



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 228/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa M. T. Moscatelli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARIA PAOLA D'AMATO**

CF: DMTMPL85H56L109W

con studio in MOLFETTA (BA) via nicola michiello 5

telefono: 0804044031

fax: 0804044031

email: mariapaoladamato@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 228/2016

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **opificio** a BARLETTA via Andria 67, della superficie commerciale di **6.707,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il compendio industriale destinato alla produzione di quadri elettrici di media ed alta tensione, è composto da un corpo principale, sviluppato su di un unico piano, composto da capannoni continui intercomunicanti tra loro e comunicanti con l'area pertinenziale. Vi sono anche due corpi di fabbrica, entrambi sviluppati su due livelli, di cui il primo contiguo al capannone e destinato ad uffici servizi e magazzino e il secondo avente funzione di servizi per gli operai e sala riunioni.

Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 516 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 34.442,98 Euro, indirizzo catastale: VIA ANDRIA n.67, piano: T-1, intestato a [REDACTED] con sede a Barletta

**A.1** **altro terreno**, composto da area pertinenziale esterna, sviluppa una superficie commerciale di **179,00** Mq.

**A.2** **tettoia**, composto da Tettoia realizzata con travi in Acciaio e coperture in lamierati metallici, sviluppa una superficie commerciale di **141,00** Mq.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>6.707,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>320,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.845.935,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.419.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/01/2018</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da società [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 15/12/2016, con scadenza il 14/12/2022, registrato il 19/12/2016 a barletta ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 96.000,00.

Il locatore cede in locazione alla conduttrice la porzione dell'immobile di sua proprietà della superficie di circa 4.705 mq comprendente alcuni spazi destinati alla progettazione, all'amministrazione e alla produzione, nonché concede alla conduttrice facoltà di utilizzo non esclusivo delle aree comuni scoperte quali parcheggi ed aree di accesso alla porzione sopra descritta.

Escluso dal suddetto contratto di locazione risulta un locale a piano terra, con accesso da via Andria n.73, di superficie pari a 65 mq circa occupato dalla società [REDACTED] con contratto di



affitto, stipulato il 06/10/2009 con durata di 6 anni e tacito rinnovo se nessuna delle parti presenti regolare disdetta con lettera raccomandata. il suddetto contratto di locazione è stato registrato il 22/10/2009, dunque è stato stipulato in data antecedente il pignoramento e dell'importo di 1.200,00 € oltre iva.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla scorta della documentazione allegata ai fascicoli di parte e delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, con riferimento al ventennio precedente la data del pignoramento in oggetto, risultano sull'immobile di proprietà della [REDACTED] e formalità sopra elencate.

##### 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: *Nessuno.*

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** attiva, registrata il 13/09/2002 ai nn. rep. 13509, iscritta il 14/09/2002 ai nn. R.P. 2924-R.G.18409, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 2520000,00.

Importo capitale: 1500000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 10/09/2004 ai nn. rep. 18222/2934, iscritta il 15/09/2004 ai nn. R.P.3888-R.G.20040, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 1344000,00.

Importo capitale: 800000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 08/11/2007 ai nn. rep. 23039/4473, iscritta il 16/11/2007 ai nn. R.P.5582-R.G.27603, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 2000000,00.

Importo capitale: 1000000,00.

Durata ipoteca: 4 anni e 6 mesi

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 12/05/2011 ai nn. rep.23460/9329, iscritta il 31/05/2011 ai nn. R.P.2059-R.G.11416, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da costituzione di ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 148833,00.

Importo capitale: 148833,00

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 12/05/2011 ai nn. rep. 23460/9329, iscritta il 31/05/2011 ai nn. R.P.2060 - R.G.11416, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da costituzione di ipoteca volontaria.



Importo ipoteca: 76674,00.

Importo capitale: 76674,00

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 12/05/2011 ai nn. rep. 23460/9329, iscritta il 31/05/2011 ai nn. R.P.2061-R.G.11416, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da costituzione di ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 96198,00.

Importo capitale: 96198,00

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 12/05/2011 ai nn. rep.23460/9329, iscritta il 31/05/2011 ai nn. R.P.2062-R.G. 11416, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Costituzione di ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 136236,00.

Importo capitale: 136236,00

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 12/05/2011 ai nn. rep. 23460/9329, iscritta il 31/05/2011 ai nn. R.P.2063- R.G. 11416, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Costituzione di ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 97941,00.

Importo capitale: 97941,00

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 12/05/2011 ai nn. rep. 23460/9329, iscritta il 31/05/2011 ai nn. R.P.2064 - R.G, 11416, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Costituzione di ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 44118,00.

Importo capitale: 44118,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 12/07/2016 ai nn. rep. 3283, trascritta il 19/09/2016 ai nn. R.P.14427 - R.G. 18985, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento

pignoramento, registrata il 09/06/2017 ai nn. rep. 2633/2017, trascritta il 21/06/2017 ai nn. R.P.10224 - R.G.13472, contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento

#### 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.

Al ventennio l'immobile oggetto della procedura era già intestato alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la piena proprietà, ad essa pervenuto da [REDACTED] di [REDACTED] virtù di trasformazione di società per atto a rogito del Notaio Manno del 20.11.1990 trascritto a Trani il 28.12.1990 al n.20370 R.P.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **431-1961**, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO AD USO OFFICINA ELETTROMECC. -

Concessione edilizia N. **33/1964**, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE DI N. 2 LOCALI PER USO DEPOSITO, presentata il 16/06/1964, rilasciata il 29/01/1964, agibilità del 14/02/1964

Concessione edilizia - variante N. **53/1953**, intestata a [REDACTED] per lavori di AMPLIAMENTO STABILIMENTO OFFICINA ELETTROMECCANICA, presentata il 24/06/1965, rilasciata il 28/07/1965, agibilità del 02/08/1965

Concessione edilizia N. **133/1968**, intestata a [REDACTED] per lavori di AMPLIAMENTO STABILIMENTO -, presentata il 20/11/1968, rilasciata il 26/06/1968, agibilità del 11/07/1968

Concessione edilizia N. **219/1968**, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE DI UN PRIMO PIANO AD USO INDUSTRIALE, presentata il 06/09/1968, rilasciata il 18/11/1968, agibilità del 12/12/1968

Concessione edilizia N. **19/1971**, intestata a [REDACTED] per lavori di AMPLIAMENTO STABILIMENTO COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE + PROGETTO DI VARIANTE

Concessione edilizia N. **32/1974**, intestata a [REDACTED], per lavori di LAVORI VARI E SOPRALZO MURO DI CINTA. -

N. **6/1975**, intestata a [REDACTED] per lavori di SPOSTAMENTO DI PORTONE IN MURA DI CINTA. -

N. **125/1977**, intestata a [REDACTED] per lavori di VARIANTE DI PROSPETTO DI CAPANNONE, presentata il 28/05/1977, rilasciata il 06/07/1977, agibilità del 09/07/1977

Concessione edilizia N. **157/1978**, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE TETTOIA. -, presentata il 19/10/1978, rilasciata il 26/10/1978, agibilità del 27/10/1978

Concessione edilizia N. **181/1980**, intestata a [REDACTED] per lavori di RECINZIONE SUOLO, presentata il 09/06/1980, rilasciata il 27/06/1980, agibilità del 03/07/1980

Concessione edilizia N. **193/1980**, intestata a [REDACTED] per lavori di SOPRAELEVAZIONE 1° PIANO SUI LOCALI SERVIZI ESISTENTI. -, presentata il 03/06/1980, rilasciata il 27/06/1980, agibilità del 08/07/1980

Concessione edilizia N. **7/1984**, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE LOCALI per UFFICI., presentata il 12/12/1983, rilasciata il 15/12/1983, agibilità del 27/01/1984

Concessione edilizia N. **128/1984**, intestata a [REDACTED] per lavori di INTERVENTI DI RESTAURO NELLA ZONA UFFICI E DELL'ESISTENTE OFFICINA MECCANICA, presentata il 03/10/1984, rilasciata il 15/11/1984, agibilità del 22/11/1984

Concessione edilizia N. **170/1987**, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE TETTOIA METALLICA, presentata il 05/06/1987, rilasciata il 27/10/1987, agibilità del 16/11/1987



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con D.M. LL. PP. 30-9-1971 n. 4844 - Reso conforme alla legge Regione Puglia n.56 del 31.05.1980, l'immobile ricade in zona ZONA "D" PER ATTIVITA' INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI, DI DEPOSITO E MOVIMENTAZIONE, E ATTIVITÀ ASSIMILATE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Gli insediamenti nelle sottozone D2 dovranno rispettare i seguenti parametri: 1. Mmi, Maglia di minimo intervento per la formazione del piano urbanistico esecutivo: a) nel caso di maglia libera e di maglia parzialmente libera (la maglia è considerata tale anche nel caso di dismissioni di attività con o senza demolizioni dell'esistente): l'intera maglia o l'intera superficie 45 libera residuale della maglia di PRG; b) nel caso di maglia parzialmente edificata (la maglia è tale quando la superficie dei suoli edificati è superiore ai 2/3 della superficie complessiva della maglia): tutta la superficie libera interclusa tra lotti già edificati; in questo caso l'intervento diventa edilizio diretto con applicazione dell'Iff; Nella maglia D2.08, gli indici di fabbricabilità si applicano solo alla sottomaglia individuata con la lettera "a". 2.1. Indice di fabbricabilità territoriale: Ift = 2,00 mc/mq, nei casi a) di Mmi; 2.2. Indice di fabbricabilità fondiario : Iff = 2,00 mc/mq, nel caso b) di Mmi; 3. Spazio da cedere al Comune, nei casi a) di Mmi: per attività collettive, verde, parcheggio = 10% Mmi nel caso di attività industriali, artigianali; 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti nel caso di insediamenti commerciali e direzionali, di cui la metà destinati a parcheggio; 4. Altezza massima : H < 12,00 m, salvo strutture speciali; 5. Distanza dai confini delle costruzioni: Dc > 5,00 m; 6. Distanza dall'asse stradale delle costruzioni delle recinzioni: minimo 20,00 m (salvo quanto sopra precisato per le maglie D2.07,09); 7. E' ammessa la costruzione di una sola abitazione per il personale di custodia di superficie inferiore a 100 mq.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BARLETTA VIA ANDRIA 67

**OPIFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

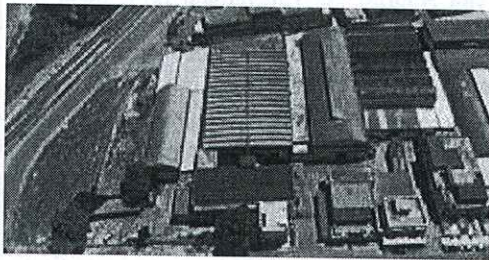


**opificio** a BARLETTA via Andria 67, della superficie commerciale di **6.707,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

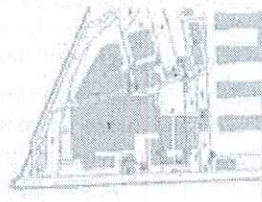
Il compendio industriale destinato alla produzione di quadri elettrici di media ed alta tensione, è composto da un corpo principale, sviluppato su di un unico piano, composto da capannoni continui intercomunicanti tra loro e comunicanti con l'area pertinenziale. Vi sono anche due corpi di fabbrica, entrambi sviluppati su due livelli, di cui il primo contiguo al capannone e destinato ad uffici servizi e magazzino e il secondo avente funzione di servizi per gli operai e sala riunioni.

Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 516 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 34.442,98 Euro, indirizzo catastale: VIA ANDRIA n.67, piano: T-1, intestato a [REDACTED] con sede a Barletta



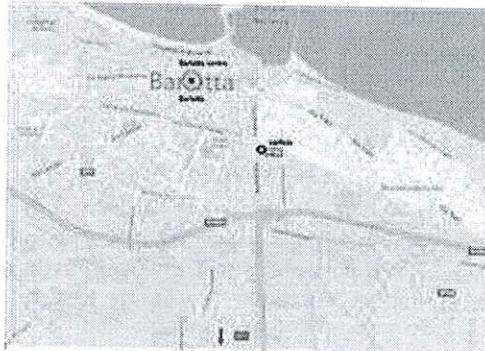
vista aerea dell'intero immobile



estratto di mappa

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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



informazioni sulla zona

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 7 km

ottimo ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
esposizione:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
luminosità:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★



stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

servizi:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della presente relazione di stima è compendio industriale ubicato nel comune di Barletta in provincia di Barletta-Andria-Trani, in zona omogenea D2, ossia area destinata per attività industriali, artigianali, commerciali, di deposito e movimentazione, e attività assimilate, come da Piano Regolatore Generale.

Il compendio industriale è posizionato lungo l'asse viario che collega il Comune di Barletta al comune di Andria e si trova a meno di 1km dallo svincolo per la strada statale 16 bis Adriatica (SS 16 bis) e a circa 7 km dal Casello Autostradale [uscita Andria] per l'autostrada A14, detta anche autostrada Adriatica. Si affaccia su strada urbana a doppio senso di marcia con traffico locale abbastanza sostenuto anche per la presenza del passaggio a livello che tuttavia a breve sarà sostituito da un sottopassaggio veicolare che migliorerà notevolmente le condizioni di traffico.

Il lotto, insistente su un'area della superficie complessiva (fra impronta dell'immobile e pertinenze) di circa 8.690,00 m<sup>2</sup>, è delimitato da un muretto in cemento faccia a vista, sormontato da un cancello in ferro, con disegno geometrico di colore chiaro in buono stato, munito di due varchi, uno veicolare identificato al civ. n. 65 ed uno pedonale identificato al civ. n. 67 oltrepassati i quali si giunge nell'area pertinenziale destinata a parcheggio per i dipendenti e gli avventori ed anche all'ingresso della zona amministrativa. A pochi metri di distanza vi è un secondo accesso carraio identificato al civico numero 73 destinato al passaggio delle merci.

Il lotto confina a ovest con la strada comunale detta via Andria, ad est con strada privata e sui due restanti lati, nord e sud, con proprietà private.

L'opificio industriale presente e funzionante dai primi anni '60, attualmente è adoperato per la produzione di quadri di media e bassa tensione ed è composto da un insieme di corpi di fabbrica, costruiti ed ampliati nel tempo, uno adiacente all'altro e aree di pertinenza in parte coperte da tettoie e in parte libere. Dunque è composto da:

- Capannoni industriali 5.593,00 m<sup>2</sup> ;
- Uffici 450,00 m<sup>2</sup>;
- Servizi (magazzini, bagni, depositi etc...) 664,00 m<sup>2</sup>;
- area pertinenziale esterna 2.495,00 m<sup>2</sup>.

Gli spazi destinati a uffici e servizi in genere sono concentrati in due piccoli corpi di fabbrica di forma rettangolare con struttura "a scheletro portante" [travi e pilastri] sviluppati su due piani (terra e primo) adiacenti alla zona produttiva composta invece da quattro capannoni confinanti e comunicanti tra loro.

Gli spazi destinati agli uffici, si sviluppano al piano terra del primo corpo di fabbrica, e possiedono le seguenti caratteristiche: pavimenti in ceramica e gres, serramenti esterni composti di finestre e porte finestre in alluminio anodizzato con vetrocamera, pareti intonacate e tinteggiate con colori chiari alternate a elementi mobili in alluminio e vetro destinati a delimitare alcuni spazi interni più piccoli, e soffitti controsoffittati con elementi a doghe prefabbricati con interposti corpi illuminanti. Sono dotati di impianto di riscaldamento/raffrescamento e di illuminazione artificiale. In generale si presentano in ottimo stato di manutenzione. Al secondo piano dove c'è un piccolo magazzino si accede mediante scala esterna e montacarichi.

Il secondo corpo di fabbrica, più piccolo del predetto ma con medesime caratteristiche strutturali, vede a piano terra servizi igienici e spogliatoi per gli operai al piano primo, al quale si accede mediante scala esterna, invece una sala riunioni. In generale questi spazi si presentano in uno stato di manutenzione mediocre.

La zona produttiva invece è composta da quattro capannoni: •il primo con superficie di 1121 mq circa, pavimento in cemento, con copertura a volta in lamiera e struttura portante in c.a. e finestre a nastro al di sotto del piano di imposta della copertura;• il secondo con una superficie di 1767 mq



circa , il pavimento in cemento, con copertura a shed (o a dente di sega) e struttura portante con pilastri in c.a.; • il terzo con superficie di 1028 mq circa , pavimento in cemento, con copertura a volta in lamiera e struttura portante in c.a.; • il quarto con superficie di 1151 mq circa, pavimento in cemento, con copertura a shed (o a dente di sega) e struttura portante in c.a.; infine tettoia con copertura piana leggermente inclinata in lamiera di superficie pari a circa 525 mq che unisce il secondo e terzo capannone quasi a ricreare un ambiente unico.

Tutta l'area produttiva è dotata di impianto luci, impianto elettrico in blindosbarra, carro ponte industriale, impianto antincendio, impianto aria compressa e infine impianto di riscaldamento ad infrarossi. Tutti gli impianti suddetti sono funzionanti ed apparentemente in ottime condizioni, ma la loro conformità è da collaudare, così come l'impianto idrico-sanitario.

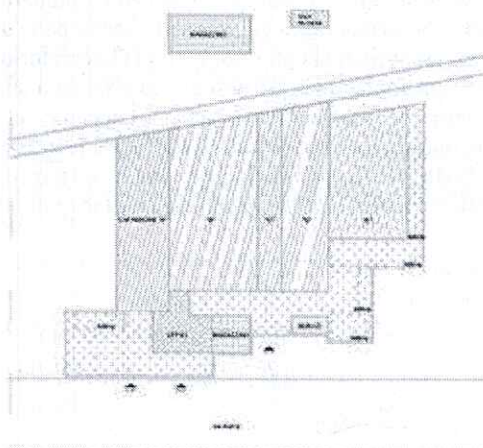
La zona è servita dalla rete di adduzione idrica e le esigenze di tipo elettrico sono soddisfatte da fornitura.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone	5.593,00	x	100 %	=	5.593,00
uffici	450,00	x	100 %	=	450,00
servizi	664,00	x	100 %	=	664,00
<b>Totale:</b>	<b>6.707,00</b>				<b>6.707,00</b>



planimetria schematica degli spazi funzionali

#### ACCESSORI:

**altro terreno**, composto da area pertinenziale esterna , sviluppa una superficie commerciale di **179,00 Mq.**

**tettoia**, composto da Tettoia realizzata con travi in Acciaio e coperture in lamierati metallici , sviluppa una superficie commerciale di **141,00 Mq.**

#### VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) (01/01/2017)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 500,00

Note: Capannoni industriali

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le valutazioni condotte dal sottoscritto C.T.U. sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.I. Tale metodo è incentrato sulla individuazione del valore di mercato come il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle consizioni esistenti sul libero mercato. In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione). Il valore del complesso immobiliare è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al complesso immobiliare in relazione alla comparazione delle quotazioni espresse dalla transazioni che il mercato ha registrato. Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto. La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame. Tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare sono stati valutati a Mq. e sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale, mentre per gli immobili non contemplati sul sito è stata effettuata una valutazione con metodo comparativo con immobili simili. Il sottoscritto C.T.U. si impegna nel compimento di tutte le valutazioni e nell'applicazione di tutte le conoscenze scientifiche e tecniche in possesso per eseguire una stima il più possibile oggettiva. Si precisa, inoltre, che le misure degli immobili in seguito riportate sono state rilevate sia sul posto che su planimetrie cartacee di cui si è tratta copia presso l'Agenzia delle Entrate.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	6.707,00	x	450,00	=	<b>3.018.150,00</b>
Valore superficie accessori:	320,00	x	450,00	=	<b>144.000,00</b>
					<b>3.162.150,00</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato di occupazione	-316.215,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 2.845.935,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 2.845.935,00</b>



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo, che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare i beni oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartengono tali beni.

Per fare ciò la sottoscritta ha determinato il valore al metro quadro delle singole unità immobiliari, tenuto conto dei valori accertati attraverso:

- indagini di mercato immobiliare riguardanti capannoni in vendita nel comune di Barletta, con particolare riferimento a quelli ubicati nei pressi di via Andria;
- banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riferita al primo semestre del 2017 per capannoni con destinazione: produttiva della fascia suburbana, zona produttiva via trani - vic. Misericordia - madonna dello sterpeto - strada trascino - via andria - contrada barberini - vicinale, zona E1 microzona 4.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che i valori attribuiti al lotto tengono conto dei fattori intrinseci quali la destinazione d'uso (ufficio, laboratorio, magazzino...), la composizione e disposizione degli ambienti interni, la presenza di lastrici solari, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà degli immobili e degli impianti ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, e dei fattori estrinseci rappresentati da prossimità ad arteria di traffico principali, presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie, presenza di attività produttive similari etc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Barletta, agenzie: Barletta, osservatori del mercato immobiliare della Agenzia delle Entrate (mediante consultazione di piattaforma geopoi)

### 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	opificio	6.707,00	320,00	2.845.935,00	2.845.935,00
				<b>2.845.935,00 €</b>	<b>2.845.935,00 €</b>



*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Studiando con la massima attenzione l'immobile de quibus, la scrivente ha valutato che, sia sotto l'aspetto tecnico-funzionale che economico, lo stesso non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.845.935,00**

**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: €. 426.890,25

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 44,75

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.419.000,00**

data 15/01/2018

il tecnico incaricato  
MARIA PAOLA D'AMATO

