



TRIBUNALE ORDINARIO TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

169/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.sa Maria Teresa Moscatelli

RELAZIONE INTEGRATIVA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Arch. Francesca Onesti

CF: NSTFNC61B66A662M
con studio in TRANI (BT) via Ciardi n.8
telefono: 0883 507716
email: arch.francescaonesti@gmail.com

Tecnico incaricato: arch. Francesca Onesti



Premessa

In data 29.11.2017 la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Francesca Onesti, residente a Trani (BT), alla via Ciardi n.8, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.169/17 R.G.E. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

La sottoscritta, svolte le operazioni peritali, trasmetteva tramite servizio PCT la propria Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio in data 03.03.2018, rispondendo compiutamente ai quesiti posti.

Nel corso dell'udienza del 24.05.2018, [REDACTED] attraverso il proprio Legale [REDACTED] formulava osservazioni in merito alla non corretta suddivisione in lotti del complesso pignorato e più precisamente lamentava la suddivisione in lotti di quello che definisce un unico complesso immobiliare, composto dai beni identificati ai fg. 110 ptc 431, ptc [REDACTED] ptc 1189 e ptc 1190 del Catasto del Comune di Barletta, ritenendo i terreni (ptc [REDACTED] ptc 1189 e ptc 1190) accessori e pertinenze dell'immobile principale (ptc 431).

La sottoscritta, esaminati gli atti, si onora di riferire alla S.V. Ill.ma replica alla succitata osservazione.

1. In relazione all'immobile identificato al [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. In relazione agli immobili identificati al fg. 110 ptc 1189 e 1190, si precisa che:

- la sottoscritta non ha potuto fisicamente accedere ai suddetti immobili a causa delle strutture accessorie alla attività originariamente svolta nel capannone, addossate al confine tra le suddette particelle e la ptc 431, che ne occludevano i rispettivi ingressi;

- dal punto di osservazione più comodo detti immobili apparivano delimitati da recinzione e in stato di totale abbandono, infestati da vegetazione spontanea;

- le suddette aree, tra l'altro mai citate negli atti rinvenuti come pertinenze e/o accessori dell'immobile distinto dalla ptc 431, risultano da Visura Catastale ancora individuate come terreni agricoli e, da certificato di destinazione urbanistica, ricadenti in Zona Omogenea "D" Sottozona "D2" di PRG, quindi riservate ad insediamenti ed impianti aventi carattere artigianale o merceologico.

Esaminato l'estratto di mappa si è inoltre evinto che gli immobili in oggetto sono letteralmente "incastonati" tra diverse proprietà con simili destinazioni d'uso e, pur osservando l'impossibilità di un accesso indipendente o diretto a questi terreni, la sottoscritta ha ritenuto di non poter escludere l'interesse da parte delle proprietà confinanti alla loro acquisizione.

Tecnico incaricato: arch. Francesca Onesti



Sulla scorta di queste osservazioni, dunque, la sottoscritta CTU ha ritenuto di valutare anche gli immobili individuati al fg 110 ptc 1189 e 1190 come Lotti indipendenti.

Tuttavia, non escludendo la possibilità di aver mal interpretato la documentazione rinvenuta nel corso delle operazioni peritali ed accogliendo l'invito della S.V.I. si procede alla stima dei beni in catasto al foglio 110 p.lle 431, 1189 e 1190 come un unico lotto, fermo restando l'esclusione della ptc [REDACTED] per le ragioni di cui al punto 1.

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Capannone commerciale** a BARLETTA Via Callano s.n, della superficie commerciale di **1.795,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T – S1 ed ha un'altezza interna di 6,00 mt. al piano terra/rialzato e 4,40 mt al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

foglio 110 particella 431 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 6.722,20 Euro, indirizzo catastale: via Callano, piano: T – S1, intestato a [REDACTED] derivante da variazione Toponomastica del 19/12/2016 (ALL. A – Visura storica per immobile)

Coerenze: a Nord con p.lla 1097; ad Ovest con le p.lle 5, 1189 e 1190; a Sud con la p.lla 432; ad Est con la p.lla 1052. (ALL. B – Estratto di mappa)

terreno agricolo, sviluppa una superficie commerciale di **4,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

