riferimento al **Lotto n.2 - Locale negozio** (Fg 25, p.lla 1530, sub. 76) si individuano i relativi costi medi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa per lavori eseguiti in assenza/difformità € 516,00
 - Costi per redazione A.P.E. (Attestazione Prestazione Energetica) € 300,00
 - Costi di aggiornamento identificativi catastali sull'attuale planimetria € 200,00
- Totale € 1.016,00**

La sanzione amministrativa è quantificata in questa sede nella misura minima di € 516,00 salvo diverso importo che l'U.T.C. di Trani riterrà applicare/applicabile in sede di effettiva presentazione della pratica.

10) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI- ATTI DI PROPRIETA'

In data 05/12/2023 il sottoscritto C.T.U. ha ottenuto dall'archivio notarile di Trani, copia dell'atto di compravendita degli immobili oggetto di stima. Dalla sua lettura risulta:

19/12/1996 - Gli immobili di cui al lotto n1 e al lotto n.2 nonché oggetto dell'attuale procedura di liquidazione, sono pervenuti al [REDACTED]

[REDACTED] per acquisto [REDACTED]

[REDACTED] mediante **atto di compravendita** a rogito del notaio dott. Carlo CICOLANI, in data 19/12/1996, Rep. n. 61315, raccolta n. 12820, trascritto alla C.R.II di Trani il 23/12/1996 al n. 20909 e registrato a Trani il 02/01/1997 al n.2 serie W.

Nota 2 In riferimento ai su citati immobili derivanti dal fg.25, della ex p.lla 1480, ex sub 7, cat C/1, consistenza mq 114, si evidenzia che in detto atto del 19/12/1996 è specificato che l'unità immobiliare risulta ancora in capo alla società venditrice (ovvero la società che ha venduto l'immobile [REDACTED] per effetto della ineseguita voltura dell'atto di acquisto autenticato nelle firme del notaio Carlo CICOLANI di Trani, il 29/12/1982, registrato a Trani il 14/01/1983 al n. 212.

(Allegato n.7 e all.n.7A - Atti di proprietà)

29/12/1982 - Gli immobili oggetto di procedura di liquidazione di cui al lotto n1 e al lotto n.2 sono pervenuti al [REDACTED]

09/02/2024

A [REDACTED] mediante **atto di compravendita** a rogito del notaio dott. Carlo CICOLANI, in data 29/12/1982, Repertorio n. 31958, Raccolta n. 4998, registrato a Trani il 14/01/1983 al n. 212 e trascritto a Trani il 20/01/1983 al n. 1130 RG. Mod. 2B, vol.9.

[REDACTED] i su citati immobili sono pervenuti mediante propria edificazione eseguita in capo alla concessione edilizia n. 61/80 del 15/05/1980 e alla concessione edilizia n. 77/81 del 27/10/1981.

(Allegato n.7 e all.n.7A - Atti di proprietà All..n 9 documentazione tecnico-urbanistica)

Dette concessioni edilizie sono state rilasciate a seguito di lottizzazione ricompresa tra piazza Albanese, via La Pira (già via Dalmazia) e 10^a strada a denominarsi (già strada di P.R.G. La lottizzazione è stata approvata dal C.C. di Trani con deliberazione n.83 del 17/07/1976 prot. 37208/24350 e successiva delibera dello stesso C. Comunale di Trani n.26 del 9/2/1979.

11 PENDENZE CONDOMINIALI

Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto in data 29/02/2024 all'amministratore condominiale del fabbricato, l'attestazione della situazione relativa alle eventuali pendenze economiche condominiali di gestione degli immobili oggetto di stima:

Dalla dichiarazione del 07/03/2024 resa a firma dell'amministratore sig. CALO' Ugo con studio in Trani alla via Annibale Maria Di Francia, civ.31, risulta che in tale data, per gli immobili oggetto di procedura di liquidazione risulta:

- spese ad oggi scadute ed insolute: € 1.016,26(lotto1) + 30,00 (a preventivo per il lotto 1) +17,20 (lotto2) = € 1.063,43
- spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute: € 0,00
- spese ordinarie medie di gestione annua: € 30,00 (lotto1)
- millesimi condominiali: 30,232 (lotto 1+lotto2)

Nota 2 nella dichiarazione resa dall'attuale amministratore condominiale è specificato che la i millesimi condominiali non risultano ad oggi suddivisi per ciascun immobile di cui al lotto 1 e lotto 2.

