ING. VITO D'AVANZO
Via Duca D'Aosta, 172 – Andria – 76123 – BT

Oggetto: *PROCEDIMENTO PENALE N. 35/2013 RG MP a carico del sig.*

Giudice: Ill.mo dott. Gaetano Labianca
– Consulenza Tecnica Estimativa –

Coadiutore ANBSC: *dott. Antonello PRESTA*

Perito: *ing. Vito d'AVANZO – Ordine degli Ingegneri della Provincia BAT n.882*

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA SUI BENI CONFISCATI

VOLUME 2: BENI DI NATURA AZIENDALE

Andria, 28/11/2022

Il Perito incaricato

(ing. Vito d'Avanzo)

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

INDICE

A.0. Premesse 7
A.4. I beni oggetto della consulenza tecnica estimativa 7
A.5. Documentazione 10

B. LOTTO 1, IMMOBILE 9 – Rudere in via Corigliani n.11 - Barletta 11
B.1. Quesito 1 11
B.2. Quesito 2 11
B.3. Quesito 3 12
B.3.1. Determinazione della superficie commericale 12
B.3.2. Stima del bene 12
B.4. Conclusioni 14

C. LOTTO 2, IMMOBILE 10 - Appartamento via Ponchielli n. 8/F, piano 1° interno 2, Barletta 15
C.1. Quesito 1 16
C.2. Quesito 2 16
C.3. Quesito 3 16
C.3.1. Determinazione della superficie commerciale 16
C.3.2. Stima del bene 17
C.4. Conclusioni 19

D. LOTTO 2, IMMOBILE 11 – Appartamento via Ponchielli n. 8/F, piano 1° interno 4, Barletta (BT) 20
D.1. Quesito 1 20
D.2. Quesito 2 20
D.3. Quesito 3 20
D.3.1. Determinazione della superficie commerciale 21
D.3.2. Stima del bene 21
D.4. Conclusioni 22

E. LOTTO 2 , IMMOBILE 12 Appartamento Piano 1°, interno 5, via Ponchielli n.8/F, Barletta 23
E.1. Quesito 1 23
E.2. Quesito 2 23

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

E.3. Quesito 3 23
E.3.1. Determinazione della superficie commerciale 24
E.3.2. Stima del bene. 24
E.4. Conclusioni 26

F. LOTTO 2, IMMOBILE 14 Appartamento Piano 5°, interno 21, via Ponchielli n. 8/F, Barletta 27
F.1. Quesito 1 27
F.2. Quesito 2 27
F.3. Quesito 3 27
F.3.1. Determinazione della superficie commerciale 28
F.3.2. Stima dei beni 28
F.4. Conclusioni 29

G. LOTTO 2, IMMOBILE 15 Locale Piano terra, via Ponchielli n. 8/ABC, Barletta 30
G.1. Quesito 1 30
G.2. Quesito 2 30
G.3. Quesito 3 31
G.3.1. Determinazione della superficie commerciale 31
G.3.2. Stima del bene. 31
G.4. Conclusioni 32
GH.3. Quesito 3 35

H. LOTTO 2, IMMOBILE 16 Locale Piano terra, via Ponchielli n. 8/FGH – Barletta 34
H.1. Quesito 1 34
H.2. Quesito 2 34
H.3.1. Determinazione della superficie commerciale 35
H.3.2. Stima del bene 35
H.4. Conclusioni 36

I.LOTTO 2, IMMOBILI DAL.17 AL N.50 Posti auto e box auto, via Ponchielli n. 8 - Barletta 38
I.1. Quesito 1 38
I.2. Quesito 2 38
I.3. Quesito 3 38
I.3.1. Determinazione della superficie commerciale 39
I.3.2. Stima del bene 40
I.4. Conclusioni 42

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

J. LOTTO 3 IMMOBILE N. 51 Locale commerciale via Scommegna n.63 – Barletta 44
J.1. Quesito 1 45
J.2. Quesito 2 45
J.3. Quesito 3 45
J.3.1. Determinazione della superficie commerciale 45
J.3.2. Stima del beni 46
J.4. Conclusioni 47

K. LOTTO 3 IMMOBILE N. 52 appartamento piano 1°, interno 1, via Scommegna n.61 – Barletta 48
K.1. Quesito 1 49
K.2. Quesito 2 49
K.3. Quesito 3 49
K.3.1. Determinazione della superficie commerciale 49
K.3.2. Stima del beni 49, 53
K.4. Conclusioni 51

L. LOTTO 3 IMMOBILE N. 53 appartamento piano 2°, interno 4, via Scommegna n.61 – Barletta 52
L.1. Quesito 1 52
L.2. Quesito 2 52
L.3. Quesito 3 52
L.3.1. Determinazione della superficie commerciale 53
L.4. Conclusioni 55

M. LOTTO 3 IMMOBILE N. 54 appartamento piano 5°, interno 13, via Scommegna n.61 – Barletta 56
M.1. Quesito 1 56
M.2. Quesito 2 56
M.3. Quesito 3 56
M.3.1. Determinazione della superficie commerciale 57
M.3.2. Stima del beni 57
M.4. Conclusioni 58

N. LOTTO 3 IMMOBILE N. 55 appartamento piano 5°, interno 14, via Scommegna n.61 – Barletta 59
N.1. Quesito 1 59

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

N.2. Quesito 2 59
N.3. Quesito 3 59
N.3.1. Determinazione della superficie commerciale 60
N.3.2. Stima del beni 60
N.4. Conclusioni 62

O. LOTTO 3 IMMOBILE N. 56 box auto piano interrato, sub.8, via Scommegna n.65 – Barletta 63
O.1. Quesito 1 63
O.2. Quesito 2 63
O.3. Quesito 3 63
O.3.1. Determinazione della superficie commerciale 63
O.3.2. Stima del beni 63
O.4. Conclusioni 64

P. LOTTO 7 IMMOBILE N. 61 Appartamento via Andria n.14 piano 1° interno 1 – Barletta 65
P.1. Quesito 1 66
P.2. Quesito 2 66
P.3. Quesito 3 66
P.3.1. Determinazione della superficie commerciale 66
P.3.2. Stima del bene 67
P.4. Conclusioni 68

Q. LOTTO 7 IMMOBILE N. 62 Appartamento via Andria n.14 piano 1° interno 2 – Barletta 69
Q.1. Quesito 1 69
Q.2. Quesito 2 69
Q.3. Quesito 3 69
Q.3.1. Determinazione della superficie commerciale 69
Q.3.2. Stima del bene 70
Q.4. Conclusioni 71

R. LOTTO 7 IMMOBILE N. 63 Appartamento via Andria n.14 piano 2° interno 3 – Barletta 72
R.1. Quesito 1 72
R.2. Quesito 2 72
R.3. Quesito 3 72

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

R.3.1. Determinazione della superficie commerciale 72
R.3.2. Stima del bene 73
R.4. Conclusioni 74

U. LOTTO 7 IMMOBILE N. 64 Appartamento via Andria n.14 piano 2° interno 4 – Barletta 75
U.1. Quesito 1 75
U.2. Quesito 2 75
U.3. Quesito 3 75
U.3.1. Determinazione della superficie commerciale 75
U.3.2. Stima del bene 76
U.4. Conclusioni 77

V. LOTTO 7 IMMOBILE N. 65 Appartamento via Andria n.14 piano 4° interno 7 – Barletta 78
V.1. Quesito 1 78
V.2. Quesito 2 78
V.3. Quesito 3 78
V.3.1. Determinazione della superficie commerciale 79
V.3.2. Stima del bene 79
V.4. Conclusioni 81

W. LOTTO 7 IMMOBILE N. 66-67-68 Box auto via Andria n.14 piano terra – Barletta 82
W.1. Quesito 1 82
W.2. Quesito 2 82
W.3. Quesito 3 82
W.3.1. Determinazione della superficie commerciale 83
W.3.2. Stima del bene 83
W.4. Conclusioni 85

X. LOTTO 8 TERRENI IMMOBILI N. 77-78-79-80-81– Barletta 86

Y. Conclusioni 87

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

Oggetto: *PROCEDIMENTO PENALE N. 35/2013 RG MP a carico del sig.*

Giudice: Ill.mo dott. Gaetano Labianca

– Consulenza Tecnica Estimativa –

Coadiutore ANBSC: *dott. Antonello PRESTA*

Perito: *ing. Vito d'AVANZO – Ordine degli Ingegneri della Provincia BAT n.882*

RELAZIONE TECNICA

BENI DI NATURA AZIENDALE

A.0. Premesse

Il presente elaborato peritale è da intendersi una prosecuzione del lavoro della relazione di cui al Volume 1, nella quale sono stati trattati i beni di natura personale. In tale Volume, si provvederà a ***valutare, e quindi stimare, in beni di natura aziendale sequestrati e confiscati rientranti nel procedimento penale di cui in oggetto, secondo i quesiti posti dallo stesso Coadiutore***.

Per cui vale tutto quanto riportato ai punti A.1, A.2, A.3 dell'elaborato peritale di cui al Volume 1.

A.4. I beni oggetto della consulenza tecnica estimativa

La totalità dei beni confiscati è stata suddivisa in "lotti" e ad ogni bene è stato attribuito un numero identificativo. Nella fattispecie i beni di natura aziendale, sono classificabili come di seguito.

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

N. ID	IMMOBILE	PRECEDENTE INTESTATARIO	FOGLIO	P.LLA	SUB.	PIANO	INT.	CAT.	CLAS.	INDIRIZZO
LOTTO 1 - IMMOBILI VARI										
9	Magazzino	D3 immob	127	557	1	T		C/2	10	via Corigliani 11 - Barletta
LOTTO 2 - VIA PONCHIELLI - BARLETTA										
10	Appartamento	Edil Saba	18	2127	34	1	2	A/3	5	Via Ponchielli 8/F
11	Appartamento	Edil Saba	18	2127	36	1	4	A/3	5	Via Ponchielli 8/F
12	Appartamento	Edil Saba	18	2127	37	1	5	A/3	5	Via Ponchielli 8/F
14	Appartamento	Edil Saba	18	2127	53	5	21	A/3	5	Via Ponchielli 8/F
15	Negozio	Edil Saba	18	2127	7	T		C/1	4	Via Ponchielli 8/ABC
16	Magazzino	Edil Saba	18	2127	8	T		C/2	9	Via Ponchielli 8/GHI
17	Posto auto	Edil Saba	18	2127	9	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
18	Posto auto	Edil Saba	18	2127	10	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
19	Posto auto	Edil Saba	18	2127	11	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
20	Posto auto	Edil Saba	18	2127	15	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
21	Posto auto	Edil Saba	18	2127	16	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
22	Posto auto	Edil Saba	18	2127	17	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
23	Posto auto	Edil Saba	18	2127	18	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
24	Posto auto	Edil Saba	18	2127	19	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
25	Posto auto	Edil Saba	18	2127	20	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
26	Posto auto	Edil Saba	18	2127	21	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
27	Posto auto	Edil Saba	18	2127	22	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
28	Posto auto	Edil Saba	18	2127	23	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
29	Posto auto	Edil Saba	18	2127	24	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
30	Posto auto	Edil Saba	18	2127	26	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
31	Posto auto	Edil Saba	18	2127	27	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
32	Posto auto	Edil Saba	18	2127	28	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
33	Posto auto	Edil Saba	18	2127	29	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
34	Posto auto	Edil Saba	18	2127	30	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
35	Posto auto	Edil Saba	18	2127	31	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
36	Posto auto	Edil Saba	18	2127	32	T		C/6	1	Via Ponchielli 8/L
37	Box	Edil Saba	18	2127	65	S1	1	C/6	5	Via Ponchielli 8/M
38	Box	Edil Saba	18	2127	66	S1	2	C/6	5	Via Ponchielli 8/M
39	Box	Edil Saba	18	2127	70	S1	6	C/6	5	Via Ponchielli 8/M
40	Box	Edil Saba	18	2127	71	S1	7	C/6	5	Via Ponchielli 8/M
41	Box	Edil Saba	18	2127	73	S1	9	C/6	5	Via Ponchielli 8/M
42	Box	Edil Saba	18	2127	74	S1	10	C/6	5	Via Ponchielli 8/M
43	Box	Edil Saba	18	2127	75	S1	11	C/6	5	Via Ponchielli 8/M
44	Box	Edil Saba	18	2127	79	S1	15	C/6	5	Via Ponchielli 8/M
45	Box	Edil Saba	18	2127	85	S1	21	C/6	5	Via Ponchielli 8/M
48	Box	Edil Saba	18	2127	97	S1	33	C/6	5	Via Ponchielli 8/M
49	Box	Edil Saba	18	2127	98	S1	34	C/6	5	Via Ponchielli 8/M
50	Box	Edil Saba	18	2127	99	S1	35	C/6	5	Via Ponchielli 8/M
LOTTO 3 - VIA SCOMMEGNA - BARLETTA										
51	Negozio	D3 immob	127	1077	4	T		C/1	7	Via Scommegna 63
52	Appartamento	D3 immob	127	1077	6	1	1	A/3	5	Via Scommegna 61
53	Appartamento	D3 immob	127	1077	9	2	4	A/3	5	Via Scommegna 61
54	Appartamento	D3 immob	127	1077	18	5	13	A/3	5	Via Scommegna 61
55	Appartamento	D3 immob	127	1077	19	5	14	A/3	5	Via Scommegna 61

