

F. LOTTO 4, IMMOBILI 3-4-5-6: Appartamenti e box auto in via Filannino 10-12, Barletta



SOPRALLUOGO APPARTAMENTI: 08/10/2021

SOPRALLUOGO BOX: 23/12/2021

Descrizione del bene oggetto di perizia

Oggetto del presente paragrafo sono gli appartamenti, disposti su due livelli, ai piani 5° e 6° degli immobili siti in via Filannino ai civici 10 e 12, inseriti in catasto fabbricati del comune di Barletta al foglio 87, particella 2755, rispettivamente ai subb.104 e 105, oltre a n. 2 box a piano interrato con accesso da via Petrarca, inseriti in catasto al foglio 87, particella 2755, rispettivamente ai subb.76 e 86. Il contesto territoriale accomuna le suddette unità, mentre per quanto concerne la descrizione interna, ciascuna di esse verrà esaminata separatamente.

Gli immobili sorgono in una zona semiperiferica della città, esattamente a raddosso della ferrovia Bari Nord e in prossimità dell'uscita Patalini della SS 16/Bis, caratterizzata principalmente da fabbricati multipiano realizzati negli ultimi 30 anni. I fabbricati in oggetto sono di recente costruzione, ultimati a inizio 2009, e i prospetti si presentano in buone

condizioni. Dal vano scala condominiale, dotato di ottime finiture, si accede agli appartamenti sovrastanti ed ai box auto interrati.

Andando nello specifico si ha:

IMMOBILE 3: appartamento piano 5°-6°, con accesso dal civico 10 di via Filannino

Trattasi di un'abitazione confortevole costituita da una zona notte a piano 5°, in cui vi sono una camera da letto matrimoniale con cabina armadio, due camerette singole ed un bagno, oltre al disimpegno ed un balcone prospiciente su via Filannino, ed un'ampia zona giorno con bagno e lavanderia a piano 6°, collegata alla zona sottostante da una scala interna, e un ampio terrazzo in parte coperto da una tettoia, in parte da un pergolato ed in parte scoperto.

L'appartamento si presenta in uno stato conservativo ottimo, completato con finiture di pregio: la pavimentazione è in parquet di colore legno naturale, così come il rivestimento della scala che collega le due zone; il bagno della zona notte è rifinito con piastrelle in gres porcellanato, mentre quello della zona giorno vi sono rifiniture della tipologia a mosaico; in entrambi sono presenti vaso, bidet e doccia, mentre nel bagno della zona giorno è presente anche il lavabo. Le pareti dell'appartamento sono realizzate in termolaterizio forato e rifinite internamente con pittura; nell'ingresso, camera da letto matrimoniale e nel bagno della zona notte sono presenti, inoltre dei controsoffitti. Gli infissi sono in PVC effetto legno, con vetrocamera, e presentano le tapparelle in PVC come sistema oscurante; le porte interne sono laccate (bianche) così come il pannello della porta blindata. Il lastrico solare è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato effetto pietra ed è presente anche una cucina in muratura.

Dal punto di vista impiantistico l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento autonomo del tipo a fan coil alimentati da una caldaia a gas metano (in inverno), che consente anche la produzione di acqua calda sanitaria, e pompa di calore (in estate) poste in un apposito vano sul terrazzo. Relativamente all'impianto elettrico, l'immobile risulta cablato e funzionante, con presenza di relativi punti luce interni ed esterni; è presente un impianto videocitofonico.

IMMOBILE 6: appartamento piano 5°-6°, con accesso dal civico 12 di via Filannino

Trattasi di un'abitazione confortevole costituita da una zona notte a piano 5°, in cui vi sono una camera da letto matrimoniale con cabina armadio, due camerette singole, un ripostiglio ed un bagno, oltre al disimpegno ed un balcone prospiciente su via Filannino, ed un'ampia zona giorno con bagno, lavanderia e ripostiglio a piano 6°, collegata alla zona sottostante da una scala interna, e un ampio terrazzo in parte coperto da una tettoia, in parte da un pergolato ed in parte scoperto. Non è stato possibile ispezionare il terrazzo il giorno del sopralluogo.

L'appartamento si presenta in uno stato conservativo ottimo, completato con finiture di pregio: la pavimentazione è in parquet di colore scuro così come il rivestimento della scala che collega le due zone; il bagno della zona notte è rifinito con piastrelle in gres porcellanato, mentre quello della zona giorno vi sono rifiniture della tipologia a mosaico; in entrambi sono presenti

vaso, bidet, doccia e lavabo di ottima qualità. Le pareti dell'appartamento sono realizzate in termolaterizio forato e rifinite internamente con pittura. Gli infissi sono in legno/alluminio con vetrocamera, e presentano le tapparelle in PVC come sistema oscurante; non sono presenti le porte interne, mentre è presente una porta blindata che consente l'accesso dalla scala condominiale.