(Allegato n.8 – dichiarazione pendenze condominiali)

11 STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima degli immobili, lo scrivente, oltre alla propria esperienza professionale in materia, ha ricercato il più probabile valore di mercato compiendo un'analisi dell'andamento attuale del mercato immobiliare di Trani, basandosi ed attenendosi alla fascia di mercato simile per caratteristiche e con riferimento alla zona territoriale in cui sono ubicati gli immobili.

Fonti di stima:

B) Banca dati: "Quotazioni O.M.I. "Osservatorio Mercato Immobiliare "

Con riferimento ai valori O.M.I. forniti dall'Agenzia delle Entrate, si sono considerate le quotazioni del 1° semestre 2023 (ultime disponibili al momento della redazione della presente stima) le quali prescrivono per la zona in esame, i seguenti valori:

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

Codice di zona: *C3*

Microzona *catastale: n. 2*

Tipologia Prevalente: *Abitazioni civili*

Destinazione: *Commerciale*

Tipologia: *negozi*

Stato conservativo: *normale*

Minimo: 1.000,00 €/mq

Massimo 1.650,00 €/mq

agenzia entrate							
Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾							
Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Provincia: BARI							
Comune: TRANI							
Fascia/zona: Sementrale/LUNGOMARE C. COLOMBO-C.SO ITALIA- OSPEDALE-COLONNA							
Codice di zona: C3							
Microzona catastale n.: 2							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	Superficie (L/N)
Magazzini	NORMALE	850	920	L	1,6	2,1	L
Negozi	Ottimo	1500	2000	L	7	10	L
Negozi	Scadente	650	1200	L	3	5,1	L
Negozi	NORMALE	1000	1650	L	4,8	7,2	L

Traito da: Agenzia delle Entrate-Osservatorio Mercato Immobiliare-Quotazioni immobiliari
1° semestre 2023.

Nota 3: a titolo informativo si riporta che la banca dati O.M.I. è consigliata dal Tribunale di Trani per le stime immobiliari poste a riferimento nelle aste pubbliche di vendita giudiziaria e nelle procedure di esecuzione immobiliare.

Considerato quanto precedentemente esposto, considerato il buono stato conservativo e manutentivo, considerato quanto fornito dalle quotazioni O.M.I del 1° semestre 2023, si assume il valore medio unitario di 1.550,00 €/mq (selezionato tra il valore min. di 1.000,00 €/mq e il valore max di 1.625,00 €/mq). Relativamente all'immobile di cui al lotto 1 (fg.25, p.lla 1530, sub 75) si applica un coefficiente correttivo per effetto della locazione in corso.

Detto coefficiente correttivo è stato desunto dalla banca dati/rivista immobiliare di settore a tiratura nazionale "il Consulente Immobiliare". il quale prescrive un coefficiente correttivo $C=0,78$ per immobili locati con contratto di locazione.

Pertanto per il lotto n.1 si assume per la stima un valore medio unitario pari a:
 $\text{€}/\text{mq } 1.550,00 \times 0,78 = \mathbf{1.209,00 \text{ €}/\text{mq}}$

La specifica dettagliata di tali valori stimati per l'immobile di cui al lotto n.1 è riportata nella tabella n.2.

Mentre per il lotto n.2 si assume il valore medio unitario pari ad $\text{€}/\text{mq } 1.450,00$ in virtù di uno stato conservativo/manutentivo inferiore rispetto a quello del lotto 1.

La specifica dettagliata dei valori stimati dell'immobile di cui al lotto 2 è riportata nella tabella n.3. In entrambe le tabelle è riportata l'indicazione delle superfici reali lorde, i coefficienti correttivi e relative superfici commerciali ragguagliate e il rispettivo valore ad esse applicato, nonché l'adeguamento per gli oneri occorrenti di regolarizzazione.

Criteri di stima - Metodo diretto: stima sintetica comparativa

La determinazione del valore di stima è stato ricercato, non solo applicando il prezzo unitario medio alle superfici lorde di riferimento, ma anche considerando tutte le peculiarità sia positive che negative degli immobili, dei materiali impiegati, della fruizione degli spazi, e della possibilità/presenza di parcheggi su suolo pubblico in zona.