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

N. ID	IMMOBILE	PRECEDENTE INTESTATARIO	FOGLIO	P.LLA	SUB.	PIANO	INT.	CAT.	CLAS.	INDIRIZZO
56	Box	D3 immob	127	1079	8	S1		C/6	6	Via Scommegna 65
LOTTO 6 - VIA REGINA MARGHERITA - BARLETTA										
58	Magazzino	D3 immob	127	736	1	T		C/2	4	via Reg.Margherita 164
59	Magazzino	D3 immob	127	736	2	1		A/4	1	via Reg.Margherita 164
60	Magazzino	D3 immob	127	736	4	amm		A/4	1	via Reg.Margherita 164
LOTTO 7 - VIA ANDRIA - BARLETTA										
61	Appartamento	D3 immob	138	555	4	1	1	A/3	5	via Andria 14
62	Appartamento	D3 immob	138	555	5	1	2	A/3	5	via Andria 14
63	Appartamento	D3 immob	138	555	6	2	3	A/3	5	via Andria 14
64	Appartamento	D3 immob	138	555	7	2	4	A/3	5	via Andria 14
65	Appartamento	D3 immob	138	555	10	4	7	A/3	5	via Andria 14
66	Box	D3 immob	138	555	13	T		C/6	7	via Andria 12/A
67	Box	D3 immob	138	555	17	T	3	C/6	7	via Andria 16
68	Box	D3 immob	138	555	18	T	4	C/6	7	via Andria 16
7A	Appartamento	D3 immob	138	555	19	5		A/3		via Andria 14
7B	Deposito	D3 immob	138	555	20	5		C/2		via Andria 14
LOTTO 8 - TERRENI - BARLETTA										
77	Terreno (strada)	Edil Saba	127	1078						via Scommegna
78	Terreno (strada)	Edil Saba	18	2128						via Ponchielli
79	Terreno (strada)	Edil Saba	18	2129						via Ponchielli
80	Terreno (strada)	Edil Saba	18	2131						via Ponchielli
81	Terreno (strada)	Edil Saba	87	2843						via Salandra

Complessivamente trattasi di n.63 beni immobili, di cui 58 edifici e 5 terreni.

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

NOTE SUGLI IMMOBILI STIMATI

Si fa presente come non è stato possibile stimare i beni relativi al **Lotto 6**, situati a Barletta in **via Regina Margherita n.164,** in quanto inaccessibili al momento del sopralluogo, avvenuto in data 03 maggio 2022. Va precisato, inoltre, che dallo studio ipocatastale, si evince che le formalità pregiudizievoli descritte nella relazione di cui all'Allegato E della presente relazione, sono riferite ai cespiti censiti censiti in catasto fabbricati del comune di Barletta al foglio 127, particella 736, subalterni 2-4 e per la sola quota di 1/2 al subalterno 1, in quanto la restante quota di 1/2 di piena proprietà appartiene alla signora .

Per quanto concerne gli immobili di cui al **Lotto 7**, situati a Bareltta in **via Andria nn.14-16**, dallo studio della documentazione in atti è emerso che vi sono delle "risultanze catastali" in capo alla , nella fattispecie trattasi di un appartamento ad uso abitazione ed un vano tecnico entrambi collocati al piano 5° del fabbricato in oggetto, censiti al catasto fabbricato del comune di Barletta al foglio 138, particella 555, subb. 19-20.

Per tali immobili bisogna fare delle considerazioni: non è stato possibile procedere alla stima degli stessi in quanto trattasi di unità immobiliari privi di titoli edilizi che ne sanciscono la legittimità urbanistica. Infatti dopo il Certificato di Agibilità prot. n. 5338 del 12/02/2015, che si rifesrisce al fabbricato composto da autorimessa a piano terra, appartamenti ad uso residenziale ai piani primo, secondo, terzo e quarto, e volumi tecnici al piano quinto, non vi titoli edilizi che legittimano l'attuale consistenza al piano quinto. Inoltre, dal punto di vista catastale il 30/03/2017 è stato soppresso il sub. 11 e da questo sono stati generati i subb. 19-20. Infine dallo studio della certificazione ipocatastale è emerso che anche il vecchio subalterno 11 era gravato da formalità pregiudizievoli di cui all'Allegato E, di conseguenza le stesse formalità devono riguardare i subb. 19-20. Per tale motivo è necessario procedere alla voltura catastale, anche se tali immobili non possono essere oggetto di vendita, quindi di stima, poiché non regolari e non regolarizzabili dal punto di vista urbanistico.

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

A.5. Documentazione

Per l'espletamento dell'incarico si è dovuta analizzare una notevole mole di documentazione, consistente in:

- *titoli abilitativi degli immobili;*
- *elaborati progettuali;*
- *planimetrie catastali ed estratti di mappa;*
- *visure catastali.*

E' stato inoltre eseguito un rilievo fotografico interno ed esterno degli immobili e dell'area ad essi circostante, per poter evidenziare gli aspetti salienti considerati ai fini della stima.

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

C. *LOTTO 2, IMMOBILE 10: - Appartamento via Ponchielli n. 8/F, piano 1° interno 2, Barletta*

SOPRALLUOGO: 17/03/2022

Descrizione dei beni oggetto di perizia

Trattasi di un appartamento facente parte di un complesso residenziale di recente costruzione, situato al piano primo di un fabbricato sito a Barletta alla via A. Ponchielli n. 8/F, interno 2, inserito in catasto fabbricati del comune di Barletta al foglio 18, particella 2127, sub.34. Il fabbricato sorge in zona semi periferica della città, totalmente urbanizzata e dotata di servizi, ben collegata anche con la SS 16 bis con la vicina uscita "Barletta Ovest".

Dal vano scala condominiale, dotato di ottime finiture, si accede al piano ove è ubicato l'appartamento in oggetto che si presenta incompleto dal punto di vista delle rifiniture, in quanto mancano i pavimenti, i rivestimenti del bagno e della cucina, dei sanitari dei bagni e delle porte interne (sono presenti i controtelai di tipo scorrevole), mentre è presente la porta blindata, infissi in legno/alluminio a taglio termico con vetro camera e persiane esterne in alluminio color legno I balconi sono rifiniti con piastrelle in ceramica e ringhiera in acciaio satinato. I tompagni sono realizzati in laterizio forato da 30 cm e sono intonacati sia internamente che esternamente.

Dal punto di vista impiantistico l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo del tipo a radiatori in acciaio, senza valvole termostatiche, alimentati da una caldaia a gas

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

metano posta sul balcone, la quale consente anche la produzione di acqua calda sanitaria. Relativamente all'impianto elettrico, l'immobile risulta cablato ma non funzionante, con presenza di relativi punti luce esterni; è presente un impianto videocitofonico.

C.1. Quesito 1

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

C.2. Quesito 2

Il bene in oggetto risulta accatastato e lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale.

La visura storica dell'immobile e la relativa planimetria catastale sono parte integrante dell'***Allegato D*** al presente elaborato.

Da un punto di vista urbanistico, l'immobile risulta conforme e dotato di certificato di agibilità. 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. 928 del 02/09/2009;
- DIA di variante al PdC prot. n. 59479 del 18/09/2009;
- DIA di variante al PdC prot. n. 70900 del 23/10/2009;
- DIA di variante al PdC prot. n. 28838 del 06/05/2010;
- DIA di variante al PdC prot. n. 66661 del 03/11/2010;
- DIA di variante al PdC prot. n. 5432 del 27/01/2011;
- Certificato di Agibilità prot. n. 23665 del 14/04/2011.

C.3. Quesito 3

C.3.1. Determinazione della superficie commerciale

Nel calcolo della superficie, come di seguito riportato, è stata stralciata dalla superficie dell'unità abitativa la porzione difforme dovuta alla chiusura del porticato.

Vani principali e accessori diretti			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Unità abitativa	80,25	1,00	80,25
SOMMANO	80,25		**80,25**

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

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

Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Balcone 1	4,65		
Balcone 2	8,32		
Balcone 3	23,78		
SOMMANO	36,75		

Pertinenze fino a mq 25	25,00	0,30	7,50
Pertinenze da mq 25 a mq 36,75	11,75	0,10	1,18
SOMMANO	4,65		**8,68**

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)	**88,93**
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA (mq)	**89,00**

C.3.2. Stima del bene

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 D1, relativamente al secondo semestre 2021. Tale valore unitario sarà moltiplicato per la *superficie commerciale dell'immobile* calcolata come riportato nel paragrafo precedente e apprezzata e/o deprezzata con in coefficienti di merito.
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, il quale sarà moltiplicato per la *superficie commerciale dell'immobile* calcolata come sopra. In quest'ultimo caso si valuterà se ponderare la stima con i coefficienti di merito.

Per tener conto dello stato conservativo dell'intero 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. In questa prima fase non si è tenuto connto del fatto che l'appartamento fosse privo di finiture, bensì è stata fatta una stima dei costi di completamento che sono stati detratti al valore del bene rinveniente dai due approcci.
Per cui il dato indicato dall'OMI è: min € 1.400 – max € 1.600 al mq, stato conservativo normale, superficie lorda. Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto ricorso al "*Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*".

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1600	L	4,7	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	920	1200	L	3,1	4	L
Box	NORMALE	700	950	L	2,3	3,2	L

Quindi la valutazione OMI dell'immobile è pari a (1.500,00 €/mq)(89,00 mq)= € 133.500,00*

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 €/mq)(89,00 mq)= € 160.200,00.*

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

Coefficienti di merito	*Valutazione OMI [€]*	*Valutazione di mercato [€]*
	133.500,00	160.200,00
stato locativo: abitazioni locate a canone libero	*[100%]*	*[-20%]*
piano: 1° con ascensore	*[-10%]*	*[-]*
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	***[+5%]***	***[0%]***
STIMA	***140.175,00***	***160.200,00***

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

Si può osservare come le valutazioni ottenute divergono tra loro, per cui si ritiene opportuno considerare un valore più prossimo a quello di mercato piuttosto che a quello rinveniente dai dati OMI, quindi si considera il valor arrotondato a € 155.000,00 (euro centocinquantacinquemila/00).

Tale importo deve essere deprezzato dei costi da sostenere per il completamento dell'abitazione. In particolare è stata fatta una stima che tiene conto sia dei costi unitari presi dal Listino delle OO.PP.2019 della regione Puglia, sia dei costi di mercato. In particolare è stato considerato quanto segue:

intervento	***costo unitario***	***misura***	***costo totale €***
pavimentazione (mq)	*59,22*	*66,73*	*3.951,75*
battiscopa (m)	*10,78*	*58,39*	*629,44*
porte (cad)	*477,76*	*5,00*	*2.388,80*
rivestimento (mq)	*54,20*	*56,01*	*3.035,85*
sanitari (a corpo)	*1500,00*	*1,00*	*1.500,00*
preparazione e tinteggiatura (mq)	*21,30*	*243,82*	*5.193,43*
SOMMANO			***16.699,28***

Per cui si può considera un consto di intervento arrotondato a € 17.000,00, oltre a IVA e imposte varie.

Alla luce delle considerazioni fatte, il più probabile valore di mercato dell'appartamento in oggetto è: € 138.000,00

C.4. Conclusioni

Alla luce di quanto sino ad ora esposto, si può affermare che l'immobile risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico e catastale e versa e si presenta privo di finiture interne. Il valore economico stimato è di: **€ 138.000,00.**

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

D. LOTTO 2, IMMOBILE 11: - Appartamento via Ponchielli n. 8/F, piano 1° interno 4, Barletta (BT)

SOPRALLUOGO: 17/03/2022

Descrizione dei beni oggetto di perizia

Per gli aspetti generici si rimanda al paragrafo C.

L'appartamento in oggetto, situato al piano primo interno 4 dell'immobile, identificato al catasto al foglio 18, particella 2127, sub. 36, alla data del sopralluogo (17-03-2022) risultava occupato dalla , la quale dichiarava di pagare un canone di locazione di 200 €/mese. Esso è composto da: un ingresso che conduce alla cucina, una camera da letto doppia, un bagno e un balcone prospiciente su via Ponchielli. L'appartamento si presenta in uno stato conservativo buono, con pavimentazione in gres porcellanato effetto legno, pareti di bagno e cucina rivestite in piastrelle di ceramica, mentre quelle degli altri vani sono rifinite con pittura decorativa, le porte interne scorrevoli in legno, porta blindata, infissi in legno/alluminio a taglio termico con vetro camera e persiane esterne. I balconi sono rifiniti con piastrelle in ceramica e ringhiera in acciaio satinato.

Dal punto di vista impiantistico l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo del tipo a radiatori in acciaio (con scaldasalviette nel bagno), senza valvole termostatiche, alimentati da una caldaia a gas metano posta sul balcone, la quale consente anche la produzione di acqua calda sanitaria. Relativamente all'impianto elettrico, l'immobile risulta cablato e funzionante, con presenza di relativi punti luce interni ed esterni; è presente un impianto videocitofonico.

D.1. Quesito 1

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

D.2. Quesito 2

Il bene in oggetto risulta accatastato e lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale; pertanto non risulta necessario alcun ulteriore adempimento presso il catasto.

La visura storica dell'immobile e la relativa planimetria catastale costituiscono l'***Allegato D*** al presente elaborato.

Da un punto di vista urbanistico, si rimanda alle considerazioni fatte al paragrafo C.2

D.3. Quesito 3

D.3.1. Determinazione della superficie commerciale

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

Vani principali e accessori diretti			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Unità abitativa	51,46	1,00	51,46
SOMMANO	51,46		**51,46**

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Balcone	11,80	0,30	3,54
SOMMANO	11,80		**3,54**

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)	**55,00**
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA (mq)	**55,00**

D.3.2. Stima del bene

Per quanto concerne la stima dell'immobile, si rimanda alle considerazioni fatte al paragrafo C.3.2.

Quindi la valutazione OMI dell'immobile è pari a (1.500,00 €/mq)(55,00 mq)= € 82.500,00*

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 €/mq)(55,00 mq)= € 99.000,00.*

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

Coefficienti di merito	*Valutazione OMI [€]*	*Valutazione di mercato [€]*
	82.500,00	*99.000,00*
stato locativo: abitazioni locate a canone libero	*[-20%]*	*[-20%]*
Piano: 1° con scensore	*[-10%]*	*[0%]*
stato di conservazione: buono stato	*[0%]*	*[0%]*
Luminosità: luminoso	*[+5%]*	*[0%]*
esposizione e vista: esterna	*[+5%]*	*[0%]*
Edificio: 1-20 anni, stato ottimo	*[0%]*	*[0%]*
Riscaldamento: autonomo	*[+5%]*	*[0%]*

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

totale coefficienti	*[-15%]*	*[-20%]*
STIMA	***70.125,00***	***79.200,00***

Si può osservare come le valutazioni ottenute convergono tra loro. Pertanto, dato lo stato conservativo dell'immobile, e soprattutto data la codizione locativa, 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 € 75.000,00 (euro settantacinquemila/00).

D.4. Conclusioni

Alla luce di quanto sino ad ora esposto, si può affermare che l'immobile risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico e catastale e versa in uno stato conservativo buono. Attualmente risulta occupato con regolare contratto di locazione.

Il valore economico stimato è di: **€ 75.000,00.**

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

E. LOTTO 2, IMMOBILE 12: Appartamento Piano 1°, interno 5, via Ponchielli n. 8/F, Barletta

SOPRALLUOGO: 17/03/2022

Descrizione del bene oggetto di perizia

Per gli aspetti generici si rimanda al paragrafo C.

L'appartamento in oggetto, situato al piano primo interno 5 dell'immobile, identificato al catasto al foglio 18, particella 2127, sub. 37, è composto da: ampio soggiorno pranzo con annesso cucinino, una camera da letto doppia e due camere da letto singole, due bagni, un'ampio terrazzo interno di pertinenza, in parte coperto da regolare tettoia in legno, ed un balcone prospiciente su via Ponchielli. Alla data del sopralluogo, l'appartamento presentava incompleto dal punto di vista delle rifiniture, in quanto mancano i pavimenti, i rivestimenti dei bagni e della cucina, i sanitari dei bagni e le porte interne (sono presenti i controtelai di tipo scorrevole), mentre è presente la porta blindata, infissi in legno/alluminio a taglio termico con vetro camera e persiane esterne in alluminio color legno I balconi sono rifiniti con piastrelle in ceramica e ringhiera in acciaio satinato. I tompagni sono realizzati in laterizio forato da 30 cm e sono intonacati sia internamente che esternamente.

Dal punto di vista impiantistico l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo del tipo a radiatori in acciaio, senza valvole termostatiche, alimentati da una caldaia a gas metano posta sul balcone, la quale consente anche la produzione di acqua calda sanitaria. Relativamente all'impianto elettrico, l'immobile risulta cablato ma non funzionante, con presenza di relativi punti luce esterni; è presente un impianto videocitofonico.

E.1. Quesito 1

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

E.2. Quesito 2

Il bene in oggetto risulta accatastato e lo stato dei luoghi non è rispondente alla planimetria catastale, nella fattispecie il tramezzo della camera da letto singola prospiciente su via ponchielli risulta traslato rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, pertanto risulta necessario produrre un aggiornamento della planimetria catastale.

La visura storica dell'immobile e la relativa planimetria catastale costituiscono l'***Allegato D*** al presente elaborato.

Da un punto di vista urbanistico, ri rimanda alle considerazioni fatte al paragrafo C.2.

E.3. Quesito 3

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

E.3.1. Determinazione della superficie commerciale

Vani principali e accessori diretti			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Unità abitativa	90,75	1,00	90,75
SOMMANO	90,75		**90,75**

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Balcone 1	8,6		0,00
Balcone 2	16,99		
Tettoia	12,09		
SOMMANO	37,68		
Pertinenze fino a mq 25	25,00	0,30	7,50
Pertinenze da mq 25 a mq 37,68	12,68	0,10	1,27
Superficie scoperta	14,96	0,10	1,50
SOMMANO	52,64		**10,26**

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)	**101,01**
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA (mq)	**101,00**

E.3.2. Stima del bene.

Per quanto concerne la stima dell'immobile, si rimanda alle considerazioni fatte al paragrafo C.3.2. In questa prima fase non si è tenuto connto del fatto che l'appartamento fosse privo di finiture, bensì è stata fatta una stima dei costi di completamento che sono stati detratti al valore del bene rinveniente dai due approcci.

Quindi la valutazione OMI dell'immobile è pari a (1.500,00 €/mq)(101,00 mq)= € 151.200,00*
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 €/mq)(101,00 mq)= € 181.800,00.*
Di seguito i coefficienti di merito presi in considerazione, differentemente, per entrambe le stime:

Coefficienti di merito	*Valutazione OMI [€]*	*Valutazione di mercato [€]*

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

	151.500,00	*181.800,00*
stato locativo: libero	*[+100%]*	*[+100%]*
Piano: 1° con scensore	*[-10%]*	*[0%]*
stato di conservazione: buono stato	*[0%]*	*[0%]*
Luminosità: luminoso	*[+5%]*	*[0%]*
esposizione e vista: esterna	*[+5%]*	*[0%]*
Edificio: 1-20 anni, stato ottimo	*[0%]*	*[0%]*
Riscaldamento: autonomo	*[+5%]*	*[0%]*
totale coefficienti	***[+5%]***	***[0%]***
STIMA	***159.075,00***	***181.800,00***

Si può osservare come le valutazioni ottenute divergono tra loro, per cui si ritiene opportuno considerare un valore più prossimo a quello di mercato piuttosto che a quello rinveniente dai dati OMI, quindi si considera il valor arrotondato a € 175.000,00 (euro centosettantacinquemila/00).

Tale importo deve essere deprezzato dei costi da sostenere per il completamento dell'abitazione. In particolare è stata fatta una stima che tiene conto sia dei costi unitari presi dal Listino delle OO.PP.2019 della regione Puglia, sia dei costi di mercato. In particolare è stato considerato quanto segue:

intervento	***costo unitario***	***misura***	***costo totale €***
pavimentazione	*59,22*	*79,89*	*4 731,09*
battiscopa	*10,78*	*64,84*	*698,98*
porte	*477,76*	*6,00*	*2 866,56*
rivestimento	*54,20*	*62,63*	*3 394,76*
sanitari	*1500,00*	*2,00*	*3 000,00*

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

preparazione e tinteggiatura	*21,30*	*279,26*	*5 948,20*
SOMMANO			***20 639,58***

Per cui si può considera un costo di intervento arrotondato a **€ 21.000,00**, oltre a IVA e imposte varie, a cui bisogna sommare gli onorari tecnici per l'aggiornamento catastale pari a € 800,00.

Alla luce delle considerazioni fatte, il più probabile valore di mercato arrotondato dell'appartamento in oggetto è: € 153.000,00

E.4. Conclusioni

Alla luce di quanto sino ad ora esposto, si può affermare che l'immobile risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico mentre necessita di un aggiornamento catastale, e si presenta privo di finiture interne. Il valore economico stimato è di: **€ 153.000,00.**

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

F. LOTTO 2, IMMOBILE 14: Appartamento Piano 5°, interno 21, via Ponchielli n. 8/F, Barletta

SOPRALLUOGO: 17/03/2022

Descrizione del bene oggetto di perizia

Per gli aspetti generici si rimanda al paragrafo C.

L'appartamento in oggetto, situato al piano quinto interno 21 dell'immobile, identificato al catasto al foglio 18, particella 2127, sub. 53, alla data del sopralluogo (17-03-2022) risultava libero. Esso è composto da: una cucina giorno con accesso direttamente dal vano scala, una camera da letto doppia, una sigola, un bagno e un balcone prospiciente sullo spazio interno condominiale. L'appartamento, che in precedenza è stato abitato per un breve periodo, si presenta in uno stato conservativo buono, con pavimentazione in gres porcellanato effetto legno, pareti di bagno e cucina rivestite in piastrelle di ceramica, mentre quelle degli altri vani sono rifinite con idro pittura, le porte interne scorrevoli in legno, porta blindata, infissi in legno/alluminio a taglio termico con vetro camera e persiane esterne. I balconi sono rifiniti con piastrelle in ceramica e ringhiera in acciaio satinato.

Dal punto di vista impiantistico l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo del tipo a radiatori in acciaio (con scaldasalviette nel bagno), senza valvole termostatiche, alimentati da una caldaia a gas metano posta sul balcone, la quale consente anche la produzione di acqua calda sanitaria; inoltre è presente un condizionatore nel soggiorno ed uno nel corridoio a servizio della zona notte. Relativamente all'impianto elettrico, l'immobile risulta cablato e funzionante, con presenza di relativi punti luce interni ed esterni; è presente un impianto videocitofonico.

F.1. Quesito 1

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

F.2. Quesito 2

Il bene in oggetto risulta accatastato e lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale; pertanto non risulta necessario alcun ulteriore adempimento presso il catasto.

La visura storica dell'immobile e la relativa planimetria catastale costituiscono l'***Allegato D*** al presente elaborato.

Da un punto di vista urbanistico, si rimanda alle considerazioni fatte al paragrafo C.2

F.3. Quesito 3

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

F.3.1. Determinazione della superficie commerciale

Vani principali e accessori diretti			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Unità abitativa	71,61	1,00	71,61
SOMMANO	71,61		**71,61**

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Balcone	24,84	0,30	7,45
SOMMANO	24,84		**7,45**

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)	**79,06**
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA (mq)	**79,00**

F.3.2. Stima dei beni.

Per quanto concerne la stima dell'immobile, si rimanda alle considerazioni fatte al paragrafo C.3.2.

Quindi la valutazione OMI dell'immobile è pari a (1.500,00 €/mq)(79,00 mq)= € 118.500,00*

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 €/mq)(79,00 mq)= € 142.200,00.*

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

Coefficienti di merito	*Valutazione OMI [€]*	*Valutazione di mercato [€]*
	118.500,00	*142.200,00*
stato locativo: libero	*[+100%]*	*[+100%]*
Piano: 5° con ascensore	*[+5%]*	*[0%]*
stato di conservazione: buono stato	*[0%]*	*[0%]*
Luminosità: luminoso	*[+5%]*	*[0%]*
esposizione e vista: esterna	*[+5%]*	*[0%]*
Edificio: 1-20 anni, stato ottimo	*[0%]*	*[0%]*
Riscaldamento: autonomo	*[+5%]*	*[0%]*

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

totale coefficienti	*[+20%]*	*[0%]*
STIMA	***142.200,00***	***142.200,00***

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 € 142.000,00 (euro centoquarantaduemila/00).

F.4. Conclusioni

Alla luce di quanto sino ad ora esposto, si può affermare che l'immobile risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico e catastale e versa in uno stato conservativo buono. Attualmente risulta occupato con regolare contratto di locazione.

Il valore economico stimato è di: **€ 142.000,00.**

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

G. LOTTO 2, IMMOBILE 15: Locale Piano terra, via Ponchielli n. 8/ABC, Barletta

SOPRALLUOGO: 17/03/2022

Descrizione del bene oggetto di perizia

Per gli aspetti generici si rimanda al paragrafo C.

Trattasi di un locale a destinazione d'uso commerciale a piano terra, con n. 4 serrande prospicienti su via Ponchielli ai civici 8/ABC e avente una planimetria a forma di L di superficie 335 mq oltre ad un'area pertinenziale retrostante, ed un'altezza di 3,60 m. L'immobile è collocato in una zona territoriale che vede ai piani terra degli edifici diverse attività commerciali Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava incompleto, infatti, oltre alle pareti intonacate e alcune tubazioni per predisposizioni impiantistiche, non erano presenti ambienti da destinare a servizi ignienico sanitari, massetti, rifiniture, infissi, impianti. Le chiusure verso l'ambiente esterno sono caratterizzate dalla presenza di serrande zincate.

G.1. Quesito 1

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

G.2. Quesito 2

Il bene in oggetto risulta accatastato come locale commerciale in reltà rientrrebbe tra gli immobili allo stato di rustico; lo stato dei luoghi, inoltre è difforme dalla planimetria catastale e

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

dalla documentazione urbanistica in quanto non è presente una chiusura nella zona retrostante che separa la pertinenza dal locale; pertanto bisogna procedere al completamento dell'immobile e adeguarlo allo stato dei luoghi.

La visura storica dell'immobile e la relativa planimetria catastale costituiscono l'***Allegato D*** al presente elaborato.

Da un punto di vista urbanistico, si rimanda alle considerazioni fatte al paragrafo C.2

G.3. Quesito 3

G.3.1. Determinazione della superficie commerciale

Vani principali			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Negozio	335,53	1,00	335,53
SOMMANO	335,53		**335,53**

Pertinenze accessorie			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Area pertinenziale esterna	45,62	0,50	22,81
SOMMANO	45,62		**22,81**

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)	**358,34**
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA (mq)	**360,00**

G.3.2. Stima del bene.

Il mercato immobiliare locale, al riguardo di edifici con destinazione d'uso commerciale, allo stato attuale risulta alquanto variegato, dovuto principalmente al fatto che non vi sono certezze circa la durabilità di una attività commerciale da insediare. Ragion per cui si è più propensi alla locazione del bene piuttosto che all'acquisto.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, saranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui è soggetto

Per quanto concerne la stima dell'immobile, si procederà alla valutazione dei prezzi forniti dall'OMI, che esprime un prezzo unitario in €/mq, per la zona avente codice D1 a destinazione commerciale. Verrà considerato il valor medio unitario riferito all'immobile avente stato conservativo "normale", il quale sarà moltiplicato per la *superficie commerciale dell'immobile* calcolata come riportato nel paragrafo precedente. Il valore così ottenuto verrà deprezzato dei costi necessari per l'esecuzione dei lavori di completamento. A tale riguardo si farà ricorso

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

all'art. 3 della delibera regionale n.1988/2019 che stabiliste il "costodi realizzazione tecnica nel recupero secondario", incrementato delle onorari tecnici e spese varie nella misura del 14%. Il calcolo della superficie commerciale, previsto all'ar. 6 della stessa delibera, è : Sc=Su+70%x(Snr+Sp), dove Su è la superficie utile, Snr è la superficie non residenziale e Sp è la superfie a parcheggio.

Il dato indicato dall'OMI preso come riferimento per la tipologia "Negozi", avente stato conservativo normale, per la zona su indicata, è: min € 1.000 – max € 1.600 al mq, superficie lorda. Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto ricorso al "*Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*".

		Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)			
Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Magazzini	NORMALE	780	1000	L	2,6	3,3	L
Negozi	NORMALE	1000	1600	L	4,2	6,7	L

Quindi la valutazione OMI dell'immobile è pari a (1.300,00 €/mq)(360,00 mq)=* ***€ 468.000,00***

Tale importo deve essere deprezzato dei costi da sostenere per il completamento dell'immobile in base alle considerazioni fatte in precedenza:

Sc = 314 + 70%x40,5 = 342,35 mq

Stima dei costi del recupero secondario con l'incremento delle spese tecniche:

C.T.S. = 326,79 €/mq

Costo dell'intervento di completamento: 326,79 x 342,35 **= € 111.877,57**

Pertanto, dato lo stato conservativo dell'immobile, si ritiene corretto considerare come il più probabile valore mercanto, e quindi di definitiva stima per il bene in esame, il valor rinveniente dalla quotazione OMI deprezzato dei costi di completamento., arrotondato a € 350.000,00 (euro trecentocinquantamila/00).

G.4. <u>Conclusioni</u>

Alla luce di quanto sino ad ora esposto, si può affermare che l'immobile non è regolare da un punto di vista urbanistico per cui è necessario allineare lo stato dei luoghi alle planimetrie di progetto e a quelle catastali. Inoltre sarà necessario sostenere costi per il completamento dello stesso.

Il valore economico stimato è di: **€ 360.000,00.**

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

H. LOTTO 2, IMMOBILE 16: Locale Piano terra, via Ponchielli n. 8/FGH, Barletta – Barletta

SOPRALLUOGO: 17/03/2022

Descrizione del bene oggetto di perizia

Per gli aspetti generici si rimanda al paragrafo C.

Trattasi di un locale a destinazione d'uso deposito a piano terra, con n. 3 serrande prospicienti su strada privata di via Ponchielli ai civici 8/FGH, avente una planimetria a forma di rettangolare, di superficie 153 mq, ed un'altezza di 3,40 m. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava incompleto, infatti, oltre alle pareti intonacate, non erano presenti servizi ignienico sanitari, massetti, rifiniture, infissi, impianti. Le chiusure verso l'ambiente esterno sono caratterizzate dalla presenza di serrande zincate.

H.1. Quesito 1

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

H.2. Quesito 2

Il bene in oggetto risulta accatastato come spazio destinato a deposito, mentre sugli elaborati progettuali è identificato come spazio non definito. Per cui lo stato dei luoghi è difforme sia

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

dalla planimetria catastale che dal progetto urbanistico, in quanto si riscontra un volume non assentito e che in nessun modo possa essere oggetto di sanatoria. Va precisato, in realtà, come nel certificato di agibilità rilasciato dal comune di Barletta si parla di "locale ad uso deposito"

La visura storica dell'immobile e la relativa planimetria catastale costituiscono l'***Allegato D*** al presente elaborato.

Da un punto di vista urbanistico, si rimanda alle considerazioni fatte al paragrafo C.2, mentre per quanto riguarda le difformità presenti è stato già esposto nei punti precedenti.

H.3. Quesito 3

H.3.1. Determinazione della superficie commerciale

Vani principali			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Magazzino	152,60	1,00	152,60
SOMMANO	152,60		**152,60**

Pertinenze accessorie			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
			0,00
SOMMANO	0,00		**0,00**

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)	**152,60**
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA (mq)	**153,00**

H.3.2. Stima del bene

Per quanto concerne la stima dell'immobile, data la tipologia atipica dello stesso, poiché trattasi di "deposito/magazzino sotto un porticato" per cui aperto lateralmente, si è ritenuto opportuno considerarlo una via di mezzo tra box auto e posto auto, per cui in base alle valutazioni OMI, il valore considerato è preso dalla media tra il valor medio dei box auto e quello medio dei posti auto (pari al 40% dei primi), per cui si ha:

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1600	L	4,7	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	920	1200	L	3,1	4	L
Box	NORMALE	700	950	L	2,3	3,2	L

Valutazione OMI: [(700+950)/2+40%(700+950)/2]/2=577,50 €/mq

Quindi la valutazione OMI dell'immobile è pari a (557,50 €/mq)(153,00 mq)= € 88.357,50*

Tale importo deve essere deprezzato dei costi da sostenere sia per i lavori di completamento che per le rimozioni necessarie a renderlo conforme agli elaborati di progetto assentiti. In particolare è stata fatta una stima che tiene conto sia dei costi unitari presi dal Listino delle OO.PP.2019 della regione Puglia, sia dei costi di mercato. In particolare è stato considerato quanto segue:

intervento	***costo unitario***	***misura***	***costo totale***
smontaggio saracinesche	*15,00*	*19,32*	*289,80 €*
demolizione muri perimetrali	*65,00*	*27,87*	*1 811,65 €*
smaltimento in discarica	*5,15*	*445,94*	*2 296,61 €*
massetto	*17,77*	*143,12*	*2 543,24 €*
pavimentazione	*59,22*	*143,12*	*8 475,57 €*
SOMMANO			***15 416,87 €***

Pertanto, data la tipologia dell'immobile, lo stato conservativo, la necessità di renderlo conforme agli elaborati assentiti, nonché a quelle progettuali, si ritiene corretto considerare come il più probabile valore mercanto, e quindi di definitiva stima per il bene in esame, il valor rinveniente dalla quotazione OMI deprezzato dei costi di completamento., arrotondato a € 70.000,00 (euro settantamila/00).

H.4. <u>Conclusioni</u>

Alla luce di quanto sino ad ora esposto, si può affermare che l'immobile non è regolare da un punto di vista urbanistico per cui è necessario allineare lo stato dei luoghi alle planimetrie di

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

progetto e a quelle catastali. Inoltre un immobile siffatto non è appetibile sul mercato e questo nfluisce sulla stima dello stesso.

Il valore economico stimato è di: **€ 70.000,00.**

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

I. LOTTO 2, IMMOBILI DAL.17 AL N.50: Posti auto e box auto, via Ponchielli n. 8 - Barletta

SOPRALLUOGO: 17/03/2022

Descrizione del bene oggetto di perizia

Per gli aspetti generici si rimanda al paragrafo C.

In questa sezione verranno analizzati n. 20 posti auto scoperti a piano terra e 14 box auto coperti a piano interrato, facenti parte del complesso residenziale situato in via Ponchielli, con accesso rispettivamente dal civico n.8/L e 8/M, di cui sono stato analizzati altri immobili nei paragrafi precedenti. Poiché si tratta di immobili della stessa tipologia, con le stesse caratteristiche di finitura, si è preferito raggrupparli in un unico paragrafo.

I posti auto a piano terra sono ubicati nella zona condominiale di pertinenza del complesso residenziale, situata nella parte retrostante rispetto alla strada, alla quale si accede superando una barra metallica, con apertura automatica, all'ingresso. I vari stalli sono opportunamente segnati sul piazzale, rifinita con una pavimentazione antiscivolo.

Dalla rampa prospiciente via Ponchielli si accede al piano interrato che ospita, con le corsie di manovra e opportuna segnaletica. I box auto sono dotati di una propria serranda metallica, ed in ognuno di essi è presente un lavandino Le pareti dei box sono realizzate in blocchetti di cemento e sprovviste di intonaci, mentre quelle perimetrali sono intonacate. La pavimentazione è costituita da marmette di cemento e presenta delle macchie di umidità di risalita, che ritroviamo anche alla base delle pareti.

I.1.Quesito 1

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

I.2.Quesito 2

Tutti gli immobili risultano accatastati rispettivamente come posti auto (quellia piano terra) e box auto (quelli interrati) e sono conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione dei box auto nn.37-38, corrispondenti ai subalterni nn. 65-66, adiacenti tra loro, che presentano una divestra distribuzione interna e necessitano di regolarizzazione documentale consistente nella presentazione di una CILA tardiva con pagamento della sanzione di € 1.000,00 e presentazione della variazione catastale.

La visura storica dell'immobile, e la relativa planimetria catastale, sono parte integrante dell'***Allegato D*** al presente elaborato.

I.3.Quesito 3

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

I.3.1. Determinazione della superficie commerciale

Di seguito si riporta lo specchietto riassuntivo nel quale si riporta la superficie reale dei posti auto, e quella omogeneizzato necessaria per la determinazione del valore di mercato. Come coefficiente di omogeneizzazione è stato considerato 0,40, con riferimento alla superficie dei box auto.

N.ID	SUB	S_{UL} [mq]	K_{om}	S_{CO} [mq]	S_c [mq]
17	9	23,04	0,40	9,22	9,00
18	10	21,22	0,40	8,49	8,00
19	11	20,52	0,40	8.21	8,00
20	15	21,85	0,40	8,74	9,00
21	16	20,70	0,40	8,28	8,00
22	17	20,70	0,40	8,28	8,00
23	18	20,70	0,40	8,28	8,00
24	19	18,40	0,40	7,36	7,00
25	20	15,54	0,40	4,42	7,00
26	21	19,91	0,40	7,96	8,00
27	22	19,84	0,40	7,94	8,00
28	23	22,32	0,40	8,93	9,00
29	24	22,32	0,40	8,93	9,00
30	26	19,86	0,40	7,94	8,00
31	27	22,37	0,40	8,95	9,00
32	28	22,32	0,40	8,93	9,00
33	29	22,32	0,40	8,93	9,00
34	30	22,32	0,40	8,93	9,00
35	31	19,84	0,40	7,94	8,00
36	32	21,88	0,40	8,75	9,00

Dove:

S_{UL} è la superficie lorda

K_{OM} è il coefficiente di omogeneizzazione

S_{CO} è la superficie commerciale omogenizzata

S_C è la superficie commerciale arrotondata.

Analogamente per i box auto si riporta quanto segue, considerando che il coefficiente di omogeneizzazione è pari a 1

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

N.ID	SUB	S_{UL} [mq]	S_c [mq]
37	65	35,61	36,00
38	66	45,98	46,00
39	70	17,48	17,00
40	71	23,45	23,00
41	73	49,98	50,00
42	74	17,13	17,00
43	75	17,42	17,00
44	79	44,83	45,00
45	85	19,74	20,00
48	97	26,16	26,00
49	98	24,58	25,00
50	99	23,56	24,00

I.3.2. Stima del bene

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 D1, relativamente al secondo semestre 2021, prendendo in considerazione la tipologia "box". La scelta del valor medio tiene già conto dello stato conservativo degli immobili.

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, il quale sarà moltiplicato per la *superficie commerciale dell'immobile* calcolata come sopra. In quest'ultimo caso si valuterà se ponderare la stima con i coefficienti di merito.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1600	L	4,7	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	920	1200	L	3,1	4	L
Box	NORMALE	700	950	L	2,3	3,2	L

Quindi la valutazione OMI dell'immobile è pari a 825,00 €/mq , mentre il dato medio rilevato per beni similari tramite ricerche sul territorio del Comune di Barletta (delle quali non si ritiene necessario riportare gli estremi): 1.000,00 *€/mq*.

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

Di seguito si riporta la tabella indicando, per ogni immobile destinato a posto auto, il valore rinveniente dai 2 metodi di stima e il valore di convergenza assumo come valore di mercato.

N.ID	SUB	S_{UL} [mq]	S_c [mq]	Quotazione OMI [€]	Quotazione agenzie [€]	Valore di mercato [€]
17	9	23,04	9,00	7 425,00 €	9 000,00 €	**8.500,00**
18	10	21,22	8,00	6 600,00 €	8 000,00 €	**7.500,00**
19	11	20,52	8,00	6 600,00 €	8 000,00 €	**7.500,00**
20	15	21,85	9,00	7 425,00 €	9 000,00 €	**8.500,00**
21	16	20,70	8,00	6 600,00 €	8 000,00 €	**7.500,00**
22	17	20,70	8,00	6 600,00 €	8 000,00 €	**7.500,00**
23	18	20,70	8,00	6 600,00 €	8 000,00 €	**7.500,00**
24	19	18,40	7,00	5 775,00 €	7 000,00 €	**6.500,00**
25	20	15,54	7,00	5 775,00 €	7 000,00 €	**6.500,00**
26	21	19,91	8,00	6 600,00 €	8 000,00 €	**7.500,00**
27	22	19,84	8,00	6 600,00 €	8 000,00 €	**7.500,00**
28	23	22,32	9,00	7 425,00 €	9 000,00 €	**8.500,00**
29	24	22,32	9,00	7 425,00 €	9 000,00 €	**8.500,00**
30	26	19,86	8,00	6 600,00 €	8 000,00 €	**7.500,00**
31	27	22,37	9,00	7 425,00 €	9 000,00 €	**8.500,00**
32	28	22,32	9,00	7 425,00 €	9 000,00 €	**8.500,00**
33	29	22,32	9,00	7 425,00 €	9 000,00 €	**8.500,00**
34	30	22,32	9,00	7 425,00 €	9 000,00 €	**8.500,00**
35	31	19,84	8,00	6 600,00 €	8 000,00 €	**7.500,00**
36	32	21,88	9,00	7 425,00 €	9 000,00 €	**8.500,00**
					TOTALE	**157.000,00**

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

Di seguito si riporta la tabella indicando, per ogni immobile destinato a box auto, il valore rinveniente dai 2 metodi di stima e il valore di convergenza assumo come valore di mercato.

N.ID	SUB	S_{UL} [mq]	S_c [mq]	Quotazione OMI [€]	Quotazione agenzie [€]	Valore di mercato [€]
37	65	35,61	36,00	29 700,00 €	36 000,00 €	**24.700,00**
38	66	45,98	46,00	37 950,00 €	46 000,00 €	**40.400,00**
39	70	17,48	17,00	14 025,00 €	17 000,00 €	**14.000,00**
40	71	23,45	23,00	18 975,00 €	23 000,00 €	**19.000,00**
41	73	49,98	50,00	41 250,00 €	50 000,00 €	**45.500,00**
42	74	17,13	17,00	14 025,00 €	17 000,00 €	**15.500,00**
43	75	17,42	17,00	14 025,00 €	17 000,00 €	**15.500,00**
44	79	44,83	45,00	37 125,00 €	45 000,00 €	**41.000,00**
45	85	19,74	20,00	16 500,00 €	20 000,00 €	**18.200,00**
48	97	26,16	26,00	21 450,00 €	26 000,00 €	**23.700,00**
49	98	24,58	25,00	20 625,00 €	25 000,00 €	**22.800,00**
50	99	23,56	24,00	19 800,00 €	24 000,00 €	**22.000,00**
					TOTALE	**302.300,00**

I box nn.37 e 38 necessitano di una regolarizzazione dal punto di vista urbanistico e catastale, per cui stimando in € 3.200,00 l'onorario professionale comprensivo della sanzione da pagare per la CILA tardiva, dal valore di mercato è stato detratto un importo di € 1.600,00 per ogni singolo box. Inoltre al box 37 è stato applicato un coefficiente riduttivo (sul valor medio) del 20% che tiene conto della particolare conformazione planimetrica del box, la quale non sonsente il parcamento agevole di qualsivoglia autoveicolo. Alla stessa stregua, per i box nn. 39 e 40 è stato adottato un un coefficiente riduttivo (sul valor medio) del 10% che tiene conto della particolare conformazione planimetrica del box dovuta alla presenza della scala.

I.4.Conclusioni 4

Alla luce di quanto sino ad ora esposto, si può affermare gli immobili esaminati, consistenti in posti auto scoperti a piano terra e box auto coperti a piano interrato, sono regolari da un punto di vista urbanistico e catastale , ad eccezione dei box nn. 37 e 38. Va precisato inoltre che la vendita libera di questi bene deve essere subordinata a garantire agli appartamenti oggetto della perizia, nella fattispecie gli immobili nn. 10-11-12-13 (bene personale) e 14, la possibilità di alienazione in lotto unico tra appartamento e posto/box auto.

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

Il valore economico complessivo stimato è di: **€ 157.000,00.** per i posti auto e **€ 302.300,00** per i box auto.

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

P. ***LOTTO 7, IMMOBILE 61: - Appartamento via Andria n. 14, piano 1° interno 1, Barletta***

SOPRALLUOGO: 03/05/2022

Descrizione dei beni oggetto di perizia

Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio residenziale di recente costruzione, situato al piano primo di un fabbricato sito a Barletta in via Andria n. 14, interno 1, inserito in catasto fabbricati del comune di Barletta al foglio 138, particella 555, sub.4. Il fabbricato sorge in zona semi centrale della città, totalmente urbanizzata e dotata di servizi, ben collegata anche con la stazione ferroviaria ed ovviamente con la città limitrofa di Andria.

Dal vano scala condominiale, dotato di ottime finiture, si accede al piano ove è ubicato l'appartamento in oggetto costituito da cucina/soggiorno, un bagno, una camera da letto matrimoniale e una camera da letto singola.

L'appartamento si presenta in uno stato conservativo ottimo, paragonabile al nuovo in quanto mai locato, con pavimentazione in grès, rivestimenti in ceramica per la cucina ed in grès per il bagno, pareti tinteggiate, porte interne scorrevoli in legno laccate bianche, porta blindata all'ingresso, infissi in legno a taglio termico con vetro camera e avvolgibili motorizzati in alluminio. Il balcone del prospetto pincipale è rifinito con pavimentazione in grès e parapetto in vetro, mentre sul retro è presente una terrazza accessibile dalle due camere da letto. Dal punto di vista impiantistico l'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento (con scaldasalviette nel bagno), alimentati da pompa di calore. Nelle stanze principali sono presenti anche 3 split, alimentati da un'unica unità esterna, che consente il raffrescamento degli ambienti. Relativamente all'impianto elettrico, l'immobile

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

risulta cablato ma non funzionante, con presenza di relativi punti luce esterni; è presente un impianto videocitofonico.

P.1. *Quesito 1*

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

P.2. *Quesito 2*

Il bene in oggetto risulta accatastato e lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale.

La visura storica dell'immobile e la relativa planimetria catastale sono parte integrante dell'***Allegato D*** al presente elaborato.

Da un punto di vista urbanistico, l'immobile risulta conforme e dotato di certificato di agibilità. 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. 174 del 24/05/2013
- DIA di variante al PdC prot. n. 35805 del 21/06/2013
- SCIA di variante al PdC prot. n. 27885 del 21/05/2014
- Certificato di Agibilità prot. n. 5338 del 12/02/2015

P.3. *Quesito 3*

P.3.1. *Determinazione della superficie commerciale*

Vani principali e accessori diretti			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Unità abitativa	62,83	1,00	62,83
SOMMANO	62,83		**62,83**

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Balcone	2,88	0,30	0,86
Loggia	9,84	0,30	2,95
Terrazzo	28,98	0,10	2,90
SOMMANO	**41,70**		**6,71**

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)	**69,54**
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA (mq)	**70,00**

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

P.3.2. Stima del bene

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 C1, relativamente al secondo semestre 2021. Tale valore unitario sarà moltiplicato per la *superficie commerciale dell'immobile* calcolata come riportato nel paragrafo precedente e apprezzata e/o deprezzata con in coefficienti di merito.

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, il quale sarà moltiplicato per la *superficie commerciale dell'immobile* calcolata come sopra. In quest'ultimo caso si valuterà se ponderare la stima con i coefficienti di merito.

Per tener conto dello stato conservativo dell'intero 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 lo stato conservativo "ottimo".

Per cui il dato indicato dall'OMI è: min € 1.950 – max € 2.350 al mq, stato conservativo ottimo, superficie lorda. 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	1450	1850	L	4,8	6,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1950	2350	L	6,5	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1300	L	3,3	4,3	L
Box	NORMALE	900	1200	L	3,7	5	L

Quindi la valutazione OMI dell'immobile è pari a (2.150,00 €/mq)(70,00 mq)= € 150.500,00*

Dato medio rilevato per beni similari tramite ricerche sul territorio del Comune di Barletta (delle quali non si ritiene necessario riportare gli estremi): € 2.100,00 al mq.

Quindi la valutazione dell'immobile alla luce del mercato immobiliare locale è pari a (2.100,00 €/mq)(70,00 mq)= € 147.000,00.*

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

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

Coefficienti di merito	*Valutazione OMI [€]*	*Valutazione di mercato [€]*
	150.500,00	*147.000,00*
stato locativo: libero	*[+100%]*	*[+100%]*
Piano: 1° con ascensore	*[-10%]*	*[0%]*
stato di conservazione: buono stato	*[0%]*	*[0%]*
Luminosità: luminoso	*[+5%]*	*[0%]*
esposizione e vista: esterna	*[+5%]*	*[0%]*
Edificio: 1-20 anni, stato ottimo	*[0%]*	*[0%]*
Riscaldamento: autonomo	*[+5%]*	*[0%]*
totale coefficienti	***[+5%]***	***[0%]***
STIMA	***158.025,00***	***147.000,00***

Si può osservare come le valutazioni ottenute convergono tra loro. Pertanto, dato lo stato conservativo dell'immobile, 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 € 153.000,00 (euro centocinquantatremila/00).

P.4. <u>Conclusioni</u>

Alla luce di quanto sino ad ora esposto, si può affermare che l'immobile risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico e catastale e versa in ottimo stato di manutenzione.

Il valore economico stimato è di: **€ 153.000,00.**

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

Q. LOTTO 7, IMMOBILE 62: - Appartamento via Andria n. 14, piano 1° interno 2, Barletta

SOPRALLUOGO: 03/05/2022

Descrizione dei beni oggetto di perizia

Per gli aspetti generici si rimanda al paragrafo P.

L'appartamento in oggetto, situato al piano primo interno 2 dell'immobile, identificato al catasto al foglio 138, particella 555, sub. 5, è composto da: cucina/soggiorno, un bagno, una camera da letto matrimoniale e una camera da letto singola.

L'appartamento si presenta in uno stato conservativo ottimo, paragonabile al nuovo in quanto mai locato, con pavimentazione in grès, rivestimenti in ceramica per la cucina ed in grès per il bagno, pareti tinteggiate, porte interne scorrevoli in legno laccate bianche, porta blindata all'ingresso, infissi in legno a taglio termico con vetro camera e avvolgibili motorizzati in alluminio. Il balcone del prospetto pincipale è rifinito con pavimentazione in grès e parapetto in vetro, mentre sul retro è presente una terrazza accessibile dalle due camere da letto. Dal punto di vista impiantistico l'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento (con scaldasalviette nel bagno), alimentati da pompa di calore. Nelle stanze principali sono presenti anche 3 split, alimentati da un'unica unità esterna, che consente il raffrescamento degli ambienti. Relativamente all'impianto elettrico, l'immobile risulta cablato ma non funzionante, con presenza di relativi punti luce esterni; è presente un impianto videocitofonico.

Q.1. Quesito 1

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

Q.2. Quesito 2

Il bene in oggetto risulta accatastato e lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale; pertanto non risulta necessario alcun ulteriore adempimento presso il catasto.

La visura storica dell'immobile e la relativa planimetria catastale costituiscono l'***Allegato D*** al presente elaborato.

Da un punto di vista urbanistico, si rimanda alle considerazioni fatte al paragrafo P.2

Q.3. Quesito 3

Q.3.1. Determinazione della superficie commerciale

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

Vani principali e accessori diretti			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Unità abitativa	59,12	1,00	59,12
SOMMANO	59,12		**59,12**

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Balcone	2,92	0,30	0,88
Loggia	8,24	0,30	2,47
Terrazzo	31,46	0,10	3,15
SOMMANO	**42,62**		**6,49**

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)	**65,61**
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA (mq)	**66,00**

Q.3.2. Stima del bene

Per quanto concerne la stima dell'immobile, si rimanda alle considerazioni fatte al paragrafo P.3.2.

Quindi la valutazione OMI dell'immobile è pari a (2.150,00 €/mq)(66,00 mq)= € 141.900,00*

Dato medio rilevato per beni similari tramite ricerche sul territorio del Comune di Barletta (delle quali non si ritiene necessario riportare gli estremi): € 2.100,00 al mq.

Quindi la valutazione dell'immobile alla luce del mercato immobiliare locale è pari a (2.100,00 €/mq)(66,00 mq)= € 138.600,00.*

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

Coefficienti di merito	*Valutazione OMI [€]*	*Valutazione di mercato [€]*
	141.900,00	*138.600,00*
stato locativo: libero	*[+100%]*	*[+100%]*
Piano: 1° con ascensore	*[-10%]*	*[0%]*
stato di conservazione: buono stato	*[0%]*	*[0%]*
Luminosità: luminoso	*[+5%]*	*[0%]*
esposizione e vista: esterna	*[+5%]*	*[0%]*
Edificio: 1-20 anni, stato ottimo	*[0%]*	*[0%]*

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

Riscaldamento: autonomo	*[+5%]*	*[0%]*
totale coefficienti	***[+5%]***	***[0%]***
STIMA	***148.995,00***	***138.600,00***

Si può osservare come le valutazioni ottenute convergono tra loro. Pertanto, dato lo stato conservativo dell'immobile, 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 € 144.000,00 (euro centoquarantaquattromila/00).

Q.4. *Conclusioni*

Alla luce di quanto sino ad ora esposto, si può affermare che l'immobile risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico e catastale e versa in ottimo stato di manutenzione.

Il valore economico stimato è di: **€ 144.000,00.**

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

R. LOTTO 7, IMMOBILE 63: - Appartamento via Andria n. 14, piano 2° interno 3, Barletta

SOPRALLUOGO: 25/03/2022

Descrizione dei beni oggetto di perizia

Per gli aspetti generici si rimanda al paragrafo P.

L'appartamento in oggetto, situato al piano primo interno 2 dell'immobile, identificato al catasto al foglio 138, particella 555, sub. 6, è composto da: cucina/soggiorno, un bagno, una camera da letto matrimoniale e una camera da letto singola.

L'appartamento si presenta in uno stato conservativo ottimo, paragonabile al nuovo in quanto mai locato, con pavimentazione in grès, rivestimenti in ceramica per la cucina ed in grès per il bagno, pareti tinteggiate, porte interne scorrevoli in legno laccate bianche, porta blindata all'ingresso, infissi in legno a taglio termico con vetro camera e avvolgibili motorizzati in alluminio. Il balcone del prospetto pincipale è rifinito con pavimentazione in grès e parapetto in vetro, mentre il balcone sul retro è presente una ringhiera in acciaio. Dal punto di vista impiantistico l'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento (e scaldasalviette nel bagno), alimentati da pompa di calore. Nelle stanze principali sono presenti anche 3 split, alimentati da un'unica unità esterna, che consente il raffrescamento degli ambienti. Relativamente all'impianto elettrico, l'immobile risulta cablato ma non funzionante, con presenza di relativi punti luce esterni; è presente un impianto videocitofonico.

R.1. Quesito 1

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

R.2. Quesito 2

Il bene in oggetto risulta accatastato e lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale; pertanto non risulta necessario alcun ulteriore adempimento presso il catasto.

La visura storica dell'immobile e la relativa planimetria catastale costituiscono l'***Allegato D*** al presente elaborato.

Da un punto di vista urbanistico, si rimanda alle considerazioni fatte al paragrafo P.2

R.3. Quesito 3

R.3.1. Determinazione della superficie commerciale

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

Vani principali e accessori diretti			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Unità abitativa	74,08	1,00	74,08
SOMMANO	74,08		**74,08**

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Balcone 1	9,02	0,30	2,71
Balcone 2	10,04	0,30	3,01
SOMMANO	19,06		**5,72**

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)	**79,80**
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA (mq)	**80,00**

R.3.2. <u>Stima del bene</u>

Per quanto concerne la stima dell'immobile, si rimanda alle considerazioni fatte al paragrafo P.3.2.

Quindi la valutazione OMI dell'immobile è pari a (2.150,00 €/mq)(80,00 mq)= € 172.000,00*

Dato medio rilevato per beni similari tramite ricerche sul territorio del Comune di Barletta (delle quali non si ritiene necessario riportare gli estremi): € 2.100,00 al mq.

Quindi la valutazione dell'immobile alla luce del mercato immobiliare locale è pari a (2.100,00 €/mq)(80,00 mq)= € 168.000,00.*

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

Coefficienti di merito	*Valutazione OMI [€]*	*Valutazione di mercato [€]*
	172.000,00	*168.000,00*
stato locativo: libero	*[+100%]*	*[+100%]*
Piano: 2° con ascensore	*[-3%]*	*[0%]*
stato di conservazione: buono stato	*[0%]*	*[0%]*
Luminosità: luminoso	*[+5%]*	*[0%]*
esposizione e vista: esterna	*[+5%]*	*[0%]*
Edificio: 1-20 anni, stato ottimo	*[0%]*	*[0%]*

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

Riscaldamento: autonomo	*[+5%]*	*[0%]*
totale coefficienti	***[+12%]***	***[0%]***
STIMA	***192.640,00***	***168.000,00***

Si può osservare come le valutazioni ottenute convergono tra loro. Pertanto, dato lo stato conservativo dell'immobile, 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 € 180.000,00 (euro centottantamila/00).

R.4. Conclusioni

Alla luce di quanto sino ad ora esposto, si può affermare che l'immobile risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico e catastale e versa in ottimo stato di manutenzione.

Il valore economico stimato è di: **€ 180.000,00.**

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

U. LOTTO 7, IMMOBILE 64: - Appartamento via Andria n. 14, piano 2° interno 4, Barletta

SOPRALLUOGO: 25/03/2022

Descrizione dei beni oggetto di perizia

Per gli aspetti generici si rimanda al paragrafo P.

L'appartamento in oggetto, situato al piano secondo interno 4 dell'immobile, identificato al catasto al foglio 138, particella 555, sub. 7, alla data del sopralluogo (25-03-2022) risultava occupato dal la quale dichiarava di pagare un canone di locazione di 470 €/mese. Esso è composto da: cucina/soggiorno, un bagno e una camera da letto matrimoniale. L'appartamento si presenta in uno stato conservativo ottimo con pavimentazione in grès, rivestimenti in ceramica per la cucina ed in grès per il bagno, pareti tinteggiate, porte interne scorrevoli in legno laccate bianche, porta blindata all'ingresso, infissi in legno a taglio termico con vetro camera e avvolgibili in pvc motorizzati. Il balcone del prospetto pincipale è rifinito con pavimentazione in grès e parapetto in vetro, mentre il balcone sul retro è presente una ringhiera in acciaio. Dal punto di vista impiantistico l'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento (e scaldasalviette nel bagno), alimentati da pompa di calore. Nelle stanze principali sono presenti anche 2 split, alimentati da un'unica unità esterna, che consente il raffrescamento degli ambienti. Relativamente all'impianto elettrico, l'immobile risulta cablato e funzionante, con presenza di relativi punti luce esterni; è presente un impianto videocitofonico.

U.1. Quesito 1

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

U.2. Quesito 2

Il bene in oggetto risulta accatastato e lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale; pertanto non risulta necessario alcun ulteriore adempimento presso il catasto.

La visura storica dell'immobile e la relativa planimetria catastale costituiscono l'***Allegato D*** al presente elaborato.

Da un punto di vista urbanistico, si rimanda alle considerazioni fatte al paragrafo P.2

U.3. Quesito 3

U.3.1. Determinazione della superficie commerciale

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

Vani principali e accessori diretti			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Unità abitativa	53,41	1,00	53,41
SOMMANO	53,41		**53,41**

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Balcone 1	9,06	0,30	2,72
Balcone 2	8,55	0,30	2,57
SOMMANO	**17,61**		**5,28**

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)	**58,69**
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA (mq)	**59,00**

U.3.2. Stima del bene

Per quanto concerne la stima dell'immobile, si rimanda alle considerazioni fatte al paragrafo P.3.2.

Quindi la valutazione OMI dell'immobile è pari a (2.150,00 €/mq)(59,00 mq)= € 126.850,00*

Dato medio rilevato per beni similari tramite ricerche sul territorio del Comune di Barletta (delle quali non si ritiene necessario riportare gli estremi): € 2.100,00 al mq.

Quindi la valutazione dell'immobile alla luce del mercato immobiliare locale è pari a (2.100,00 €/mq)(59,00 mq)= € 123.900,00.*

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

Coefficienti di merito	*Valutazione OMI [€]*	*Valutazione di mercato [€]*
	126.850,00	*123.900,00*
stato locativo: abitazioni locate a canone libero	*[-20%]*	*[-20%]*
Piano: 2° con ascensore	*[-3%]*	*[0%]*
stato di conservazione: buono stato	*[0%]*	*[0%]*
Luminosità: luminoso	*[+5%]*	*[0%]*
esposizione e vista: esterna	*[+5%]*	*[0%]*
Edificio: 1-20 anni, stato ottimo	*[0%]*	*[0%]*
Riscaldamento: autonomo	*[+5%]*	*[0%]*
totale coefficienti	***[-8%]***	***[-20%]***

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

STIMA	***116.702,00***	***99.120,00***

Si può osservare come le valutazioni ottenute convergono tra loro. Pertanto, dato lo stato conservativo dell'immobile, 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 € 108.000,00 (euro centottomila/00).

U.4. Conclusioni

Alla luce di quanto sino ad ora esposto, si può affermare che l'immobile risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico e catastale e versa in ottimo stato di manutenzione.

Il valore economico stimato è di: **€ 108.000,00.**

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

V. LOTTO 7, IMMOBILE 65: - Appartamento via Andria n. 14, piano 4° interno 7, Barletta

SOPRALLUOGO: 03/05/2022

Descrizione dei beni oggetto di perizia

Per gli aspetti generici si rimanda al paragrafo P.

L'appartamento in oggetto, situato al piano quarto interno 7 dell'immobile, identificato al catasto al foglio 138, particella 555, sub. 10, è composto da quattro vani: un bagno, una camera da letto matrimoniale con relativa cabina armadio e due camera da letto. In corrispondenza dell'ingresso di disimpegno è presente un'apertura nel solaio di copertura, per un futuro collegamento all'immobile sovrastante. Allo stato attuale si presenta incompleto dal punto di vista delle rifiniture, in quanto mancano i pavimenti, i rivestimenti del bagno, i sanitari dei bagni e le porte interne, mentre è presente la porta blindata, infissi in legno a taglio termico con vetro camera e avvolgibili motorizzati in alluminio. Il balcone del prospetto pincipale è rifinito con pavimentazione in grès e parapetto in vetro, mentre sul balcone sul retro è presente una ringhiera in acciaio. Dal punto di vista impiantistico l'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento, alimentati da pompa di calore. Relativamente all'impianto elettrico, l'immobile risulta cablato ma non funzionante, con presenza di relativi punti luce esterni.

V.1. Quesito 1

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

V.2. Quesito 2

Seppur il bene in oggetto risulta accatastato e lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale, abbiamo delle difformità dal punto di vista urbanistico.

- Come si po' evincere dal grafico allegato alla SCIA di variante al PdC prot. n. 27885 del 21/05/2014, l'immobile dovrebbe essere dotato di un soggiorno ed una cucina dove, allo stato dei luoghi, è presente invece la camera da letto matrimoniale e relativa cabina armadio. Suppur la consistenza delle superfici di tali ambienti corrispondono, la diversa destinazione d'uso necessita di differenti scelte progettuali che incidono sul layout impiantistico. Inoltre non è presente alcuna apertura nel solaio di copertura, cosa invece presente attualmente.

V.3. Quesito 3

V.3.1. Determinazione della superficie commerciale

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

Vani principali e accessori diretti			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Unità abitativa	61,99	1,00	61,99
SOMMANO	61,99		**61,99**

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Balcone 1	9,06	0,30	2,72
Balcone 2	8,27	0,30	2,48
SOMMANO	17,33		**5,20**

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)	**67,19**
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA (mq)	**67,00**

V.3.2. Stima del bene

Per quanto concerne la stima dell'immobile, si rimanda alle considerazioni fatte al paragrafo P.3.2.

Quindi la valutazione OMI dell'immobile è pari a (2.150,00 €/mq)(67,00 mq)= € 144.050,00*

Data la particolare destinazione interna degli ambienti dell'immobile, che va ad inficiare sulla distribuzione interna, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di riduzione del 10%, ottenendo quindi un valore pari a *€ 129.645,00.*

Dato medio rilevato per beni similari tramite ricerche sul territorio del Comune di Barletta (delle quali non si ritiene necessario riportare gli estremi): € 2.100,00 al mq.

Quindi la valutazione dell'immobile alla luce del mercato immobiliare locale è pari a (2.100,00 €/mq)(67,00 mq)= € 140.700,00.*

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

Coefficienti di merito	*Valutazione OMI [€]*	*Valutazione di mercato [€]*
	129.645,00	*140.700,00*
stato locativo: libero	*[+100%]*	*[+100%]*
Piano: 4° con ascensore	*[+5%]*	*[0%]*
stato di conservazione: buono stato	*[0%]*	*[0%]*

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

Luminosità: luminoso	*[+5%]*	*[0%]*
esposizione e vista: esterna	*[+5%]*	*[0%]*
Edificio: 1-20 anni, stato ottimo	*[0%]*	*[0%]*
Riscaldamento: autonomo	*[+5%]*	*[0%]*
totale coefficienti	***[+20%]***	***[0%]***
STIMA	***155.574,00***	***140.700,00***

Si può osservare come le valutazioni ottenute convergono tra loro. Pertanto, dato lo stato conservativo dell'immobile, 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 € 148.000,00 (euro centoquarantottomila/00).

Tale importo deve essere deprezzato dei costi da sostenere per il completamento dell'abitazione. Inoltre per riportare lo stato dei luoghi allo stato leggittimo, è necessario intervenire sull'impianto idrico con la realizzazione degli attacchi indispensabili per convertire l'attuale cabina armadio in una cucina fruibile. In aggiunta a queste lavorazioni è doveroso intervenire sul solaio di copertura, attraverso la chiusura dell'apertura. In particolare è stata fatta una stima che tiene conto sia dei costi unitari presi dal Listino delle OO.PP.2019 della regione Puglia, sia dei costi di mercato. In particolare è stato considerato quanto segue:

intervento	***costo unitario***	***misura***	***costo totale €***
pavimentazione (mq)	*59,22*	*53,28*	*3.155,24 €*
battiscopa (m)	*10,78*	*48,11*	*518,63 €*
porte (cad)	*477,76*	*5,00*	*2.388,80 €*
rivestimento (mq)	*54,20*	*39,97*	*2.166,59 €*
sanitari (a corpo)	*1500,00*	*1,00*	*1.500,00 €*
preparazione e tinteggiatura (mq)	*21,30*	*202,62*	*4.315,74 €*
realizzazione solaio - chiusura apertura nel solaio (mq)	*126,25*	*2,72*	*343,40 €*
realizzazione impianto idrico per la realizzazione della cucina (a corpo)	*3000*	*1,00*	*3.000,00 €*
SOMMANO			***14.045,00 €***

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 cui si può considera un consto di intervento arrotondato a € 14.000,00, oltre a IVA e imposte varie, a cui bisogna sommare gli onorari tecnici per l'aggiornamento catastale pari a € 500,00.

Alla luce delle considerazioni fatte, il più probabile valore di mercato arrotondato dell'appartamento in oggetto è: € 133.000,00

V.4. Conclusioni

Alla luce di quanto sino ad ora esposto, si può affermare che l'immobile non risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico. Per poterlo rendere funzionalmente idoneo sono necessari degli interventi sul layout impiantistico precedentemenenti citati, oltre al ripristino della chiusura del foro nel solaio, e si presenta privo di finiture interne.

Il valore economico stimato è di: **€ 133.000,00.**

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

W. LOTTO 7, IMMOBILE 66 – 67 – 68 : - Box auto via Andria n. 12/A - 16, piano terra, Barletta

SOPRALLUOGO: 25/03/2022

Descrizione dei beni oggetto di perizia

Per gli aspetti generici si rimanda al paragrafo P.

Oggetto del presente paragrafo sono i box situati al piano terra dell'immobile sito in via Andria ai civici 12/A e 16. Nello specifico:

IMMOBILE 66

L'immobile è inserito in catasto fabbricati del comune di Barletta al foglio 138, particella 555, sub. 13. Trattasi di un box auto accessibile sia da via Andria n. 12/A attraverso una serranda scorrevole a soffitto, che dall'androne interno dell'edificio attraverso una porta a battente. Il box risulta dotato di impianto idrico e fognante con lavandino. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in grès, mentre le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura.

IMMOBILE 67-68

Gli immobili n. 67-68 sono inseriti rispettivamente in catasto fabbricati del comune di Barletta al foglio 138, particella 555, sub. 17 e 18. Alla data del sopralluogo (25-03-2022) solo l'immobile n.68 risultava occupato, in particolare dal , la quale dichiarava di pagare un canone di locazione di 150 €/mese. Si tratta di box auto accessibili, per mezzo di un'area di scorrimento comune, da via Andria n. 16. I box sono dotati di serranda di accesso in ferro, di pavimentazione realizzata con marmette di cemento e pareti intonacate e rifinite con idropittura. I box risultano dotati di impianto idrico e fognante con lavandino.

W.1. Quesito 1

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

W.2. Quesito 2

I beni in oggetto risultano accatastati e lo stato dei luoghi è rispondente alle planimetrie catastali; pertanto non risulta necessario alcun ulteriore adempimento presso il catasto.

Le visure storiche degli immobili e le relative planimetrie catastali costituiscono l'***Allegato D*** al presente elaborato.

Da un punto di vista urbanistico, si rimanda alle considerazioni fatte al paragrafo P.2

W.3. Quesito 3

W.3.1. Determinazione della superficie commerciale

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

IMMOBILE 66: Foglio 138, particella 555, sub. 13

Vano principale			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Box	33,61	1,00	33,61
SOMMANO	33,61		33,61

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)	**33,61**
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA (mq)	**34,00**

IMMOBILE 67: Foglio 138, particella 555, sub. 17

Vano principale			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Box	24,90	1,00	24,90
SOMMANO	24,90		24,90

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)	**24,90**
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA (mq)	**25,00**

IMMOBILE 68: Foglio 138, particella 555, sub. 18

Vano principale			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Box	24,54	1,00	24,54
SOMMANO	24,54		24,54

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)	**24,54**
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA (mq)	**25,00**

W.3.2. <u>Stima del bene</u>

Per quanto concerne la stima dell'immobile, si rimanda alle considerazioni fatte al paragrafo P.3.2.

In questo caso è stata presa in considerazione la tipologia relativa ai "box". Per cui il dato indicato dall'OMI è: min € 900 – max € 1.200 al mq, stato conservativo normale, superficie lorda.

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1850	L	4,8	6,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1950	2350	L	6,5	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1300	L	3,3	4,3	L
Box	NORMALE	900	1200	L	3,7	5	L

IMMOBILE 66: Foglio 138, particella 555, sub. 13

La valutazione OMI dell'immobile è pari a (1.050,00 €/mq)(34,00 mq)= € 35.700,00*

Dato medio rilevato per beni similari tramite ricerche sul territorio del Comune di Barletta (delle quali non si ritiene necessario riportare gli estremi): € 1.000,00 al mq.

Quindi la valutazione dell'immobile alla luce del mercato immobiliare locale è pari a (1.000,00 €/mq)(34,00 mq)= € 34.000,00.*

Si può osservare come le valutazioni ottenute convergono tra loro. Pertanto, dato lo stato conservativo dell'immobile, 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 € 35.000,00 (euro trentacinquemila/00).

IMMOBILE 67: Foglio 138, particella 555, sub. 17

La valutazione OMI dell'immobile è pari a (1.050,00 €/mq)(25,00 mq)= € 26.250,00*

Dato medio rilevato per beni similari tramite ricerche sul territorio del Comune di Barletta (delle quali non si ritiene necessario riportare gli estremi): € 1.000,00 al mq.

Quindi la valutazione dell'immobile alla luce del mercato immobiliare locale è pari a (1.000,00 €/mq)(25,00 mq)= € 25.000,00.*

Si può osservare come le valutazioni ottenute convergono tra loro. Pertanto, dato lo stato conservativo dell'immobile, 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 € 26.000,00 (euro ventiseimila/00).

IMMOBILE 68: Foglio 138, particella 555, sub. 18

La valutazione OMI dell'immobile è pari a (1.050,00 €/mq)(25,00 mq)= € 26.250,00.*

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

Dato lo stato locativo dell'immobile si applica un coefficiente di demerito pari al 20%, ottenendo così un valore pari a *€ 21.000,00*

Dato medio rilevato per beni similari tramite ricerche sul territorio del Comune di Barletta (delle quali non si ritiene necessario riportare gli estremi): € 1.000,00 al mq.

Quindi la valutazione dell'immobile alla luce del mercato immobiliare locale è pari a (1.000,00 €/mq)(25,00 mq)= € 25.000,00.*

Dato lo stato locativo dell'immobile anche in questo caso si applica un coefficiente di demerito pari al 20%, ottenendo così un valore pari a *€ 20.000,00*

Si può osservare come le valutazioni ottenute convergono tra loro. Pertanto, dato lo stato conservativo dell'immobile, 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 € 21.000,00 (euro ventunomila/00).

W.4. Conclusioni

Alla luce di quanto sino ad ora esposto, si può affermare che gli immobili considerati risultano essere regolari da un punto di vista urbanistico e catastale e versano in uno stato conservativo buono.

Il valore economico stimato per ogni singolo bene è :

- Immobile 66 **€ 35.000,00;**
- Immobile 67 **€ 26.000,00;**
- Immobile 68 **€ 21.000,00.**

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

Y. Conclusioni

A conclusione del presente elaborato, si riporta un quadro riepilogativo dei beni e della loro stima.

- Immobili LOTTO 1
  - immobile 9: Rudere via Corigliani,11 **€ 155.000,00**
- Immobili LOTTO 2 – Immobili via Ponchielli 8/ABCDEFGHI - Barletta
  - immobile 10: Appartamento 1°P - int. 2 **€ 138.000,00**
  - immobile 11: Appartamento 1°P - int. 4 **€ 75.000,00**
  - immobile 12: Appartamento 1°P - int. 5 **€ 153.000,00**
  - immobile 14: Appartamento 5°P - int. 21 **€ 142.000,00**
  - immobile 15: Locale commerciale PT **€ 360.000,00**
  - immobile 16: Magazzino PT **€ 70.000,00**
  - immobile 17: Posto auto PT – sub.9 **€ 8.500,00**
  - immobile 18: Posto auto PT – sub.10 **€ 7.500,00**
  - immobile 19: Posto auto PT – sub.11 **€ 7.500,00**
  - immobile 20: Posto auto PT – sub.15 **€ 8.500,00**
  - immobile 21: Posto auto PT – sub.16 **€ 7.500,00**
  - immobile 22: Posto auto PT – sub.17 **€ 7.500,00**
  - immobile 23: Posto auto PT – sub.18 **€ 7.500,00**
  - immobile 24: Posto auto PT – sub.19 **€ 6.500,00**
  - immobile 25: Posto auto PT – sub.20 **€ 6.500,00**
  - immobile 26: Posto auto PT – sub.21 **€ 7.500,00**
  - immobile 27: Posto auto PT – sub.22 **€ 7.500,00**
  - immobile 28: Posto auto PT – sub.23 **€ 8.500,00**
  - immobile 29: Posto auto PT – sub.24 **€ 8.500,00**
  - immobile 30: Posto auto PT – sub.26 **€ 7.500,00**
  - immobile 31: Posto auto PT – sub.27 **€ 8.500,00**
  - immobile 32: Posto auto PT – sub.28 **€ 8.500,00**
  - immobile 33: Posto auto PT – sub.29 **€ 8.500,00**
  - immobile 34: Posto auto PT – sub.30 **€ 8.500,00**
  - immobile 35: Posto auto PT – sub.31 **€ 7.500,00**
  - immobile 36: Posto auto PT – sub.32 **€ 8.500,00**
  - immobile 37: Box auto interrato – sub.65 **€ 24.700,00**
  - immobile 38: Box auto interrato – sub.66 **€ 40.400,00**

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

- immobile 39: Box auto interrato – sub.70 ***€ 14.000,00***
- immobile 40: Box auto interrato – sub.71 ***€ 19.000,00***
- immobile 41: Box auto interrato – sub.73 ***€ 45.500,00***
- immobile 42: Box auto interrato – sub.74 ***€ 15.500,00***
- immobile 43: Box auto interrato – sub.75 ***€ 15.500,00***
- immobile 44: Box auto interrato – sub.79 ***€ 41.000,00***
- immobile 45: Box auto interrato – sub.85 ***€ 18.200,00***
- immobile 48: Box auto interrato – sub.97 ***€ 23.700,00***
- immobile 49: Box auto interrato – sub.98 ***€ 22.800,00***
- immobile 50: Box auto interrato – sub.99 ***€ 22.000,00***

➢ Immobili LOTTO 3 – immobili via Scommegna, 61-63 - Barletta

- immobile 51: Locale commerciale PT ***€ 56.000,00***
- immobile 52: Appartamento 1°P –int.1 ***€ 155.000,00***
- immobile 53: Appartamento 2°P –int.4 ***€ 174.000,00***
- immobile 54: Appartamento 5°P –int.13 ***€ 203.000,00***
- immobile 55: Appartamento 5°P –int.14 ***€ 146.000,00***
- immobile 56: Box interrato –sub.8 ***€ 17.000,00***

➢ Immobili LOTTO 7 – immobili via Andria,14 - Barletta

- immobile 61 - Appartamento 1°P – int. 1 ***€ 153.000,00***
- immobile 62 - Appartamento 1°P – int. 2 ***€ 144.000,00***
- immobile 63 - Appartamento 2°P – int. 3 ***€ 180.000,00***
- immobile 64 - Appartamento 2°P – int. 4 ***€ 108.000,00***
- immobile 65 - Appartamento 4°P – int. 7 ***€ 133.000,00***
- immobile 66 – Box auto PT – sub. 13 ***€ 35.000,00***
- immobile 67 – Box auto PT – sub. 17 ***€ 26.000,00***
- immobile 68 – Box auto PT – sub. 18 ***€ 21.000,00***

➢ Immobili LOTTO 8 - Terreni

- immobile 77-78-79-80-81 ***€ 0,00***

NB. Non sono stati stimati gli immobili del Lotto 6, poiché sono risultati inaccessibili alla data del sopralluogo

Complessivamente trattasi di n.53 beni immobili stimati accorpati il cui valore complessivo ammonta a:

€ 3.103.300,00 (euro tremilionicentrotremilatrecento/00).

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

ALLEGATI:

ALLEGATO A: Verbali di sopralluogo

ALLEGATO B: Elaborato fotografico

ALLEGATO C: Planimetrie

ALLEGATO D: Documentazione catastale

ALLEGATO E: Documentazione ipocatastale

ALLEGATO F: Documentazione urbanistica

Andria, 28/11/2022

Il Perito incaricato

(ing. Vito d'AVANZO)

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