



TRIBUNALE DI TRANI

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]

n° 28 anno: 2025

Giudice Delegato: Dott. Maria Azzurra Guerra

Curatore: Dott. Sebastiano Zingaro



PERIZIA DI STIMA



ESPERTO STIMATORE:

Arch. Salvatore Lanotte

con studio in Barletta (BT)

Via O. Capacchione n.19

e-mail: architetto.salvatore.lanotte@gmail.com





DATI GENERALI



Liquidazione Giudiziale: [REDACTED] n° 28 anno: 2025 giusta sentenza n.43/2025, emessa in data 9 aprile 2025, trascritta a Bari il giorno 4 luglio 2025 ai nn.34451/25953 ed a Trani il giorno primo luglio 2025 ai nn.15249/12063

Giudice Delegato dott.ssa Maria Azzurra Guerra



Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: Via O. Capacchione n.19

Indirizzo E-mail: architettosalvatorelanotte@gmail.com

Indirizzo PEC: salvatore.lanotte@archiworldpec.it



PREMESSA

Beni in ditta a [REDACTED] sede in in diritto di proprietà per 1/1, siti nel comune di Bari - Carbonara (BA) al foglio 59:



- a) particella 1950 subalterno 2 (ex 1), Via Luigi Ferrannini n.SNC, piano S1-T-1, categoria F/3;
- b) particella 1951 subalterno 2 (ex 1), Via Luigi Ferrannini n.SNC, piano S1-T-1, categoria F/3;
- c) particella 1951 subalterno 3 (ex 1), Via Luigi Ferrannini n.SNC, piano S1-T-1, categoria F/3;
- d) particella 1952 subalterno 3 (ex 1), Via Luigi Ferrannini n.SNC, piano S1-T-1, categoria F/3;
- e) particella 1952 subalterno 2 (ex 1), Via Luigi Ferrannini n. SNC, piano T
- f) particella 1952 subalterno 4 (ex 1), Via Luigi Ferrannini n.SNC, piano S1-T-1, categoria F/3;





Identificazione del complesso immobiliare

Blocco 01- V.01

Villa in corso di costruzione sita in Bari - Carbonara (BA) alla Via Alcide De Gasperi angolo Via Ferrannini SNC, P.S1-P.T.-P.1

Confini.

Il bene, come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con la P.Illa 1277
- a est con il sub 03
- a sud con la via Ferrannini
- a ovest con la via Alcide de Gasperi

Dati catastali.

L'unità immobiliare catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 59
- Particella 1950
- Sub 02
- Categoria F/3
- Piano SI - T - I

Corrispondenza catastale.

Si rileva che non è presente planimetria catastale agli atti, in quanto l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati in categoria F/3 (unità in corso di costruzione); per detta categoria non è prevista la redazione né il deposito della planimetria.

Blocco 04 - V.07_a - V.07_p - V.08_a - V.08_p

Ville in corso di costruzione site in Bari - Carbonara (BA) alla Via Ferrannini SNC, P.S1-P.T.-P.1

Confini.

Il blocco 04, come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con la P.Illa 1277
- a est con la P.Illa 1952
- a sud con la via Ferrannini
- a ovest con la P.Illa 1948



Dati catastali.

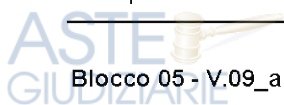
Le unità immobiliari catastalmente sono identificate nel seguente modo:

- Foglio 59
- Particella 1951
- Sub 02-03
- Categoria F/3
- Piano SI – T - I



Corrispondenza catastale.

Si rileva che non è presente planimetria catastale agli atti, in quanto l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati in categoria F/3 (unità in corso di costruzione); per detta categoria non è prevista la redazione né il deposito della planimetria.



Blocco 05 - V.09_a – V.09_p

Ville in corso di costruzione site in Bari - Carbonara (BA) alla Via Ferrannini SNC, P.S1-P.T.-P.1



Confini.