Inoltre il sottoscritto perito tecnico, per determinare il valore di stima ha ritenuto di doversi avvalere del *metodo sintetico-comparativo*, tenendo conto delle peculiarità dell'immobile, dello stato conservativo e manutentivo, dell'ubicazione rispetto al centro della città, delle dotazioni per il parcheggio sia pubblico che privato, nonché di tutti i parametri che possono in qualche modo influenzare il valore unitario al mq.

Lo scrivente ha assunto come termine di confronto, il parametro tecnico della superficie commerciale complessiva; pertanto per ottenere il più probabile valore di stima è stato sufficiente moltiplicare il valore unitario al mq per la superficie lorda commerciale.

Invece, per la determinazione del prezzo medio unitario (€/mq), si è fatto riferimento, oltre ai valori di libero mercato della zona in cui sono ubicati gli immobili, anche ai valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dalla "Banca dati ufficiale a tiratura nazionale delle quotazioni immobiliari" editi dall'Agenzia delle Entrate.

Ai fini della stima si assume quale parametro di riferimento, la superficie lorda complessiva, invece nella determinazione della consistenza della superficie commerciale si sono considerate le murature interne per intero, mentre quelle comuni a confine al 50%(mezzeria) del loro spessore e fino al limite max di 25 cm di spessore.

Per la determinazione della superficie commerciale ai fini della stima si sono considerati i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- Locale negozio/bottega C=1 (ovvero per intero al 100 % pari ad 1/1)

Pertanto, alla luce di quanto esposto, il valore totale di stima del **LOTTO n. 1** costituito da:

Locale negozio sito in Trani alla via Madre Maria Nazzarena Majone civ.7-9-11 ubicato al piano terra, censito in catasto al fg. 25, p.lla 1530, sub. 75, cat. C/1, è pari ad **€ 81.018,50** (ottantunomiladiciotto/50)

mentre il valore totale di stima del **LOTTO n. 2** costituito da:

Locale negozio sito in Trani alla via Madre Maria Nazzarena Majone civ.3-5, ubicato al piano terra, censito in catasto fabbricati al fg. 25, p.lla 1530, sub. 76, cat. C/1, è pari a **€ 78.734,00** (settantottomilasettecentotrentaquattro/00).

Tutte le specifiche riguardanti il calcolo dei valori stimati sono riportate in dettaglio nella tabella n.2 e nella tabella n.3.

TABELLA n.2 prospetto valori stimati lotto 1

PROSPETTO DEI VALORI STIMATI					TABELLA 2
LOTTO 1 - Locale negozio sito in Trani alla via Madre Maria Nazzarena Maione, civ. 7-9-11 Fg. 25, p.lla 1530, sub.75 (ex p.lla 1480, sub.83)					
FONTI : BANCHE DATI					
QUOTAZIONI O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare -Agenzia delle Entrate) 1°sem 2023 MINIMO €/mq 1.000,00 MASSIMO 1.625,00 €/mq					
C= 0,78 coefficiente di riduzione per immobili locati (Consulente immobiliare - il sole 24 ore)					
Valore medio di mercato ordinario assunto per la stima € 1.550,00 x 0,78=1.209,00 €/mq					1.209,00
		superficie reale (mq)	C=coeff. di ragguaglio	Superf. commerciale ragguagliata (mq)	€
1) LOCALE NEGOZIO					
(superficie lorda ragguagliata x prezzo medio/mq)					
Superficie lorda locale negozio al piano terra (Calcolata al 100% pari ad 1/1)		70,50	1,00	70,50	85.234,50
TOTALE SUPERFICIE REALE		70,50			
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA				70,50	
Totale valore di stima					85.234,50
2) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE (in detrazione)					
costi di aggiornamento identificativi catastali su planimetrie catastali					-200,00
costi per rimozione pareti divisorie in cartongesso					-2.500,00
oneri tecnici e diritti per pratica relativa ai lavori di rimozione					-1.000,00
sanzione amministrativa per esecuzione di opere in assenza di titolo abilitativo					-516,00
Totale					- 4.216,00
3) TOTALE VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (considerati gli oneri di regolarizzazione)					81.018,50

TABELLA n.3 prospetto valori stimati lotto 2

PROSPETTO DEI VALORI STIMATI					TABELLA 3
LOTTO 2 - Locale negozio sito in Trani alla via Madre Maria Nazzarena Maione, civ. 3-5 Fg. 25, p.lla 1530, sub.76 (ex p.lla 1480, sub.84)					
FONTI : BANCHE DATI					
QUOTAZIONI O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare -Agenzia delle Entrate) 1°sem 2023 MINIMO €/mq 1.000,00 MASSIMO 1.625,00 €/mq					
Valore medio di mercato ordinario assunto per la stima 1.450,00 €/mq					1.450,00
		superficie reale (mq)	C=coeff. di ragguaglio	Superf. commerciale ragguagliata (mq)	€
1) LOCALE NEGOZIO					
(superficie lorda ragguagliata x prezzo medio/mq)					
	Superficie lorda locale negozio piano terra (Calcolata al 100% pari ad 1/1)	55,00	1,00	55,00	79.750,00
	TOTALE SUPERFICIE REALE	55,00			
	TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			55,00	
				Totale valore di stima	79.750,00
2) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE (in detrazione)					
	sanzione amministrativa per esecuzione di opere in assenza di titolo abilitativo				-516,00
	costi di aggiornamento identificativi catastali su planimetrie catastali				-200,00
	oneri per redazione APE (Attestazione Prestazione Energetica)				-300,00
				Totale	- 1.016,00
3)	TOTALE VALORE DI STIMA DELL' IMMOBILE LOTTO 2 (considerati gli oneri di regolarizzazione)				78.734,00

12) CARATTERISTICHE STORICHE, ARTISTICHE, ARCHEOLOGICHE E VINCOLI CULTURALI

Dalla lettura degli atti di proprietà, dalla constatazione delle prescrizioni di P.R.G., nonché da un punto di vista dei caratteri tipologici dell'architettura, si riporta che trattasi di edilizia qualificabile come "Edilizia di base", costituente la maggior parte del tessuto urbano corrente della città. Le caratteristiche fisiche, estetiche e stilistiche, sono tali da non conferire agli immobili oggetto di liquidazione, connotazioni di pregio a carattere storico, artistico e archeologico.

13) STATO DI POSSESSO, LOCAZIONI, AFFITTI SERVITU', USUFRUTTI

L'immobile di cui al **lotto 1 Locale negozio** sito in Trani alla via madre Maria Nazzarena Majone civ.7-9-11 ubicato al piano terra, censito in catasto fabbricati al fg. 25, p.lla 1530, sub. 75, cat. C/1, risulta attualmente locato

[REDACTED]

Detto contratto di locazione ad uso commerciale, della durata di 6 anni con decorrenza dal 01/11/2018 al 31/10/2024, è stato sottoscritto in data 22/11/2018

[REDACTED]
ed è stato registrato a Trani il 22/11/2018 al n. 3696 serie 3T.

Nota 4 si evidenzia che in detto contratto di locazione sono erroneamente riportati i civici 3-5 e non 7-9-11, effettivamente riscontrati attualmente sull'immobile e correttamente riportati nella visura catastale del 16/11/2023 e nell'A.P.E. del 14/11/2018.

(Allegato n.10 -Contratto di locazione Lotto 1)

L'immobile di cui al **lotto 2 Locale negozio** sito in Trani alla via Madre Maria Nazzarena Majone civ.3-5 ubicato al piano terra, censito in catasto fabbricati al fg. 25, p.lla 1530, sub. 76, cat. C/1, risulta invece libero da oggetti e persone.

Sul detto immobile non gravano diritti di godimento, locazioni, affitti.

14) INDAGINI E ACCERTAMENTI IPOTECARI

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto in data 23/11/2023, ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio dell'Agenzia dell'Entrate sez. distaccata di Trani, da cui è risultato che sugli immobili oggetto di procedura di liquidazione di cui al lotto n.1 costituito da locale negozio/bottega in catasto al fg.25, p.lla 1530, sub.75 e al lotto n.2 costituito da locale negozio/bottega in catasto al fg.25, p.lla 1530, sub.76 gravano le seguenti formalità:

Nota di Trascrizione R.G. n.13928 R.P. n.10409 presentazione n.16 del 24/07/2001

Domanda Giudiziale del 28/06/2001 Rep. n. 0/85

a firma di: Pubblico ufficiale - Tribunale di Trani CF: 83003310725

specie: Domanda Giudiziale - risoluzione di contratto

a favore di:

[redacted] per la quota di 1/1 in diritto di proprietà.

[redacted] per la quota di 1/1 in diritto di proprietà.

Relativamente alle unità negoziali costituita da:

Locale negozio/bottega ubicato in Trani alla via Madre Maria Nazzarena Majone piano terra e censita in catasto al Fg.25, p.lla 1480 (oggi p.lla 1530), sub. 7 (oggi sub. 75 e sub 76), cat. C/1,

Nota 5: gli immobili sono riportati in tale ispezione ipotecaria, con i precedenti identificativi catastali ovvero: p.lla 1480 (oggi p.lla 1530) e l'originario sub 7 (oggi scisso in sub 75 e sub.76).

Nota di iscrizione R.G. n.18987 R.P. n. 2021 presentazione n.46 del 14/11/2014

Atto del 13/11/2014 Rep. n. 2812/1414

a firma di: Pubblico Ufficiale: [redacted] CF: 11210661002

specie: ipoteca Legale

derivante: da Ruolo (art. 77 del DPR n.602 del 1973)

capitale: € 31.516,47 totale € 63.023,94

a favore di: [REDACTED] per la quota di 1/1 in diritto di proprietà.

contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 in diritto di proprietà.

Relativamente all'unità negoziale costituita da:

- Locale negozio/bottega ubicato in Trani alla via Madre Maria Nazzarena Majone civ. 3-5, piano terra e censito in catasto al Fg.25, p.lla 1480 (oggi p.lla 1530), sub.84 (oggi sub. 76), cat. C/1,

Nota 6: gli immobili sono riportati in tale ispezione ipotecaria, con i precedenti identificativi catastali ovvero: p.lla 1480 (oggi p.lla 1530) e sub 84 (oggi sub.76).

Nota di Trascrizione R.G. n.2055 R.P. n.1664 presentazione n.23 del 27/01/2023

Atto Giudiziario del 04/02/2022

Rep. n. 65

a firma di: Pubblico ufficiale - Tribunale di Trani CF: 83003310725

specie: Atto giudiziario - decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

a favore di: [REDACTED] per la quota di 1/1 in diritto di proprietà.

contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 in diritto di proprietà.

Relativamente alle unità negoziali costituita da:

- Locale negozio/bottega ubicato in Trani alla via Madre Maria Nazzarena Majone civ. 7-9-11, piano terra e censita in catasto al Fg.25, p.lla 1530, sub. 75, cat. C/1,
- Locale negozio/bottega ubicato in Trani alla via Madre Maria Nazzarena Majone civ. 3-5, piano terra e censita in catasto al Fg.25, p.lla 1530, sub. 76, cat. C/1,

(Allegato n.11 - Ispezioni ipotecarie)

Acronimi utilizzati:

- C.T.U. *Consulente Tecnico d'Ufficio;*
- U.T.C. *Ufficio Tecnico Comunale;*
- O.M.I. *Osservatorio Mercato Immobiliare;*
- A.P.E. *Attestazione Prestazione Energetica*
- P.U.G. *Piano Urbanistico Generale*
- G.R. *Giunta Regionale*

Allegati alla relazione peritale di stima

- Allegato 1 *Verbale di sopralluogo;*
- Allegato 2 *Documentazione fotografica;*
- Allegato 3 *Elaborato grafico di rilievo;*
- Allegato 4 *Documentazione catastale (visure e planimetrie);*
- Allegato 5 *Attestazione Prestazione Energetica -APE Lotto 1);*
- Allegato 6 *Documentazione anagrafica;*
- Allegato 7 *Atti di proprietà;*
- Allegato 7A *Atti di proprietà;*
- Allegato 8 *Dichiarazione pendenze condominiali;*
- Allegato 9 *Documentazione tecnico-urbanistica;*
- Allegato 10 *Contratto di locazione Lotto 1;*
- Allegato 11 *Ispezioni ipotecarie;*

Andria, 12/03/2024

Il tecnico estimatore

CTU arch. Emanuele MONTERISI