Dal punto di vista impiantistico l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a fan coil, oltre alla presenza di scaldasalviette nei bagni. Non è stato possibile definire il sistema di generazione dell'impianto in quanto non è stato possibile accedere al terrazzo. Relativamente all'impianto elettrico, l'immobile risulta cablato e funzionante, con presenza di relativi punti luce interni ed esterni; è presente un impianto videocitofonico.

IMMOBILE 4: box a piano interrato (sub. 79)

Trattasi di un box auto a piano interrato al quale si accede dalla corsia di scorrimento attraverso una serranda in ferro zincato. Il box risulta dotato di impianto idrico e fognante con lavandino e relativo contatore volumetrico divisionale. La pavimentazione è realizzata con marmette di graniglia di cemento mentre le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura.

All'interno del box è presente un soppalco di circa 13 mq, non autorizzato.

IMMOBILE 5: box a piano interrato (sub. 86)

Trattasi di un box avente le stesse caratteristiche di quello precedente ad eccezione del soppalco che qui non è presente.

F.1. Quesito 1

La certificazione ventennale dei beni in oggetto è rintracciabile nella "Relazione Notariale Ventennale" prodotta, di cui all'**Allegato E**.

F.2. Quesito 2

I beni in oggetto sono accatastati e lo stato dei luoghi è rispondente alle planimetrie catastali, ad eccezione del box interrato su. 79 (immobile 4), che presenta un soppalco non legittimato da alcun titolo edilizio. Inoltre non essendo stato possibile accedere al terrazzo dell'immobile di via Filannino 12 (immobile 6), non ci si può esprimere circa la presenza di eventuali difformità. Allo stato attuale si ritiene che non sia necessario alcun ulteriore adempimento presso il Catasto.

La visura storica degli immobili e le relative planimetrie catastali, sono parte integrante dell'**Allegato D** al presente elaborato.

Da un punto di vista urbanistico, gli immobili risultano conformi e dotati di certificato di agibilità. Va precisato come dalle ricerche effettuate è emerso che non vi è alcun titolo che legittima la presenza del soppalco al box del sub. 79 a piano interrato. Dallo studio della

documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico di Barletta, risulta che la realizzazione dell'intero fabbricato è stata assentita con i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 721 del 08/10/2003;
- DIA di variante al PdC prot. 936 del 27/01/2004;
- DIA di variante al PdC prot. 4341 del 02/02/2005;
- Permesso di costruire in parziale sanatoria n.276 del 16/03/2007;
- Certificato di agibilità del 14/06/2007.

Le unità immobiliari ai piani 5° e 6° di via Filannino n. 10 e 12, ovvero quelle oggetto di perizia, sono state oggetto di ulteriori titoli abilitativi che hanno comportato un cambio di destinazione d'uso da vano tecnico ad abitazione, oltre alla realizzazione di tettoie sui lastrici solari. Nella fattispecie troviamo:

- Permesso di Costruire n.865 del 28/07/2008 (via Filannino n.10);
- Permesso di Costruire n.866 del 28/07/2008 (via Filannino n.12);
- DIA prot. 549 del 25/05/2010 (via Filannino n.10);
- DIA prot. 548 del 25/05/2010 (via Filannino n.12);
- Certificato di agibilità del 27/01/2009 (via Filannino n.10);
- Certificato di agibilità del 27/01/2009 (via Filannino n.12).

F.3. Quesito 3

34

F.3.1. Determinazione della superficie commerciale

Si analizzano separatamente i beni considerati:

IMMOBILE 3: Foglio 87, particella 2755, sub. 104

Vani principali e accessori diretti			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Unità abitativa (piano 5)	91,48	1,00	91,48
Unità abitativa (piano 6)	77,10	1,00	77,10
SOMMANO	168,58		168,58

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Terrazzo con tettoia (piano 5)	241,19		
Balcone (piano 6)	16,36		
SOMMANO	257,55		
Pertinenze fino a mq 25	25,00	0,30	7,50
Pertinenze da mq 25 a mq 257,55	232,55	0,10	23,26
SOMMANO	257,55		30,76

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)	199,34
--	---------------

SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA (mq)	199
--	------------

IMMOBILE 6: Foglio 87, particella 2755, sub. 105

Vani principali e accessori diretti			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Unità abitativa (piano 5)	83,39	1,00	83,39
Unità abitativa (piano 6)	72,90	1,00	72,90
SOMMANO	156,29		156,29

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Terrazzo con tettoia (piano 5)	216,11		
Balcone (piano 6)	16,16		
SOMMANO	232,27		
Pertinenze fino a mq 25	25,00	0,30	7,50
Pertinenze da mq 25 a mq 232,27	207,27	0,10	20,73
SOMMANO	232,27		28,23