Il blocco 05, come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con la P.Illa 1277
- a est con la P.Illa 1951
- a sud con la via Ferrannini
- a ovest con la P.Illa 465



Dati catastali.

Le unità immobiliari catastalmente sono identificate nel seguente modo:

- Foglio 59
- Particella 1952
- Sub 02-03-04
- Categoria F/3
- Piano SI – T - I



Corrispondenza catastale.

Non è presente planimetria catastale agli atti, in quanto le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati in categoria F/3 (unità in corso di costruzione); per detta categoria non è prevista la redazione né il deposito della planimetria. Si rivela, che la sagoma dell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati – al Prot. n. BA0350898 del 05/11/2024 non corrisponde allo stato rilevato in sede di sopralluogo.



Sommatoria descrizione del compendio immobiliare.

Descrizione.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate lungo via Ferrannini e, in un caso, all'incrocio con via Alcide De Gasperi, nella frazione Carbonara, lungo l'asse viario di collegamento al centro cittadino di Bari. Esse fanno parte di un intervento edilizio unitario che prevedeva la realizzazione di n. 10 unità immobiliari indipendenti, dotate di accesso



carrabile e pedonale autonomo prospiciente via Ferrannini, ad eccezione dell'unità di testata con accesso diretto da via Alcide De Gasperi.

Dal punto di vista planimetrico, le ville risultano accorpate tra loro mediante murature laterali in comune. Da progetto, ciascuna unità è dotata di giardino di pertinenza e posto auto. La distribuzione interna prevede lo sviluppo della zona abitativa al solo piano terra, mentre il piano interrato è destinato a locali accessori (ripostigli e depositi) con annessi servizi igienici. Sui lastrici solari sono previsti vani tecnici a servizio degli impianti tecnologici di ciascuna unità.

Caratteristiche costruttive comuni

Tutte le unità sono realizzate con struttura portante intelaiata in cemento armato e solai in laterocemento, tamponature esterne con murature termiche e, ove presenti, tramezzature interne in laterizio.

Di seguito si riporta lo stato di consistenza delle singole unità:

- **Blocco 01 – V.0:** realizzate le tamponature, le tramezzature interne e la predisposizione dell'impianto elettrico (tubazioni e cassette di derivazione).
- **Blocco 04 – V.07_a:** internamente intonacata a civile, con massetto di copertura degli impianti idrico-fognari ed elettrici e predisposizioni complete (cassonetti per tapparelle); esternamente intonaco allo stato rustico.
- **Blocco 04 – V.07_p:** tramezzature interne presenti, predisposizione impianto elettrico e parziale realizzazione dell'impianto idrico-fognario.
- **Blocco 04 – V.08_a:** esternamente intonacata al rustico, dotata di massetto di copertura degli impianti, cassonetti per tapparelle e telai per porte a scomparsa; internamente priva di intonaco.
- **Blocco 04 – V.08_p:** esternamente intonacata al rustico; impianti privi di massetto di copertura; intonaco interno al rustico limitatamente al piano terra.
- **Blocco 05 – V.9_a:** priva di tramezzature interne e di vespaio aerato (da realizzare con sistema tipo igloo e successivo massetto armato); da completare la chiusura del collegamento con l'unità confinante.
- **Blocco 05 – V.9_p:** tramezzature interne presenti; priva di qualsiasi impianto tecnologico.

Tutte le unità risultano prive di recinzioni, sia verso la pubblica via sia tra le singole proprietà, nonché sprovviste di impianti tecnologici esterni. Le aree di pertinenza esterne si presentano in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea e materiali da costruzione.

La zona è servita da scarsi parcheggi pubblici. La vendita è in esenzione IVA e per l'immobile allo stato attuale risulta essere libero.

Stato conservativo

Il complesso immobiliare in oggetto, di recente realizzazione, è complessivamente allo stato rustico e dovrà essere ultimato mediante la realizzazione delle finiture e degli impianti.

Caratteristiche costruttive sostenibili progettuali "Protocollo Itaca Puglia 2011"

- Struttura portante: Intelaiata in C.A. con solai il latero cemento.
- Materiali provenienti da fonti rinnovabili 20 %
- Materiali riciclati 5%
- Acqua potabile risparmiata per usi indoor 22,29%
- Emissioni di CO₂ equivalente annua prodotta per l'esercizio dell'edificio 78,00 KgCO₂ eq/mq
- Superfici esterne permeabili di pertinenza dell'edificio 46,00%
- Coperture in grado di diminuire l'effetto isola di calore 82,00%



- Aree esterne in grado di diminuire l'effetto isola di calore 67,00%
- Superfici esterne ombreggiate (ore 12 del 21 Giugno) 65,00%
- Fattore medio di luce diurna 1,58%



Costruzioni iniziate prima del 1 settembre 1967.

La costruzione dei beni oggetto di stima è successiva al 01.09.1967.



Regolarità edilizia.

Con Permesso di Costruire n. PDC-27-2016, Prot. n. 196179 dell'08/08/2017, rilasciato dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata in pari data, il Comune di Bari autorizzava un intervento di demolizione e ricostruzione finalizzato alla realizzazione di un complesso residenziale sito in via L. Ferrannini, angolo via Alcide De Gasperi, censito al N.C.E.U. fg. 59, p.lle 27-121-203.



L'intervento assentito, in attuazione della L.R. 14/2009 e ss.mm.ii. (cd. "Piano Casa"), prevedeva la demolizione delle volumetrie esistenti e la realizzazione di n. 5 corpi di fabbrica per complessive n. 10 unità abitative (ville) distribuite su due livelli.

Successivamente:

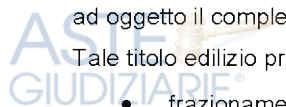
- nel 2021 veniva presentata SCIA in variante n. DMLGTN81D07A662W-060631-1812753, relativa ai blocchi 2 e 3;
- nella prima metà dell'anno 2022 risultavano ultimati i lavori relativi ai blocchi 2 e 3;
- per i blocchi 1, 4 e 5 le opere risultavano eseguite allo stato rustico, come da accatastamento "in corso di costruzione" redatto in data 25/03/2022.



In data 10/02/2023 (Prot. n. 50974) veniva presentata SCIA alternativa al Permesso di Costruire n. 221592/2023, avente ad oggetto il completamento del complesso.

Tale titolo edilizio prevedeva, in sintesi:

- frazionamenti di unità immobiliari;
- modifiche della distribuzione interna;
- variazioni prospettiche;
- inserimento di ascensori esterni;
- realizzazione di piscine pertinenziali;
- modifiche ed ampliamenti delle intercapedini.



In particolare:

- **Blocco 1:** modifiche distributive interne, variazione delle aperture, ampliamento dell'intercapedine, realizzazione di piscine pertinenziali, estensione del piano interrato per autorimessa e inserimento di ascensore esterno;
- **Blocco 4:** frazionamento da n. 2 a n. 4 unità immobiliari, con conseguenti modifiche di scale, distribuzione interna, aperture e accessi, nonché inserimento di ascensori;
- **Blocco 5:** frazionamento da n. 2 a n. 3 unità immobiliari, con modifiche analoghe e ampliamento dell'intercapedine.



Con nota dell'08/03/2023, il Dirigente competente ha comunicato la necessità, ai fini dell'efficacia della SCIA, di integrare la documentazione mediante ulteriori attestazioni e dichiarazioni, nonché di adeguare il contributo di costruzione in



ragione dell'incremento delle superfici non residenziali, secondo gli importi trasmessi con nota prot. n. 158558 del 10/05/2023, per un totale da versare pari a € 34.640,00 e € 12.504,00.

La società esecutrice [REDACTED] provvedeva parzialmente alle integrazioni richieste e, con nota dell'08/09/2023 (Prot. n. 302342), comunicava lo stralcio degli interventi relativi alla VILLA 02 del Blocco 1, nel frattempo alienata.

Con successiva comunicazione del 12/09/2023, l'Ufficio Tecnico prendeva atto della situazione della società e disponeva la sospensione dei termini per il pagamento del contributo di costruzione fino al 22/10/2023, in relazione alle misure protettive concesse dal Tribunale di Trani, richiedendo altresì l'aggiornamento degli elaborati progettuali.

Allo stato attuale, la pratica edilizia risulta archiviata.

I titoli autorizzativi sopra richiamati risultano depositati nel fascicolo del fabbricato, consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari.

Dall'esame della documentazione agli atti e dal sopralluogo effettuato, con confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali allegati all'ultima SCIA alternativa (Prot. n. 50974 del 10/02/2023), è emerso che parte delle opere previste — tra cui frazionamenti, modifiche distributive interne, realizzazione di vani scala e ascensori — risulta eseguita, nonostante la sospensione dell'efficacia del titolo edilizio.

Pertanto, sotto il profilo urbanistico-edilizio, le opere realizzate devono ritenersi **prive di titolo abilitativo efficace**.

Si evidenzia, inoltre, che **alla data odierna non risulta effettuato il pagamento del contributo di costruzione**, così come richiesto dall'Amministrazione comunale in sede di integrazione della pratica edilizia, con conseguente ulteriore profilo di irregolarità.

Alla luce di quanto sopra, per la regolarizzazione delle opere si rende necessario il ricorso all'accertamento di conformità in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001, subordinatamente:

- alla verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- al pagamento dell'oblazione, da determinarsi a cura dell'Ufficio competente;
- al versamento del contributo di costruzione ad oggi non corrisposto estrapolando la Villa 02 del Blocco 01.

Procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il bene oggetto di stima non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Non si tratta di terreni.

Titolarietà.

Il compendio immobiliare appartiene:

‘[REDACTED]’, con sede in [REDACTED] n via [REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari [REDACTED] R.E.A. n.564964

Atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Roberto Berardi di Terlizzi in data 30 ottobre 2019, repertorio n.41044/20821, registrato a Bari il 30 ottobre 2019 al n.16003, con il quale [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]), [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) hanno venduto alla società [REDACTED];

-- la piena proprietà del compendio immobiliare di vecchia costruzione ed in stato di abbandono in Bari al Corso Alcide de Gasperi, costituito da un fabbricato principale, da un corpo accessorio, con annessa area scoperta pertinenziale, da

destinare a demolizione per una superficie complessiva di mq.5.550, allora riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 59 particella 27 subalterno 3 e particella 203, nonché nel Catasto Terreni al foglio 59 particelle 250, 27 e 203 (questi ultimi due Enti Urbani), trascritto a Bari il 31 ottobre 2019 ai nn.48933/35128;

-- con patto di riservato dominio, il suolo allora riportato al foglio 59 particella 121 di Ha 00.13.02 (successivamente ricompresa nella maggior consistenza delle particelle 1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941), trascritto a Bari il 31 ottobre 2019 ai nn.48934/35129, successivamente annotato di cancellazione parziale della riserva in data 26 aprile 2021 ai nn.19751/2442 in virtù di atto ricevuto dal notaio Roberto Berardi di Terlizzi del 19 aprile 2021, repertorio n.41962/21541, limitatamente alle particelle 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939 e 1940, ed in data 20 dicembre 2021 ai nn.62326/6824, giusta atto ricevuto dal notaio Vincenzo Giancaspro di Molfetta del 17 novembre 2021, repertorio n.4787/3976, limitatamente alle particelle 1932 e 1933.

Pertanto, come espressamente convenuto nell'atto da ultimo citato, il patto di riservato dominio è ancora manente sulla particella 1941.

Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Trascrizioni:

- **Atto Unilaterale d'Obbligo:**

atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Bari il giorno 9 dicembre 2014 ai nn.40942/31117, contro [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]), [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]), [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) ed a favore di COMUNE DI BARI gravante sulla piena proprietà del foglio 59 particella 121, particella 250, particella 27 (Ente Urbano), particella 203 (Ente Urbano), nonché particelle 203 subalterno 3 e particella 203 (catasto fabbricati);

-- atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Bari il giorno 9 dicembre 2014 ai nn.40943/31118, contro [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]), [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]), [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) ed a favore di COMUNE DI BARI gravante sul foglio 59 particella 121, particella 250, particella 27 (Ente Urbano), particella 203 (Ente Urbano), nonché particelle 203 subalterno 3 e particella 203 (catasto fabbricati);

-- atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Bari il giorno 13 ottobre 2016 ai nn.42247/30377, contro [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]), [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]), [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) ed a favore di COMUNE DI BARI gravante sul foglio 59 particella 121, particella 250, particella 27 (Ente Urbano), particella 203 (Ente Urbano), nonché particelle 203 subalterno 3 e particella 203 (catasto fabbricati);

- **ipoteca volontaria**

iscritta a Bari il giorno 22 aprile 2021 ai nn.19457/2672, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto preliminare di compravendita ricevuto dal notaio Domenico Amoruso di Bari in data 20 aprile 2021, repertorio n.13098/9760, trascritto a Bari il giorno 22 aprile 2021 ai nn.19456/14396, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED]; [REDACTED], con sede in [REDACTED] gravante sulla piena proprietà del foglio 59 particelle 1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940 (aree urbane derivanti dalla demolizione dei manufatti riportati in Catasto Fabbricati al foglio 59 particella 27 subalterno 3 e particella 203, nonché in Catasto Terreni al foglio 27 particelle 27 e 203 - Ente Urbano - e 250);



- **Pignoramento**

trascritto a Bari il giorno 9 maggio 2023 ai nn.22155/16776, in favore di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED], con sede [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dei cespiti riportati al foglio 59 particella 1951 subalterno 1, foglio 59 particella 1952 subalterno 1 e foglio 59 particella 1950 subalterno 2;

- **ipoteca giudiziale**

iscritta a Bari il giorno 26 giugno 2023 ai nn.30938/4203, in virtù di decreto ingiuntivo n.5681/2023 del 19 giugno 2023, a favore di [REDACTED] (nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] e contro [REDACTED], con sede in [REDACTED] gravante sulla piena proprietà del foglio 59 particella 1951 subalterno 1, foglio 59 particella 1952 subalterno 1, foglio 59 particella 1950 subalterno 2;

- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**

trascritta a Trani il giorno primo luglio 2025 ai nn.15249/12063, in favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI [REDACTED] e contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà del foglio 59 particella 1950 subalterno 2, particella 1951 subalterno 2, particella 1951 subalterno 3, particella 1952 subalterno 3, particella 1952 subalterno 4, particella 1952 subalterno 5;

Stato di possesso del bene.

L'immobile di cui in oggetto risulta essere, in possesso della Società.

Formalità, vincoli o oneri.

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

Spese condominiali.

- Non è stato possibile reperire l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale;
- Non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di stima.





Determinazione del valore dell'immobile.



Criteri di calcolo

Il valore di mercato è stato determinato mediante un procedimento di stima di tipo sintetico, basato sul confronto diretto con le quotazioni rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. A tal fine, è stata condotta un'indagine di mercato finalizzata alla definizione di una scala di valori riferita a immobili oggetto di recente compravendita all'interno del medesimo complesso, per i quali sono noti i prezzi di acquisto. Il compendio oggetto di stima è stato quindi collocato all'interno di tale scala, assumendo come parametro di confronto la superficie, generalmente utilizzata come criterio tecnico in questo tipo di valutazioni. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima fondato su elementi concreti e oggettivi. Sono stati inoltre considerati i fattori intrinseci (quali lo stato rustico degli immobili, la consistenza, l'esposizione e, in particolare, la decadenza del titolo abilitativo con conseguente necessità di richiederne uno nuovo per il completamento delle opere, nonché i tempi tecnici e amministrativi necessari per l'ottenimento dello stesso, con conseguente incidenza sui tempi di realizzo dell'intervento) ed estrinseci (quali l'ubicazione in area urbanizzata e dotata di servizi), applicando opportuni coefficienti correttivi per ciascuna caratteristica. Una volta determinato il valore unitario, si è proceduto a un ulteriore riscontro con dati provenienti da fonti esterne, quali la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari e gli annunci di agenzie immobiliari locali. Tale confronto ha evidenziato una sostanziale coerenza con i valori medi rilevati, consentendo di confermare il parametro unitario adottato per la determinazione del valore di mercato. Per il calcolo della superficie commerciale è stato infine utilizzato il metodo della superficie lorda, comprensiva delle murature perimetrali.

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del compendio immobiliare attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del Blocco 01

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza di progetto	Piano
Unità residenziale	-----	133,50 mq	1	133,50 mq	2,70 mt	T
Aree esterne	-----	618,00 mq	0,1	61,80 mq	-----	T
Cantina	-----	163,50 mq	0,5	81,75 mq	2,70 mt	S1
Intercapedine 01	7,50 mq	-----	0,2	1,50 mq	2,70 mt	S1
Intercapedine 02	41,60 mq	-----	0,2	8,32 mq	2,70 mt	S1
Vano tecnico, torrino	-----	18,40 mq	0,5	9,20 mq	2,70 mt	1
Lastrico solare	116,00 mq	-----	0,1	11,60 mq	-----	1
Totale superficie convenzionale				307,67 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				307,67 mq		

Consistenza del Blocco 04

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza di progetto	Piano
Unità residenziale	-----	275,00 mq	1	275,00 mq	2,70 mt	T
Aree esterne	-----	694,00 mq	0,1	69,40 mq	-----	T
Cantina	-----	325,00 mq	0,5	162,50 mq	2,70 mt	S1
Intercapedine 01	31,00 mq	-----	0,2	6,20 mq	2,70 mt	S1
Intercapedine 02	16,00 mq	-----	0,2	3,20 mq	2,70 mt	S1
Vano tecnico, torrino	-----	64,00 mq	0,5	32,00 mq	2,70 mt	1
Lastrico solare	202,00 mq	-----	0,1	20,20 mq	-----	1
Totale superficie convenzionale				568,50 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				568,50 mq		

Consistenza del Blocco 05

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza di progetto	Piano
Unità residenziale	-----	160,00 mq	1	160,00 mq	2,70 mt	T
Aree esterne	-----	325,00 mq	0,1	32,50 mq	-----	T
Cantina	-----	160,00 mq	0,5	80,00 mq	2,70 mt	S1
Intercapedine 01	15,00 mq	-----	0,2	3,00 mq	2,70 mt	S1
Intercapedine 02	8,00 mq	-----	0,2	1,60 mq	2,70 mt	S1
Vano tecnico, torrino	-----	31,00 mq	0,5	15,50 mq	2,70 mt	1
Lastrico solare	106,00 mq	-----	0,1	10,60 mq	-----	1
Totale superficie convenzionale				303,20 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				303,20 mq		



Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Blocco 01	307,67 mq	1.000,00 €/mq	307.670,00 €	100,00%	307.670,00 €
Blocco 04	568,50 mq	1.000,00 €/mq	568.500,00 €	100,00%	568.500,00 €
Blocco 05	303,20 mq	1.000,00 €/mq	303.200,00 €	100,00%	303.200,00 €
				Valore di stima:	1.179.370,00 €



Valore di stima finale



Il valore di stima finale è di: € 1.179.370,00

ALLEGATI -

1. Rilievo planimetrico del compendio immobiliare
2. Documentazione fotografica
3. Atto di provenienza
4. Documentazione catastale
 - Visure storiche
 - Elaborato planimetrico
5. Selezione titoli edilizi
 - PDC 27_2016
 - SCIA alternativa al PDC n. 221592/2023
6. Ispezione ipotecaria
7. Valori OMI – Atti di compravendita



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trani, 24/04/2026

esperto stimatore
arch. Salvatore Lanotte