- Foglio 110 particella 1189 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto 2, superficie 46,00 mq, reddito agrario 0,20 €, reddito domenicale 0,25 €, intesto a [REDACTED] derivante da Variazione d'ufficio del 27/07/2009 (ALL. P – Visura storica per immobile p.lla 1189) (ALL. P – Visura storica p.lla 1189)

terreno agricolo, sviluppa una superficie commerciale di **1,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

- Foglio 110 particella 1190 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto 2, superficie 13,00 mq, reddito agrario 0,06 €, reddito domenicale 0,07 €, intesto a [REDACTED] derivante da Variazione d'ufficio del 27/07/2009 (ALL. S – Visura storica per immobile p.lla 1190) (ALL. S – Visura storica p.lla 1190)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Tecnico incaricato: arch. Francesca Onesti



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.795,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,90 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.259.830,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.070.855,50
Data della valutazione:	20/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di asservimento dell'area sita nel comune BARLETTA identificata al 1052 della superficie di 1.388,00 mq, stipulato il 12/07/1991 a firma di Sigismundo Giangrasso ai nn. 36341/8977 di repertorio, registrato il 23/07/1991 a Barletta ai nn. 1319, a favore di Comune di Barletta, contro [REDACTED] derivante da Atto d'obbligo (ALL. C – Atto d'obbligo; ALL. D – Nota di trascrizione atto d'obbligo)

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 08/11/2007 a firma di Napoletano Francesca Paola ai nn. 23039/4473 di repertorio, iscritta il 16/11/2007 ai nn. R.P. 5582; R.G. 27603, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo. (ALL. E – Ispezione ipotecaria)

Domanda di annotazione del 28/12/2007 a firma del notaio Napoletano Francesca Paola, Erogazione a saldo in favore di [REDACTED] (ALL. F – Annotazione)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/05/2011 a firma di Brandi Giovanni Battista ai nn. 23460/9329 di repertorio, iscritta il 31/05/2011 ai nn. R.P. 2059; R.G. 11416, derivante da Costituzione di ipoteca volontaria (ALL. E – Ispezione ipotecaria; ALL. Q – Ispezione ipotecaria p.lla 1189; ALL. T – Ispezione ipotecaria p.lla 1190)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/05/2011 a firma di Brandi Giovanni Battista ai nn. 23460/9329 di repertorio, iscritta il 31/05/2011 ai nn. R.P. 2060; R.G. 11416, derivante da Costituzione di ipoteca volontaria (ALL. E – Ispezione ipotecaria; ALL. Q – Ispezione ipotecaria p.lla 1189; ALL. T – Ispezione ipotecaria p.lla 1190)



ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/05/2011 a firma di Brandi Giovanni Battista ai nn. 23460/9329 di repertorio, iscritta il 31/05/2011 ai nn. R.P. 2061; R.G. 11416, derivante da Costituzione di ipoteca volontaria (ALL. E – Ispezione ipotecaria; ALL. Q – Ispezione ipotecaria p.lla 1189; ALL. T – Ispezione ipotecaria p.lla 1190)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/05/2011 a firma di Brandi Giovanni Battista ai nn. 23460/9329 di repertorio, iscritta il 31/05/2011 ai nn. R.P. 2062; R.G. 11416, derivante da Costituzione di ipoteca volontaria (ALL. E – Ispezione ipotecaria; ALL. Q – Ispezione ipotecaria p.lla 1189; ALL. T – Ispezione ipotecaria p.lla 1190)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/05/2011 a firma di Brandi Giovanni Battista ai nn. 23460/9329 di repertorio, iscritta il 31/05/2011 ai nn. R.P. 2063; R.G. 11416, derivante da Costituzione di ipoteca volontaria (ALL. E – Ispezione ipotecaria; ALL. Q – Ispezione ipotecaria p.lla 1189; ALL. T – Ispezione ipotecaria p.lla 1190)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/05/2011 a firma di Brandi Giovanni Battista ai nn. 23460/9329 di repertorio, iscritta il 31/05/2011 ai nn. R.P. 2064; R.G. 11416, derivante da Costituzione di ipoteca volontaria (ALL. E – Ispezione ipotecaria; ALL. Q – Ispezione ipotecaria p.lla 1189; ALL. T – Ispezione ipotecaria p.lla 1190)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 09/06/2017 a firma di Tribunale di Trani UNEP ai nn. 2633/2017 di repertorio, trascritto il 21/06/2017 ai nn. R.P. 10224; R.G. 13472, contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare (ALL. E – Ispezione ipotecaria; ALL. Q – Ispezione ipotecaria p.lla 1189; ALL. T – Ispezione ipotecaria p.lla 1190)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Costituzione di Società (dal 18/04/1973), con atto stipulato il 18/04/1973 a firma di notaio Manno, registrato il 24/04/1973 a Barletta ai nn. 2399, trascritto il 07/05/1973 a Trani ai nn. 23073. (ALL. A1 – Visura storica per immobile)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 155/91 intestata a [REDACTED] per costruzione di capannone industriale presentata il 10/09/1991. (ALL. G – Concessione di variante)

Variante in corso d'opera della Concessione edilizia n. 155/91, intestata a [REDACTED] presentata il 30/09/1992 con prot. 32039 (ALL. H – Richiesta di variante in corso d'opera)

Variante in corso d'opera della Concessione edilizia n. 155/91, intestata a [REDACTED], presentata il 02/03/1994 con prot. 7129 (ALL. I - Variante in corso d'opera)

Nulla osta per opere edilizie, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione di una tettoia, presentata il 31/03/1995 con il n. prot. n. 18703/95 di protocollo.

Autorizzazione in sanatoria N. 34097, intestata a [REDACTED] per la realizzazione di tettoia, presentata il 07/08/1998.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di G.R. N. 564 del 17.04.2003, l'immobile ricade in zona Omogenea "D" Sottozona "D2"

PPTR vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale della Puglia n. 176 del 16/02/2015.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ'

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale a piano terra si rileva un' "Area aperta di carico e scarico e sosta materiali" che in realtà è stata chiusa perimetralmente con pannelli prefabbricati e orizzontalmente con tetto in lamiera a due falde nonché una tettoia di circa 64 mq addossata alla recinzione sul lato Nord; al piano seminterrato l'area di manovra a cielo aperto non esiste più essendo stata demolita la parete di fondo e realizzata una tettoia. (ALL. L – Visura planimetrica p.lla 431; ALL. M – Planimetria di rilievo stato dei luoghi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale per ampliamento
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Docfa per ampliamento: € 800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ'

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ'



BENI IN BARLETTA VIA CALLANO
CAPANNONE COMMERCIALE
DI CUI AL PUNTO A

A **Capannone commerciale** a BARLETTA Via Callano s.n, della superficie commerciale di **1.795,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T – S1 ed ha un'altezza interna di 6,00 mt. al piano terra/interrato e 4,40 mt al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

foglio 110 particella 431 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 6.722,20 Euro, indirizzo catastale: via Callano, piano: T – S1, intestato a [REDACTED] derivante da variazione Toponomastica del 19/12/2016 (ALL. A – Visura storica per immobile p.lla 431)

Coerenze: a Nord con p.lla 1097; ad Ovest con le p.lle 5, 1189 e 1190; a Sud con la p.lla 432; ad Est con la p.lla 1052. (All. B - Estratto di mappa)

terreno agricolo, sviluppa una superficie commerciale di **4,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

- Foglio 110 particella 1189 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto 2, superficie 46,00 mq, reddito agrario 0,20 €, reddito domenicale 0,25 €, intesto a [REDACTED] derivante da Variazione d'ufficio del 27/07/2009 (ALL. P – Visura storica per immobile p.lla 1189) (ALL. P – Visura storica p.lla 1189)

terreno agricolo, sviluppa una superficie commerciale di **1,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

- Foglio 110 particella 1190 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto 2, superficie 13,00 mq, reddito agrario 0,06 €, reddito domenicale 0,07 €, intesto a [REDACTED] derivante da Variazione d'ufficio del 27/07/2009 (ALL. S – Visura storica per immobile p.lla 1190) (ALL. S – Visura storica p.lla 1190)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà oggetto di stima è un capannone composto di piano seminterrato e piano rialzato con area di pertinenza completamente recinta al cui interno è stata realizzata una tettoia.

Vi si accede da via Callano attraverso n. 2 cancelli carrabili automatici e/o n.1 cancello pedonale.

Il capannone è realizzato con struttura portante in c.a. e copertura costituita da tegoloni TT prefabbricati mentre le pareti diompagno sono realizzate con pannelli prefabbricati RDB.



Al piano rialzato si accede salendo una piccola rampa di scala rivestita in pietra e attraverso una porta a 4 battenti, protetta da un mensolone in aggetto.

Entrando, sulla sinistra si trovano i servizi igienici che constano di w.c. alla turca, orinatoi e lavabi, con una vasta superficie destinata a spogliatoio.

Il vano principale è diviso a metà da una parete parallela all'ingresso che separava l'area destinata alla lavorazione dalla retrostante area aperta destinata al carico e scarico dei materiali. Quest'area è oggi chiusa perimetralmente con pannelli prefabbricati RDB e comunica direttamente con la superficie scoperta di pertinenza attraverso un portellone scorrevole posto sul fianco Nord.

Al piano seminterrato si accede sia attraverso rampa carrabile esterna, posta a sinistra del fabbricato, sia mediante due rampe di scale esterne, poste addossate e parallele al prospetto principale, ai fianchi della scala con cui si raggiunge il piano rialzato, e protette da pensiline in metallo.

Il pianerottolo di sbarco di queste due scale è totalmente coperto così da consentire un accesso protetto attraverso portelloni in metallo al locale seminterrato, anch'esso destinato alla lavorazione come deducibile dalla presenza di un impianto per aria compressa.

Alla sinistra dell'ingresso sono collocati i servizi igienici.

Rispetto al progetto originario l'area di manovra a cielo aperto è stata resa comunicante con il vano principale attraverso la demolizione della parete di fondo e la realizzazione di una tettoia.

Nell'angolo ad ovest di suddetta tettoia è ubicato un gabbiotto in metallo e vetro di altezza pari a circa 3,00 mt.

Entrambi i piani sono caratterizzati da pavimento in battuto di cemento nonché da pareti e pilastri intonacati di bianco.

(All. M – Planimetria di rilievo stato dei luoghi Tav. 1 e 2; All. N – Documentazione fotografica- foto da 1 a 9)

CONSISTENZA:

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

4.4 MAGAZZINI

È opportuno evidenziare che questa tipologia immobiliare, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata in un edificio ad uso promiscuo ovvero in altra struttura isolata.

In particolare può essere ubicato:

- al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio)
- al piano interrato con accesso diretto ovvero tramite rampa, (assimilabile ad un'autorimessa o laboratorio)
- in un capannone "tipico".

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale verrà quindi misurata in funzione di uno dei criteri adottabili per l'unità immobiliare cui si ritiene assimilabile.

La superficie commerciale è data dalla somma di:

a. *Vani principali e accessori diretti misurata come segue*

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;



- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

b. *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

c. *Balconi, terrazzi e similari*

Per questa tipologia dette pertinenze non sono frequentemente presenti, viene computata nella misura del 10%; la superficie scoperta viene computata nella misura del 10%.

d. *Pertinenze esclusive*

La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).
- del 10% superficie scoperta ad uso esclusivo.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale (P.T)	750,00 mq	x	100%	=	750,00 mq
Accessori diretti (P. S1)	750,00 mq	x	100%	=	750,00 mq
Accessori diretti (tettoia)	360,00 mq	x	50%	=	180,00 mq
Accessori indiretti (tettoia)	64,00 mq	x	25%	=	16,00 mq
Area scoperta	987,00 mq	x	10%	=	99,00 mq
Totale	2.911,00 mq				1.795,00 mq

ACCESSORI:

terreno agricolo, sviluppa una superficie commerciale di **4,60**.

Identificazione catastale:

- Foglio 110 particella 1189 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto 2, superficie 46,00 mq, reddito agrario 0,20 €, reddito domenicale 0,25 €, intesto a [REDACTED] derivante da Variazione d'ufficio del 27/07/2009 (ALL. P – Visura storica per immobile p.Ila 1189)

terreno agricolo, sviluppa una superficie commerciale di **1,30** mq.

Identificazione catastale:

- Foglio 110 particella 1190 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto 2, superficie 13,00 mq, reddito agrario 0,06 €, reddito domenicale 0,07 €, intesto a [REDACTED] derivante da Variazione d'ufficio del 27/07/2009 (ALL. S – Visura storica per immobile p.Ila 1190)

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione adottato è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce dall'incrocio di domanda e offerta relativa alla compravendita di immobili simili, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche del bene in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente.

E' stata presa come riferimento la valutazione operata dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate relativamente al Primo Semestre 2017 (ALL. O – Quotazioni OMI), nonché i dati offerti dal Bollettino Immobiliare, per immobili a carattere commerciale di tipo Magazzino, confrontando i valori così ottenuti con alcuni casi di compravendita di similari a quello in oggetto nella medesima zona, individuati mediante indagine condotta presso agenzie immobiliari locali.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Osservatorio Immobiliare

Data rilevazione: Primo semestre 2017

Fonte di informazione: GEOPOI

Descrizione: Magazzini

Indirizzo: Suburbana/ZONA PRODUTTIVA VIA TRANI-VIC. MISERICORDIA-MADONNA DEL LO STERPETO-STRADA TRASCINO-VIA ANDRIA-CONTRADA BARBERINI-VICINALE

Valore: 710,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Borsa dati immobiliari

Data rilevazione: 13/02/2018

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Magazzini

Indirizzo: Zona Miseric.-Campan.-Impalata-Callano-Sterpeto

Valore: 608,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Il valore medio ottenuto dai comparabili è pari a €/mq 659,00.

Stante lo stato di manutenzione dell'immobile nonché la sua ubicazione vicinissima sia all'abitato di Barletta che alla strada S.S. 16, servito dal sottopasso di recente costruzione di via Callano che collega direttamente la complanare Est della Strada Statale 16 (nei pressi dell'uscita Barletta Centro) con l'incrocio di via Vecchia Madonna dello Sterpeto e via Scuro, e quindi con via Trani (nei pressi di via Misericordia), si è inteso correggere il predetto valore unitario di mercato portandolo ad un valore pari a €/mq 700,00.

Valore superficie principale: 1.795,00 mq x 700,00 €/mq = **1.256.500,00 €**

Tecnico incaricato: arch. Francesca Onesti



Valore superficie accessori: 5,90 mq x 700,00 €/mq = 4.130,00 €
1.260.630,00 €

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.260.630,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) € 1.260.630,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Trani, Ufficio del Registro di Trani, Ufficio Tecnico di Barletta, agenzie: Gabetti, Tecnocasa; Osservatori del Mercato Immobiliare O.M.I., ed inoltre: Bollettino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Capannone commerciale	1.795,00	5,90	€ 1.260.630,00	€ 1.256.500,00
				€ 1.260.630,00	€ 1.260.630,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.259.830,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 188.974,50

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.070.855,50



Data 22.06.2018

Il tecnico incaricato
Arch. Francesca Onesti

ELENCO ALLEGATI:

- ALL. A – Visura storica per immobile p.lla 431
- ALL. B – Estratto di mappa
- ALL. C – Atto d'obbligo
- ALL. D – Nota di trascrizione Atto d'obbligo
- ALL. E - Ispezione ipotecaria p.lla 431
- ALL. F – Annotazione
- ALL. G – Concessione di variante n. 155/91
- ALL. H – Richiesta di variante in corso d'opera
- ALL. I – Progetto di variante in corso d'opera
- ALL. J - Rilascio del Permesso a costruire e Parere favorevole della commissione Edilizia
- ALL. K - Autorizzazione edilizia n. 170
- ALL. L – Visura planimetrica p.lla 431
- ALL. M – Planimetria di rilievo stato dei luoghi
- ALL. N – Doc. Fotografica
- ALL. O – Quotazioni OMI
- ALL. P – Visura storica p.lla 1189
- ALL. Q – Ispezione ipotecaria p.lla 1189
- ALL. R – Certificato di destinazione urbanistica
- ALL. S – Visura storica p.lla 1190
- ALL. T – Ispezione ipotecaria p.lla 1190

Tecnico incaricato: arch. Francesca Onesti