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)	184,52
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA (mq)	185

35

IMMOBILE 4: Foglio 87, particella 2755, sub. 79

Vano principale			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Box	30,48	1,00	30,48
SOMMANO	30,48		30,48

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)	30,48
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA (mq)	30

IMMOBILE 5: Foglio 87, particella 2755, sub. 86

Vano principale			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Box	20,81	1,00	20,81
SOMMANO	20,81		20,81

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)	20,81
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA (mq)	21

F.3.2. Stima dei beni.

mobile: 380.7517557 - mail: ing.vitodavanzo@gmail.com
pec: vito.davanzo2@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto concerne la stima dell'immobile, il primo metodo di stima dell'immobile sarà quello indicato dall'OMI, che esprime un prezzo unitario in €/mq, per la zona avente codice C2. Tale valore unitario sarà moltiplicato per la *superficie commerciale dell'immobile* calcolata come riportato nel paragrafo precedente e, in maniera più dettagliata, nelle tavole di cui all'**Allegato C**.

Il secondo metodo di stima dell'immobile verrà invece condotto partendo da un valore unitario medio di mercato ricavato tramite ricerche affini al bene in esame condotte sul territorio del Comune di Barletta.

Successivamente, per completare la stima delle unità abitative, si procederà ad apprezzare e/o deprezzare tali valori in funzione dei coefficienti di merito attribuibili al bene ottenendo, infine, un valore di convergenza per l'immobile, mentre per i box si terrà conto solo della media dei valori ottenuti senza ricorrere ai coefficienti di merito. Per tener conto dello stato conservativo dell'immobile, è stato fatto riferimento alla tipologia di "abitazioni civili" piuttosto che a quella di tipo economico, ed è stato preso in considerazione il valore medio. Per cui il dato indicato dall'OMI è: min € 1.350 – max € 1.700 al mq, stato conservativo normale, superficie lorda per quanto concerne le abitazioni e min € 800 – max € 1.100 al mq, stato conservativo normale, superficie lorda per quanto concerne i box. Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto ricorso al "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1700	L	4,7	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1200	L	3,5	4,5	L
Box	NORMALE	800	1100	L	3,3	4,5	L

Per cui analizzando ogni singolo immobile si ha:

IMMOBILE 3: Foglio 87, particella 2755, sub. 104

La valutazione OMI dell'immobile è pari a $(1.525,00 \text{ €/mq}) \cdot (199,00 \text{ mq}) = € 303.475,00$

Dato medio rilevato per beni similari tramite ricerche sul territorio del Comune di Barletta (delle quali non si ritiene necessario riportare gli estremi): € 1.800,00 al mq.

Quindi la valutazione dell'immobile alla luce del mercato immobiliare locale è pari a $(1.800,00 \text{ €/mq}) \cdot (199,00 \text{ mq}) = € 342.000,00$.

Di seguito i coefficienti di merito presi in considerazione, diversamente, per entrambe le stime:

Coefficienti di merito	Valutazione OMI [€]	Valutazione di mercato [€]
	303.475,00	342.000,00
stato locativo: libero	[100%]	[100%]
Piano: Ultimo/attico	[+15%]	[+15%]
stato di conservazione: Buono	[0]	[-]
Luminosità: luminoso	[+5%]	[-]
esposizione e vista: esterna	[+5%]	[-]
Edificio: 1-20 anni, stato ottimo	[0%]	[-]
Riscaldamento: autonomo	[+5%]	[-]
totale coefficienti	[+30%]	[+15%]
STIMA	395.452,00	393.000,00

Si può osservare come le valutazioni ottenute convergono tra loro. Pertanto, dato lo stato conservativo dell'immobile, e tenuto conto del fatto che per quanto concerne la ricerca del valore di mercato di beni simili, il valore trovato tenesse già conto di aspetti considerati nei coefficienti di merito, si ritiene corretto considerare come valore di convergenza, e quindi di definitiva stima per il bene in esame, il valor medio delle due valutazioni arrotondato a € 394.000,00 (euro trecentonovantaquattromila/00).

37

IMMOBILE 6: Foglio 87, particella 2755, sub. 106

La valutazione OMI dell'immobile è pari a $(1.525,00 \text{ €/mq}) \times (185,00 \text{ mq}) = € 282.125,00$

Dato medio rilevato per beni simili tramite ricerche sul territorio del Comune di Barletta (delle quali non si ritiene necessario riportare gli estremi): € 1.800,00 al mq.

Quindi la valutazione dell'immobile alla luce del mercato immobiliare locale è pari a $(1.800,00 \text{ €/mq}) \times (185,00 \text{ mq}) = € 333.000,00$.

Di seguito i coefficienti di merito presi in considerazione, differentemente, per entrambe le stime: