

---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE FALLIMENTARE

**PERIZIA DEL C.T.U. ING. GIUSEPPE DADDUZIO, NEL FALLIMENTO 3/2021 REG. GEN. FALL. TRIB.  
TRANI -**

Giudice Delegato:

[REDACTED]

Curatore:

[REDACTED]

## INCARICO

---

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Dadduzio, [REDACTED], è stato nominato perito estimatore nell'ambito della procedura fallimentare riguardante la ditta [REDACTED] (n. 3/2021 Reg. Gen. Fall.), giusta autorizzazione rilasciata dall'III.mo Sig. Dott. [REDACTED] - Giudice Delegato al fallimento suddetto - su istanza del Curatore Avv. [REDACTED].

## PREMESSA

---

Lo scopo della presente relazione è la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti acquisiti all'attivo del fallimento riportato in epigrafe, così come predisposto dall'Avv. [REDACTED], in qualità di curatore del fallimento in questione.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Andria (BT) - Via Pietro Gobetti, 28;
- **Bene N° 2** - Unità immobiliare ubicata in Andria (BT) - Via Pietro Gobetti, 30, piano terra;
- **Bene N° 3** - Opificio ubicato in Agro di Trani (BT) - Contrada Pezze Della Chiesa - costituito da un capannone industriale con adiacente villino e locale deposito;
- **Bene N° 4** - Terreno agricoli ubicati in Agro di Andria (BT), meglio identificato nel seguito della presente perizia;
- **Bene N° 5** - Terreno agricoli ubicati in Agro di Andria (BT), meglio identificato nel seguito della presente perizia;
- **Bene N° 6** - Terreno agricoli ubicati in Agro di Andria (BT), meglio identificato nel seguito della presente perizia.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Andria (BT) - Via Pietro Gobetti, 28.

### DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - VIA PIETRO GOBETTI, 28, PIANI 1° E 2°**

---

Si tratta di un'unità immobiliare, ad uso di civile abitazione, ubicata al piano terra, ammezzato, primo e secondo piano di un fabbricato (avente struttura portante a telaio in cemento armato e solai in latero-cemento) composto da piano terra, ammezzato, primo e secondo piano. Il secondo piano risulta in arretramento rispetto al prospetto principale ed è caratterizzato da una struttura di copertura lignea a singola falda. L'appartamento ricade in zona periferica dell'abitato, tipizzata nel vigente P.R.G. del Comune di Andria come Zona "B1-2", zona di impianto consolidato. L'appartamento oggetto di stima, oltre al primo e secondo piano, comprende anche un piccolo mezzanino (tra piano terra e primo piano) adibito a ripostiglio. L'immobile in questione ha accesso dal civico n° 28 di Via Pietro Gobetti (situata nei pressi dell'intersezione tra Via Palmiro Togliatti, Via Corato e Via Giacomo Puccini), da cui, attraverso una comoda ed ampia scala in cemento, è possibile raggiungere sia il ripostiglio al piano ammezzato che il primo piano. La porzione di scala, invece, che prosegue al secondo piano, risulta accessibile esclusivamente dall'interno del primo piano. Pertanto, il secondo piano, attraverso la suddetta porzione di scala, è collegato internamente in modo diretto con il primo piano. Inoltre, l'immobile è dotato di ascensore (che, partendo dal piano terra, serve sia il primo che il secondo piano) e presenta buone caratteristiche generali e costruttive. Le facciate, l'androne portone e le scale sono caratterizzate da un buono stato di manutenzione e/o conservazione. Nel dettaglio, l'abitazione di interesse, che risulta caratterizzata da un solo affaccio su strada pubblica (con esposizione Sud-Est), al primo piano comprende ingresso/sala, due camere da letto con annessa cabina armadio, un altro vano principale (camera da letto e/o studio) e un bagno. Mentre il secondo piano - che, come sarà meglio esplicitato nel seguito della presente, costituisce una pertinenza ad uso "deposito" (C/2) della sottostante abitazione - risulta, di fatto, adibito a zona giorno dell'abitazione ed è composto da un ingresso/soggiorno/pranzo, una cucina abitabile e da un bagno. Sia al primo che al secondo piano si ritrovano rifiniture e dotazioni di medio-alto livello. Tutto l'appartamento è rifinito ad intonaco civile variamente tinteggiato o rivestito. Lo stato di manutenzione e quello conservativo dell'appartamento sono molto buoni e non sussistono particolari elementi di degrado. L'immobile è termoautonomo ed è dotato di normali impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognario e termico) perfettamente funzionanti e realizzati secondo le prescrizioni normative dell'epoca di realizzazione. Inoltre, al primo piano, a servizio dell'immobile, risulta installato anche un impianto di raffrescamento canalizzato. L'altezza interna utile dei vani è pari a metri 2,90 al primo piano, mentre al secondo piano risulta variabile da un minimo di metri 2,53 circa a un massimo di metri 3,04 circa. L'altezza del locale ammezzato è pari a metri 2,25. Le porte interne sono in legno tamburato. Infine, per quanto riguarda le peculiarità dell'immobile in materia di contenimento dei consumi energetici, si evidenzia che gli infissi esterni sono caratterizzati da telaio in alluminio a taglio termico con vetro camera.

### CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - VIA PIETRO GOBETTI, 28, PIANI 1° E 2°**

---

L'immobile a Sud-Est risulta prospiciente la Via pubblica (Via Gobetti), mentre sugli altri lati confina con altre proprietà.

### STATO DI OCCUPAZIONE E CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE

---

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - VIA PIETRO GOBETTI, 28, PIANI 1° E 2°**

L'immobile al momento del sopralluogo (Settembre 2024) risulta abitato dall'ex coniuge del debitore e dalle tre figlie (di cui una minorenni).

Circa lo stato conservativo, nel corso del sopralluogo effettuato non sono stati riscontrati particolari elementi di degrado.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - VIA PIETRO GOBETTI, 28, PIANI 1° E 2°**

Non si tratta di immobile inserito in un contesto condominiale.

Le parti in comune con l'unità immobiliare di piano terra (anche questo oggetto di stima nella procedura fallimentare di che trattasi) sono rappresentate dalla struttura, dalla facciata e dalla copertura.

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - VIA PIETRO GOBETTI, 28, PIANI 1° E 2°**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1) [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Proprietà 1/1

## **PROVENIENZA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - VIA PIETRO GOBETTI, 28, PIANI 1° E 2°**

L'immobile è pervenuto in proprietà a [REDACTED] per la quota intera in forza del seguente atto:

Atto di divisione ed attribuzione di quota rogato, in data 19.01.1993, dalla Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Andria - Numero di repertorio 31406. Trascrizione avvenuta in data 03.02.1993 - Registro generale n. 2196; Registro particolare n. 1835.

Successivamente quanto pervenuto è stato modificato con una serie di interventi interni e di ampliamento, come di seguito esplicitati nella sezione "urbanistica e regolarità edilizia".

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - VIA PIETRO GOBETTI, 28, PIANI 1° E 2°**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
<b>Androne Portone - Vano Scala E Ascensore</b>		28,50 mq	0,50	14,25 mq		<b>Terra</b>
<b>Abitazione</b>		135,75 mq	1,00	147,70 mq	2,90 m	<b>1° Piano</b>
<b>Balcone prospiciente Via Gobetti</b>		7,90 mq	0,30	2,37 mq		<b>1° Piano</b>
<b>Terrazzino a livello</b>		11,90 mq	0,30	3,57 mq		<b>1° Piano</b>

interno						
Accessorio indiretto (Ripostiglio)		9,20 mq	0,50	4,60 mq	2,25 m	Ammezzato
Sottotetto (pertinenza dell'abitazione in 1° p.)		97,95 mq	0,50	48,98 mq	Hmin= 2,53 m; Hmax= 3,04 m	2° Piano
Terrazzo		41,20 mq	0,15	6,18 mq		2° Piano
Logge retrane interne		12,20 mq	0,15	1,83 mq		2° Piano
<b>Totale superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>229,48 mq</b>		

Si precisa che il secondo piano, ai fini del calcolo della consistenza, pur essendo nello stato di fatto destinato a zona giorno dell'abitazione - così come esplicitato in "DESCRIZIONE" - viene computato nella tabella che precede come superficie accessoria indiretta, omogeneizzata poi tramite idoneo coefficiente alla superficie principale ovvero alla superficie dell'abitazione. Detta scelta, a parere dello scrivente, risulta opportuna e cautelativa, in ragione della necessità di tener conto delle difformità accertate al secondo piano, rispetto al titolo edilizio che ne ha autorizzato la realizzazione (delle quali meglio si dirà nel seguito della presente) nonché della necessità di tener conto dell'atto d'obbligo inerente il vincolo di destinazione d'uso a deposito del secondo piano, sottoscritto dal Sig. ██████ ai fini dell'ottenimento del titolo edilizio autorizzativo del sottotetto, così come meglio riportato a seguire nel paragrafo "UBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA". Sia la tipologia delle difformità accertate che il vincolo di destinazione d'uso esistente, sono tali da rendere, a parere di chi scrive, un'ipotetica richiesta di sanatoria farraginoso e incerta, con iter procedurale caratterizzato da complicazioni e/o lungaggini burocratiche. Pertanto, la computazione ad accessorio del secondo piano, ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, è funzionale a considerare le incombenze economiche che deriveranno dalla regolarizzazione e/o dalla remissione in pristino del piano sottotetto di cui trattasi.

Il bene costituente il lotto non risulta comodamente divisibile in natura.

N.B.: Le superfici riportate in tabelle sono ricavate "a tavolino" dai rilievi effettuati dallo scrivente in sede di sopralluogo.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - VIA PIETRO GOBETTI, 28, PIANI 1° E 2°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato
	198	1199	7		A/3	3	6,5 vani	Totale: 133 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 128 m <sup>2</sup> mq	621,04 €	primo	
	198	1199	8		C/2	8	68 m <sup>2</sup>	Totale: 54 m <sup>2</sup>	217,74 €	secondo	

Si evidenzia come il locale situato al piano ammezzato dell'appartamento in questione, risulti, da un punto di vista catastale, vano accessorio indiretto dei vani principali del primo piano. La planimetria dell'ammezzato la si ritrova sulla planimetria catastale del primo piano.

Le informazioni riportate sono state desunte dalla visura catastale per soggetto, che si riporta in allegato: visura n. T353803/2024 del 18.03.2024.

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'analisi della documentazione catastale agli atti e dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata una difformità tra planimetrie catastali e stato dei luoghi, sia per quanto riguarda il primo piano che il secondo piano. In particolare, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, per il primo piano, la mancata conformità riguarda la differente distribuzione interna e/o disposizione dei tramezzi, nonché l'assenza del vano ascensore sulla planimetria catastale del primo piano (nonché su quella dell'ammezzato riportato sulla stessa planimetria), con conseguente variazione della consistenza e/o della superficie netta. Invece, con riferimento al secondo piano, sulla planimetria catastale, a differenza di quello che si riscontra nello stato dei luoghi, risulta un vano unico privo di alcuna distribuzione interna. Inoltre, sempre per il secondo piano, sulla planimetria catastale non risulta riportato il vano ascensore, si riscontra una differente consistenza e/o superficie catastale e si ritrovano riportate altezze della falda di copertura differenti da quelle dello stato di fatto. Infine, catastalmente il secondo piano risulta "magazzino/deposito" (C/2), mentre di fatto risulta adibito a zona giorno dell'abitazione, in quanto prevede ingresso/soggiorno, cucina abitale e bagno. Il tutto così come meglio si evince dal confronto tra le planimetrie catastali e i grafici di rilievo redatti dallo scrivente allegati alla presente.

## **URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - VIA PIETRO GOBETTI, 28, PIANI 1° E 2°**

### **URBANISTICA DELL'IMMOBILE DI VIA PIETRO GOBETTI**

- in data 30.04.1979 il Comune di Andria ha rilasciato alla Signora [REDACTED], concessione edilizia (pratica edilizia n. 32/76) per la costruzione di un primo piano in sopraelevazione al preesistente piano terra sito in Andria alla Via 1° traversa della S.S. 98, di proprietà della Sig.ra [REDACTED].

**N.B.: Il primo piano dell'appartamento oggetto della presente stima costituisce una porzione (e non l'intero) della sopraelevazione in primo piano realizzata all'epoca con la suddetta concessione;**

- in data 08.07.2002 il Comune di Andria ha rilasciato al Sig. [REDACTED] Concessione in Sanatoria (N.841/S) riguardante la "realizzazione di un vano ad uso ripostiglio a piano ammezzato, ampliamento a primo piano ad uso civile abitazione e realizzazione di un vano ad uso ripostiglio a secondo piano (lastrico solare)";

- "comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria all'unità immobiliare posta al primo piano e facente parte del fabbricato sito in Andria in Via Gobetti, 28, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01, così come modificato dal D.Lgs. 301/2002" presentata dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in data 23.04.2007 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andria, con cui tra le altre cose risultano eseguite al primo piano anche opere di redistribuzione degli spazi interni;

- Permesso di Costruire n.170 del 18 ottobre 2007 rilasciato al Sig. [REDACTED] finalizzato ad eseguire sul lastrico solare, a livello del 2° piano, del fabbricato per civile abitazione posto nell'abitato di Andria, alla Via P. Gobetti, 28, lavori edili consistenti nella "costruzione di un sottotetto "NON ABITABILE", previa demolizione del preesistente vano ad uso "ripostiglio"". Si precisa come il suddetto PdC sia stato rilasciato dal Comune di Andria previo impegno da parte del Sig. [REDACTED], mediante sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, al rispetto del vincolo concernente la destinazione d'uso non abitativa del sottotetto in questione.

### **Corrispondenza urbanistica ed edilizia**

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima, dal punto di vista urbanistico - edilizio, non risulta conforme. Innanzitutto al piano terra, ossia nell'androne portone, è presente il vano ascensore, non riportato invece nella documentazione agli atti. Al primo piano la difformità riguarda essenzialmente la distribuzione interna, la scala e il vano ascensore (presente nello stato dei luoghi, ma non nelle pratiche autorizzative di interesse). Al secondo piano, invece, si riscontra nello stato di fatto, rispetto al PdC n.170 del 18.10.2007, la presenza del vano ascensore, una maggiore superficie coperta e una distribuzione interna caratterizzata da più vani principali e/o accessori (e non quindi un vano unico come nel PdC suddetto). Inoltre, nello stato dei luoghi, l'altezza minima interna della falda di copertura risulta significativamente maggiore ( $H_{min}=2,53$  m) rispetto a quanto indicato nel PdC che ne ha autorizzato la realizzazione ( $H_{min}= 0,85$  m).

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ANDRIA (BT) - VIA PIETRO GOBETTI, 28, PIANI 1° E 2°**

---

Al momento della redazione della presente, non sono presenti oneri condominiali e l'unico vincolo è quello concernente la destinazione d'uso non abitativa del sottotetto in secondo piano (ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO - PUBBLICO UFFICALE: FUCCI RICCARDO Repertorio 25123 del 16.02.2007; Registro Particolare del2959, Registro Generale 4038).

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** – Unità immobiliare ubicata in Andria (BT) - Via Pietro Gobetti, 30, piano terra

### DESCRIZIONE

**BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE UBIcata IN ANDRIA (BT) - VIA PIETRO GOBETTI, 30, PIANO TERRA**

---

Trattasi del locale posto al piano terra dell'edificio di cui si è detto nella descrizione del lotto precedente. L'immobile ha accesso dal civico n.30 di Via Pietro Gobetti, tramite saracinesca di altezza pari a 2,25 metri circa e larghezza di 2,50 metri circa. Il locale in questione risulta di forma regolare (con larghezza minore nella parte antistante e larghezza maggiore per la restante parte) e presenta tre lati ciechi (su due dei quali confina interamente con altra proprietà, mentre sul terzo confina in parte con altra proprietà e per la restante parte con il vano scala dell'appartamento di cui al lotto precedente). L'unica apertura è sul fronte prospiciente Via Gobetti ed è rappresentata dall'accesso al locale. Detta apertura è protetta da saracinesca in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il locale è inoltre servito da passo carrabile numerato, con annesso scivolo di salita realizzato sul marciapiede. L'altezza interna netta complessiva dell'immobile (fino all'intradosso del solaio del primo piano) è pari a 4,75 metri circa. Tuttavia, il locale risulta interamente soppalcato con un soppalco in legno posto all'altezza del piano ammezzato, accessibile attraverso un vano scala interno al locale stesso a cui si accede tramite una porta. A seguito della presenza del suddetto soppalco l'altezza netta del locale risulta di 2,60 metri circa per una piccola porzione iniziale, mentre la maggior parte dell'immobile è caratterizzato da un'altezza di 2,30 metri circa. Conseguentemente, l'altezza netta del soppalco è pari, invece, a 2,00 metri; inoltre il piano ammezzato a cui è posto il soppalco risulta naturalmente aerato e illuminato tramite una finestra "a nastro" prospiciente sempre la via principale. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico - fognante funzionanti, con scarico in fogna indipendente.

Si evidenzia come, ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, le caratteristiche dell'immobile sopra descritte, con particolare riferimento all'altezza complessiva (al netto del soppalco), alle dotazioni impiantistiche nonché alla presenza di wc con antibagno (come meglio risulta dai grafici di rilievo allegati), siano tali da conferire all'immobile una particolare vocazione commerciale, previa ovviamente richiesta e ottenimento di cambio d'uso mediante idonea pratica edilizia.

### STATO DI OCCUPAZIONE E CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE

**BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE UBIcata IN ANDRIA (BT) - VIA PIETRO GOBETTI, 30, PIANO TERRA**

---

Circa lo stato di possesso e le condizioni di manutenzione e/o conservazione dell'immobile di cui trattasi, si sottolinea come il locale al momento dell'accesso (Settembre 2024) sia risultato libero da cose e persone nonché caratterizzato da un buono stato di conservazione e manutenzione, privo di pregiudizievoli elementi di degrado a carico di dotazioni e/o accessori e/o finiture. Si precisa, infine, che lo stabile di cui fa parte il locale oggetto di stima, con particolare riferimento alla facciata prospiciente Via Gobetti, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

### TITOLARITÀ

**BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE UBIcata IN ANDRIA (BT) - VIA PIETRO GOBETTI, 30, PIANO TERRA**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1) [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Proprietà 1/1

## PROVENIENZA

**BENE N° 2 -** UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA IN ANDRIA (BT) - VIA PIETRO GOBETTI, 30, PIANO TERRA

L'immobile è pervenuto in proprietà a [REDACTED] per la quota intera in forza del seguente atto:

Atto di divisione ed attribuzione di quota rogato, in data 19.01.1993, dalla Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Andria - Numero di repertorio 31406. Trascrizione avvenuta in data 03.02.1993 - Registro generale n. 2196; Registro particolare n. 1835.

## CONSISTENZA

**BENE N° 2 -** UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA IN ANDRIA (BT) - VIA PIETRO GOBETTI, 30, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Deposito		121,50 mq	1,00	121,50 mq	H= 4,75 m;	Terra
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>121,50 mq</b>		

**Ai fini del calcolo della consistenza, la superficie del soppalco - che risulta realizzato senza titoli abilitativi e/o comunicazioni (come meglio verrà evidenziato nel seguito della presente, nel paragrafo "URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA") - è stata omessa, in quanto lo scrivente ritiene opportuno escludere l'ammezzato dalla valutazione del più probabile valore di mercato del piano terra oggetto di stima. Si ritiene, infatti, che la regolarizzazione del soppalco in questione, qualora possibile, potrebbe essere così onerosa da risultare antieconomica o comunque meno conveniente rispetto ad eseguire la rimozione e/o lo smontaggio della struttura costituente il soppalco. A fronte tra l'altro della possibilità, una volta eliminato l'ammezzato, di poter utilizzare e attrezzare il locale sfruttandone l'intera sua altezza, soprattutto nell'ottica di un utilizzo ad uso commerciale dell'immobile - stante le particolari caratteristiche e vocazione dello stesso precedentemente descritte - previa richiesta di cambio d'uso presso il preposto Ufficio comunale.**

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura.

N.B.: Le superfici riportate in tabelle sono ricavate "a tavolino" dai rilievi effettuati dallo scrivente in sede di sopralluogo.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 2 -** UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA IN ANDRIA (BT) - VIA PIETRO GOBETTI, 30, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	198	1199	11		C6	4	105 mq	119 mq	287,41 €	Terra	

Le informazioni riportate sono state desunte dalla visura catastale per soggetto, che si riporta in allegato: visura n. T353803/2024 del 18.03.2024.

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Costituiscono motivo di difformità catastale sia la presenza del soppalco ammezzato (che non risulta presente sulla documentazione catastale agli atti) sia la presenza, nello stato dei luoghi, di tramezzature interne con cui risultano definiti un vano, un ripostiglio e un bagno con antibagno (a differenza del vano unico, privo di alcuna distribuzione interna, riportato sulla planimetria catastale agli atti). Infine, catastalmente l'immobile risulta di categoria C6 (autorimessa), mentre la destinazione originaria derivante dal titolo edilizio - mai variata - è "DEPOSITO AGRICOLO", corrispondente alla categoria catastale C2.

## **URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA IN ANDRIA (BT) - VIA PIETRO GOBETTI, 30, PIANO TERRA**

### **URBANISTICA DEL LOCALE DI VIA PIETRO GOBETTI**

- Il piano terra di cui trattasi risulta realizzato in forza di autorizzazione concessa con Licenza Edilizia N.393/291 del 19.08.1967 e del 1969. La destinazione d'uso originaria, così come riportato sulla documentazione reperita dallo scrivente tramite formale accesso agli atti (che si allega in copia quale parte integrante e sostanziale della presente) risulta di "deposito agricolo";

### **Corrispondenza urbanistica ed edilizia**

Dal punto di vista urbanistico - edilizio, l'immobile non risulta conforme, in quanto è presente all'interno dello stesso un ammezzato (soppalco) realizzato in assenza di titoli abilitativi. Inoltre, la non conformità riguarda anche la distribuzione dello spazio interno: lo stato di fatto presenta tramezzature interne utilizzate per la perimetrazione di vani e/o accessori che risultano eseguite in assenza della necessaria autorizzazione e/o comunicazione edilizia.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA IN ANDRIA (BT) - VIA PIETRO GOBETTI, 30, PIANO TERRA**

Al momento della redazione della presente, non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Opificio ubicato in Agro di Trani (BT) - Contrada Pezze Della Chiesa - costituito da un capannone industriale con adiacente villino e locale deposito.

### DESCRIZIONE

---

**BENE N° 3 - OPIFICIO UBICATO IN AGRO DI TRANI (BT) - CONTRADA PEZZE DELLA CHIESA - COSTITUITO DA UN CAPANNONE CON ADIACENTE VILLINO E LOCALE DEPOSITO**

---

L'opificio in questione si trova in agro di Trani, in Contrada Pezze Della Chiesa, nei pressi del km 42,900 della ex strada statale 98 (ora SP 231). L'opificio risulta delimitato da recinzione in muratura e/o metallica e l'ingresso avviene da Via Pezze Della Chiesa mediante cancello metallico a doppio battente. L'opificio comprende un capannone, un villino e un locale deposito, oltre a tutta un'area esterna pertinenziale. Per quanto riguarda il capannone, si tratta di un corpo di fabbrica avente struttura portante costituita da pilastri alcuni in cemento e altri in acciaio nonché travi principali in profilati metallici del tipo "IPE" su cui insistono profili metallici con funzione di travi secondarie e sovrastante copertura in pannelli sandwich. Le dimensioni in pianta e le altezze del capannone sono quelle riportate sull'elaborato grafico di rilievo redatto dallo scrivente e allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale. Sul fronte Nord-Est del capannone è presente una tettoia realizzata sempre in profilati metalli e copertura in pannelli. Invece, il villino facente parte dell'opificio di cui trattasi è caratterizzato dal solo piano terra e presenta in pianta una forma ad "L" di dimensioni pari a quelle che si evincono dal grafico di rilievo redatto dallo scrivente e allegato alla presente relazione di stima. La struttura del villino è in muratura con solai latero-cementizi. L'immobile è dotato di normali impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognario e termico) nonché di climatizzatori (split) per il raffrescamento. Le pareti del villino sono intonacate a civile variamente tinteggiate e il livello delle finiture in genere risulta discreto. Gli infissi esterni sono di discrete caratteristiche di coibenza termica e tenuta l'aria, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Si evidenzia come il villino presenti una porzione, annessa e integrata all'abitazione, che catastalmente risulta destinata a "deposito".

L'immobile di cui trattasi presenta, infine, un'area esterna e/o piazzale di pertinenza che risulta pavimentata con pavimentazione industriale e/o asfalto.

Riguardo all'area esterna di pertinenza, integralmente recintata, si evidenzia come nello stato di fatto la proprietà [REDACTED] si estenda erroneamente anche a una porzione (di estensione pari a 240 mq circa) che dovrebbe, invece, essere separata, in quanto trattasi di area di proprietà del Demanio Patrimoniale dello Stato, così come meglio esplicitato sul grafico di rilievo allegato alla presente redatto dallo scrivente CTU.

Infine, sull'area esterna di pertinenza antistante l'abitazione si ritrova installata una vasca fuori terra avente le caratteristiche e le dimensioni che meglio si evincono dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione e costituente parte integrante e sostanziale dello stesso.

### CONFINI

---

**BENE N° 3 - OPIFICIO UBICATO IN AGRO DI TRANI (BT) - CONTRADA PEZZE DELLA CHIESA - COSTITUITO DA UN CAPANNONE INDUSTRIALE CON ADIACENTE VILLINO E LOCALE DEPOSITO**

---

L'opificio a Nord e a Est confina con strade pubbliche, mentre sugli altri lati confina con altre proprietà.

### STATO DI OCCUPAZIONE E CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE

---

**BENE N° 3 - OPIFICIO UBICATO IN AGRO DI TRANI (BT) - CONTRADA PEZZE DELLA CHIESA - COSTITUITO DA UN CAPANNONE INDUSTRIALE CON ADIACENTE VILLINO E LOCALE DEPOSITO**

---

L'immobile, relativamente alla sola porzione abitativa, al momento del sopralluogo (Settembre 2024) risulta utilizzato dal Sig. [REDACTED] come abitazione principale.

Circa lo stato conservativo, nel corso del sopralluogo effettuato non sono stati riscontrati particolari elementi di degrado.

## **PARTI COMUNI**

**BENE N° 3 - OPIFICIO UBICATO IN AGRO DI TRANI (BT) - CONTRADA PEZZE DELLA CHIESA - COSTITUITO DA UN CAPANNONE INDUSTRIALE CON ADIACENTE VILLINO E LOCALE DEPOSITO**

Non si tratta di immobile inserito in un contesto condominiale.

## **TITOLARITÀ**

**BENE N° 3 - OPIFICIO UBICATO IN AGRO DI TRANI (BT) - CONTRADA PEZZE DELLA CHIESA - COSTITUITO DA UN CAPANNONE INDUSTRIALE CON ADIACENTE VILLINO E LOCALE DEPOSITO**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1) [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Proprietà 1/1

## **PROVENIENZA**

**BENE N° 3 - OPIFICIO UBICATO IN AGRO DI TRANI (BT) - CONTRADA PEZZE DELLA CHIESA - COSTITUITO DA UN CAPANNONE INDUSTRIALE CON ADIACENTE VILLINO E LOCALE DEPOSITO**

Con atto di divisione ed attribuzione di quota rogato, in data 19.01.1993, dalla Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Andria - Numero di repertorio 31406. Trascrizione avvenuta in data 03.02.1993 - Registro generale n. 2196; Registro particolare n. 1835, al Sig. [REDACTED] risulta pervenuto una porzione di fondo rustico sito in agro di Trani, alla contrada "Pezza della Chiesa", per un'estensione corrispondente a circa are 24,24 (con annessi fabbricati rurali e vecchie suppenne ivi esistenti), su cui successivamente il Sig. [REDACTED], di concerto con il fratello [REDACTED] (assegnatario della restante porzione del fondo rustico di cui trattasi) ha realizzato più manufatti, così come meglio esplicitato nella sezione urbanistica a seguire.

## **CONSISTENZA**

**BENE N° 3 - OPIFICIO UBICATO IN AGRO DI TRANI (BT) - CONTRADA PEZZE DELLA CHIESA - COSTITUITO DA UN CAPANNONE INDUSTRIALE CON ADIACENTE VILLINO E LOCALE DEPOSITO**

Ai fini del calcolo della consistenza, occorre considerare che la superficie commerciale, per la tipologia di immobile di che trattasi, è rappresentata da:

- superficie principale;
- superficie degli accessori diretti (uffici, locali a disposizione del personale, alloggio custode, ecc.);
- aree scoperte.

Per le superfici con funzioni accessorie risulta necessario considerare dei coefficienti di ponderazione, così da omogeneizzare le anzidette superfici accessorie a quella principale.

Si riporta di seguito una tabella contenente le superfici riscontrate a tavolino sulle planimetrie di rilievo redatte dallo scrivente, e i relativi coefficienti adottati per la definizione della superficie convenzionale complessiva:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie Principale (capannone)		282,70 mq	1	282,70 mq	Hmin= 6,00 m; Hmax= 6,70 m	Piano Terra
Abitazione ("alloggio custode") strumentale al capannone		152,95 mq	1,30	198,83 mq	Hmin= 2,70 m; Hmax= 3,60 m	Piano Terra
Area Esterna Privata Pertinenziale		1133,67 mq	0,05	56,68 mq		
Area Esterna Privata Pertinenziale Coperta Dalla Tettoia		182,44 mq	0,15	27,37 mq		
<b>Totale superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>565,58 mq</b>		

La superficie coperta dell'abitazione, rispetto alla superficie principale del capannone, è stata incrementata del 30% (coefficiente maggiore di 1), in quanto dotata di caratteristiche notevolmente superiori e di un livello di qualità di gran lunga maggiore. Infine, per le aree scoperte di piano terra si è ritenuto opportuno adottare una computazione al 5%, escludendo ovviamente la superficie corrispondente alla porzione di proprietà del Demanio Pubblico nonché la porzione di area esterna coperta dalla tettoia, che, invece, è stata computata al 15% e non al 5%, il tutto così come meglio schematizzato e riassunto nella precedente tabella.

Il bene costituente il lotto non risulta comodamente divisibile in natura.

N.B.: Le superfici riportate in tabelle sono ricavate "a tavolino" dai rilievi effettuati dallo scrivente in sede di sopralluogo.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - OPIFICIO UBICATO IN AGRO DI TRANI (BT) - CONTRADA PEZZE DELLA CHIESA - COSTITUITO DA UN CAPANNONE INDUSTRIALE CON ADIACENTE VILLINO E LOCALE DEPOSITO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato	
	108	523	1		A/7	2	6,0 vani	Totale: 126 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 126 m <sup>2</sup>	371,85 €	terra		
	108	523	2		D/8				833,75 €	terra		
	108	521	2		D/8				387,00 €	terra		
	108	521	3		C/2	7	19,00 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	48,08 €	terra		

Le informazioni riportate sono state desunte dalla visura catastale per soggetto, che si riporta in allegato: visura n. T353803/2024 del 18.03.2024.

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'analisi della documentazione catastale agli atti e dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata una difformità tra planimetrie catastali e stato dei luoghi. La mancata conformità riguarda l'abitazione, il deposito, il capannone e l'area esterna di pertinenza. In particolare, per quanto riguarda l'abitazione e il deposito, come già evidenziato in "DESCRIZIONE", nello stato dei luoghi la porzione catastalmente individuata come deposito, risulta di fatto annessa all'abitazione, così come meglio si evince dalla planimetria di rilievo redatto dallo scrivente e di seguito allegata. Circa il capannone, invece, sul fronte lungo prospiciente l'area esterna di pertinenza, è presente una tettoia che non risulta sulla documentazione catastale agli atti. Infine, l'area esterna pertinenziale nello stato di fatto ingloba anche l'adiacente particella 283 di proprietà non del Sig. [REDACTED], ma del Demanio Patrimoniale dello Stato Azienda [REDACTED].

## **URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 3 - OPIFICIO UBICATO IN AGRO DI TRANI (BT) - CONTRADA PEZZE DELLA CHIESA - COSTITUITO DA UN CAPANNONE INDUSTRIALE CON ADIACENTE VILLINO E LOCALE DEPOSITO**

### **URBANISTICA DELL'OPIFICIO IN TRANI ALLA CONTRADA PEZZA DELLA CHIESA**

Ai fini di indagare l'urbanistica dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente CTU ha effettuato una richiesta di accesso agli atti amministrativi, finalizzata a visionare e a estrarre copia delle pratiche edilizie che hanno riguardato l'opificio in questione. Dall'accesso effettuato è emerso quanto di seguito sinteticamente riportato:

- ✓ Con il PdC n.4/2007 del 23.01.2007 risulta realizzato l'intero capannone industriale ("avanserra") attualmente suddiviso nella porzione facente parte dell'opificio oggetto della presente e nell'adiacente porzione di proprietà del fratello dell'esecutato;
- ✓ Il frazionamento del capannone realizzato in forza del PdC n.4/2007, nelle due porzioni suddette (ivi compresa quella oggetto della presente stima), viene eseguito nel 2009, esclusivamente mediante una pratica di variazione catastale, senza cioè preventivamente procedere al frazionamento urbanistico in Comune;
- ✓ Nel 2017 l'opificio del Sig. [REDACTED] risulta oggetto di un'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi da parte dell'ufficio Area Urbanistica della città di Trani (ordinanza n.20/2017), a seguito dell'accertamento delle seguenti costruzioni abusive:
  - setto di divisione dell'originario lotto, realizzato in assenza di titolo abilitativo;
  - tettoia metallica adiacente alla porzione di "avanserra" di pertinenza dell'opificio del Sig. [REDACTED], realizzata in assenza di titolo abilitativo e delle necessarie autorizzazioni e/o depositi presso l'ufficio provinciale del Genio Civile;
  - setto di divisione interno, finalizzato al frazionamento dell'originario capannone industriale, realizzato in assenza di titolo abilitativo;
- ✓ Successivamente alla suddetta ordinanza di demolizione, sempre nel 2017, viene presentata dal Sig. [REDACTED] una richiesta di Permesso di Costruire per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/01 degli interventi sopra elencati realizzati in assenza di titolo abilitativo. Inoltre, contemporaneamente, viene proposto dal Sig. [REDACTED] presso il TAR della Puglia, ricorso contro il comune di Trani per l'annullamento della ordinanza n.20/2017, in seguito dichiarato improcedibile dallo stesso TAR "per sopravvenuto difetto di interesse".

Premesso quanto innanzi, **allo stato attuale permangono le irregolarità relative alle opere sopra elencate, realizzate in assenza di titolo abilitativo, non avendo di fatto mai avuto seguito la richiesta di PdC ex art. 36 del DPR 380/01.**

Per quanto riguarda il villino e l'adiacente deposito, si evidenzia come dai sopralluoghi e dagli accertamenti condotti dall'U.T.C. e dal Comando della Polizia Locale, **non sia mai emersa alcuna irregolarità in merito al villino, tanto da non essere stato segnalato come realizzazione irregolare oggetto di demolizione e rimessa in pristino, all'interno dell'ordinanza n.20/2017** di cui si è detto sopra; **tuttavia non è risultato reperibile alcun titolo abilitativo che riguardi il villino in questione.** Mentre il deposito - di fatto annesso al villino del Sig. [REDACTED] - risulta realizzato in assenza di titolo abilitativo, così come si evince dall'ordinanza di

**demolizione n.19 del 14.06.2017 recapitata, in seguito agli accertamenti di cui si è detto precedentemente, al Sig. [REDACTED], fratello dell'esecutato, proprietario della restante parte di capannone e degli altri immobili presenti sull'adiacente particella 521.**

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 3 - OPIFICIO UBICATO IN AGRO DI TRANI (BT) - CONTRADA PEZZE DELLA CHIESA - COSTITUITO DA UN CAPANNONE INDUSTRIALE CON ADIACENTE VILLINO E LOCALE DEPOSITO**

---

Al momento della redazione della presente, non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno agricoli ubicati in Agro di Andria (BT), meglio identificato nel seguito della presente perizia;
- **Bene N° 5** - Terreno agricoli ubicati in Agro di Andria (BT), meglio identificato nel seguito della presente perizia;
- **Bene N° 6** - Terreno agricoli ubicati in Agro di Andria (BT), meglio identificato nel seguito della presente perizia

### DESCRIZIONE

#### BENI NN° 4-5 E 6 - TERRENI AGRICOLI UBICATI IN AGRO DI ANDRIA

Trattasi di fondi rustici siti in Agro di Andria di forma rettangolare allungata. Due dei tre terreni hanno accesso diretto da strada vicinale e confinano tra loro su uno dei due lati lunghi, mentre i restanti lati confinano con altre proprietà. Il terzo terreno, invece, risulta intercluso e pur non confinando direttamente con gli altri due terreni (confina su tutti i lati con altre proprietà), risulta attiguo agli stessi. I terreni risultano pianeggianti e di buona qualità.

### TITOLARITÀ

#### BENI NN° 4-5 E 6 - TERRENI AGRICOLI UBICATI IN AGRO DI ANDRIA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1) [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Proprietà 1/1

### DATI CATASTALI

#### BENI NN° 4-5 E 6 - TERRENI AGRICOLI UBICATI IN AGRO DI ANDRIA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
82	86		AA		Mandorleto	2	0 00 81 mq	0,38 €	0,19 €	
			AB		Uliveto	3	0 14 06 mq	0,19 €	4,36 €	
82	87		AA		Seminativo	4	0 02 66 mq	0,55 €	0,48 €	
			AB		Uliveto	3	0 10 50 mq	4,61 €	3,25 €	
82	89		AA		Seminativo	4	0 04 14 mq	0,86 €	0,75 €	
			AB		Uliveto	3	0 12 69 mq	5,57 €	3,93 €	

**Superficie Complessiva 0 44 86 mq**

***Corrispondenza catastale***

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale esistente.  
La situazione culturale attuale della particella coincide con quanto riportato in Catasto.

## STIMA/FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Andria (BT) - Via Pietro Gobetti, 28.

La procedura di stima a cui si è fatto riferimento per giungere alla definizione del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, nello stato di fatto in cui gli stessi si trovano, è quella SINTETICO COMPARATIVA, che presuppone la comparazione e il confronto diretto del bene oggetto di stima con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui siano noti recenti prezzi di vendita e/o gli apprezzamenti del mercato.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni attraverso:

- indagini in loco presso agenti e agenzie immobiliari operanti su piazza;
- indagini in loco presso imprese e società immobiliari operanti su piazza;
- pubblicazioni specialistiche tra cui anche i valori rilevati su "Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

**Per quanto riguarda il bene in esame**, Le informazioni raccolte presso gli agenti, le agenzie e le società immobiliari della zona, nonché i dati desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia dell'entrate, riportano, per la zona di interesse e per immobili di caratteristiche analoghe a quello in esame, valori compresi tra €/mq. 1.250,00 e €/mq. 1.550,00. In particolare, un'indagine più approfondita nella zona limitrofa all'immobile di interesse ha evidenziato prezzi unitari compresi tra €/mq. 1.300,00 e €/mq. 1.500,00 in considerazione del grado di conservazione e della qualità della costruzione. Detti valori risultano condivisibili anche sulla scorta della personale esperienza dello scrivente. Pertanto, ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, tenendo conto dello stato dell'immobile e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appare congruo e prudentiale fare riferimento ad un valore medio-alto rispetto al range suddetto, assumendo un **valore unitario pari a €/mq. 1.450,00**.

Tutto ciò premesso, occorre evidenziare, ai fini della valutazione del presente lotto, come la determinazione del più probabile valore di mercato debba necessariamente tener conto di due aspetti a cui si è già accennato precedentemente. Nel dettaglio, il primo aspetto riguarda la sussistenza delle difformità ai primi terra e piano rispetto ai titoli edilizi presenti agli atti, mentre la seconda questione riguarda la circostanza inerente il diritto di abitazione concesso sull'immobile di cui trattasi, alla Sig.ra [REDACTED], ex moglie del fallito Sig. [REDACTED], con ordinanza del 17.03.2021 del Tribunale di Trani.

Per quanto riguarda le difformità al piano terra e primo, meglio descritte al punto "UBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA", lo scrivente ritiene opportuno effettuare la valutazione dell'immobile così come si presenta nello stato di fatto, applicando, però, al valore complessivo di stima, una decurtazione commisurata alle irregolarità accertate e, quindi, alla conseguente necessità di procedere alla rimozione e/o alla regolarizzazione degli illeciti, con conseguente esborso economico per adempimenti, costi e opere. A tal fine la decurtazione che lo scrivente ritiene congruo e prudentiale applicare, per tener conto della necessità di ripristinare la conformità sia urbanistica-edilizia che catastale dell'immobile oggetto della presente valutazione, è quantificabile nella misura di **€ 15.000,00, che, si ribadisce, verranno detratti dal valore complessivo dell'immobile così come determinato nella tabella a seguire.**

Circa, invece, il vincolo gravante sull'appartamento di cui trattasi, inerente il diritto di abitazione della Sig.ra [REDACTED] (ex moglie del Sig. [REDACTED]) - a seguito del collocamento presso la madre della figlia minorenni - trattasi di un vincolo che permarrà fino al raggiungimento dell'indipendenza economica delle tre figlie della coppia separata [REDACTED]. In particolare, supponendo che le due figlie maggiorenni dei Sig.ri [REDACTED], di 25 e 27 anni, siano già oggi economicamente indipendenti,

il vincolo in questione risulta legato al raggiungimento dell'indipendenza economica della figlia minorene, [REDACTED], oggi di anni 13. Con giudizio prognostico e probabilistico si può ammettere che detta indipendenza economica possa essere raggiunta non prima del compimento dei 22-27 anni, al termine di un percorso di studi di scuola media superiore e successivo periodo transitorio di inserimento a regime nel mondo del lavoro o ancora al termine di un percorso universitario, sempre dopo un periodo di "precariato". Pertanto, sulla base di una valutazione probabilistica, si può ragionevolmente presumere che al suddetto vincolo di abitazione possa essere attribuita una durata di 14 anni da oggi. Ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento di Via Gobetti, occorre, quindi, procedere alla quantificazione del diritto di abitazione determinato o a termine della Sig.ra [REDACTED], da scorporare dal valore complessivo di stima cui alla tabella sottostante.

**PERTANTO, IL VALORE DI STIMA PER IL LOTTO 1 NELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE, CON LA SUPERFICIE DEL SECONDO PIANO COMPUTATA COME "ACCESSORIA IDIRETTA DEL PRIMO PIANO" E AL LORDO DELLE IRREGOLARITA' RIGUARDANTI IL PIANO TERRA E IL PRIMO PIANO, RISULTA:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1	229,48 mq	1.450,00 €/mq	€ 332.746,00	100,00%	€ 332.746,00
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO IN CIFRA TONDA:</b>					<b>€ 332.746,00</b>

Al fine di tener conto degli abusi e/o difformità dei piani terra e primo, da regolarizzare e/o rimuovere, così da ripristinare la conformità urbanistico - edilizia e quella catastale dell'immobile, il valore di stima di cui alla tabella viene ridotto, come sopra meglio esplicitato, di **€ 15.000,00, ottenendo un valore complessivo di stima di € 317.746,00.**

Detto valore, inoltre, deve essere ulteriormente ridotto del valore corrispondente al diritto di abitazione a termine (di 14 anni), determinato come segue a partire dal valore complessivo di stima già al netto della detrazione inerente la regolarizzazione e/o rimozione degli illeciti edilizi inerenti il primo piano (**€ 317.746,00**). In sostanza, a partire dal valore venale in comune commercio (così come determinato nella tabella e successivamente ridotto di € 15.000,00), il valore del diritto di abitazione a termine della Sig.ra [REDACTED] sull'immobile di Via Gobetti, a partire dal momento della redazione della presente e per i successivi 14 anni, è pari a:

$$VP * (1 - (1+i)^{-n})$$

Dove: VP = Valore piena Proprietà (peri al valore complessivo di stima già ridotto di € 15.000,00, ossia pari a € 317.746,00) ; i = interesse legale (fissato al 2% per il 2025) -n = potenza negativa costituita dagli anni di durata del diritto di abitazione (14 nel caso di specie). Pertanto, il valore del diritto di abitazione risulta:

$$€ 317.746,000 * (1 - 1 / 1,02^{14}) = € 76.934,24$$

**Concludendo, IL VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO, AL NETTO DELLA DECURTAZIONE INERENTE LE DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI, NONCHÉ DI QUELLA RIGUARDANTE IL DIRITTO DI ABITAZIONE, È PARI IN CIFRA TONDA APPROSSIMATO PER DIFETTO A:**

**€ 240.000,00 (duecentoquarantamila/00)**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Unità immobiliare ubicata in Andria (BT) - Via Pietro Gobetti, 30, piano terra

La procedura di stima a cui si è fatto riferimento per giungere alla definizione del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, nello stato di fatto in cui gli stessi si trovano, è quella SINTETICO COMPARATIVA, che presuppone la comparazione e il confronto diretto del bene oggetto di stima con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui siano noti recenti prezzi di vendita e/o gli apprezzamenti del mercato.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni attraverso:

- indagini in loco presso agenti e agenzie immobiliari operanti su piazza;
- indagini in loco presso imprese e società immobiliari operanti su piazza;
- pubblicazioni specialistiche tra cui anche i valori rilevati su "Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

**Per quanto riguarda il bene in esame**, Le informazioni raccolte presso gli agenti, le agenzie e le società immobiliari della zona, nonché i dati desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia dell'entrate, riportano, per la zona di interesse e per immobili a destinazione deposito di caratteristiche analoghe a quello in esame, valori compresi tra €/mq. 530,00 e €/mq. 710,00. In particolare, un'indagine più approfondita nella zona limitrofa all'immobile di interesse ha evidenziato prezzi unitari compresi tra €/mq. 500,00 e €/mq. 760,00 in considerazione del grado di conservazione e della qualità della costruzione. Detti valori risultano condivisibili anche sulla scorta della personale esperienza dello scrivente. Pertanto, ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, tenendo conto dello stato dell'immobile e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ivi compresa la particolare vocazione commerciale dell'immobile (vista l'ampia altezza complessiva e la presenza di idonei accessori), nonché tenendo conto del fatto che dalla consistenza è stato escluso il soppalco (che comunque rappresenta di fatto nello stato attuale una dotazione aggiuntiva), appare congruo e prudentiale fare riferimento al valore massimo rispetto al range suddetto, assumendo un **valore unitario pari a €/mq. 760,00**.

**PERTANTO, IL VALORE DI STIMA PER IL LOTTO 2, RIFERITO ESCLUSIVAMENTE ALLA SUPERFICIE ESPRESSA DAL PIANO TERRA E NON ANCHE DAL SOPPALCO AMMEZZATO, È QUELLO RIPORTATO NELLA TABELLA A SEGUIRE:**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 2</b>	121,50 mq	760,00 €/mq	€ 92.340,00	100,00%	€ 92.340,00
<b>VALORE DI STIMA:</b>					<b>€ 92.340,00</b>

**PERTANTO, IL VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO, È PARI IN CIFRA TONDA APPROSSIMATO PER DIFETTO A:**

**€ 92.000,00 (novantaduemila/00)**

## LOTTO 3

**Bene N° 3 -** Opificio ubicato in Agro di Trani (BT) - Contrada Pezze Della Chiesa - costituito da un capannone con adiacente villino e locale deposito

La procedura di stima a cui si è fatto riferimento per giungere alla definizione del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, nello stato di fatto in cui gli stessi si trovano, è quella SINTETICO COMPARATIVA, che presuppone la comparazione e il confronto diretto del bene oggetto di stima con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui siano noti recenti prezzi di vendita e/o gli apprezzamenti del mercato.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni attraverso:

- indagini in loco presso agenti e agenzie immobiliari operanti su piazza;
- indagini in loco presso imprese e società immobiliari operanti su piazza;
- pubblicazioni specialistiche tra cui anche i valori rilevati su "Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

**Per quanto riguarda il bene in esame**, Le informazioni raccolte presso gli agenti, le agenzie e le società immobiliari della zona, riportano, per la zona di interesse e per immobili di caratteristiche analoghe a quello in esame, anche con riferimento ai dati desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia dell'entrate per zone limitrofe, valori compresi tra €/mq. 550,00 e €/mq. 700,00 in considerazione del grado di conservazione e della qualità della costruzione. Detti valori risultano condivisibili anche sulla scorta della personale esperienza dello scrivente.

In conclusione, per l'individuazione del più probabile valore di mercato del capannone in questione, tenendo conto dell'attuale stato di conservazione dell'immobile, della qualità costruttiva, nonché di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appare congruo assumere un **valore unitario pari a un valore medio - basso del suddetto range, ossia €/mq. 600,00, rispetto al quale operare una riduzione così da tener conto delle difformità sia catastali che urbanistiche accertate**. Detta decurtazione è stabilita nella misura del 25%.

**PERTANTO, IL VALORE DI STIMA PER IL LOTTO 3, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, AL NETTO DELLA RIDUZIONE CHE SI RITIENE OPPORTUNA E CONGRUA IN COSIDERAZIONE DELLE DIFFORMIÀ CATASTALI E URBANISTICHE È QUELLO LO RIPORTATO NELLA TABELLA A SEGUIRE:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazione	Totale
Bene N° 3	565,58 mq	600,00 €/mq	€ 339.348,00	100,00%	25%	€ 254.511,00
<b>Valore di stima:</b>						<b>€ 254.511,00</b>

**PERTANTO, IL VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO È PARI IN CIFRA TONDA APPROSSIMATO PER ECCESSO A:**

**€ 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila/00)**

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno agricoli ubicati in Agro di Andria (BT), meglio identificato nel seguito della presente perizia;
- **Bene N° 5** - Terreno agricoli ubicati in Agro di Andria (BT), meglio identificato nel seguito della presente perizia;
- **Bene N° 6** - Terreno agricoli ubicati in Agro di Andria (BT), meglio identificato nel seguito della presente perizia

Si è ritenuto di applicare il criterio del valore di mercato con il metodo di comparazione diretta o sintetico – comparativo. L'applicazione del metodo di comparazione diretta (sintetica) comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori storici noti, relativi a contrattazioni inerenti immobili di caratteristiche analoghe a quello da stimare, a cui fare riferimento per la definizione dei valori del bene oggetto di stima. Questo, ovviamente, presuppone l'esistenza di un mercato attivo (con un certo numero di transazioni) tale da consentire la formazione di un sufficiente e significativo campione di riferimento. A riguardo, il sottoscritto, oltre ad avvalersi dell'approfondita conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, ha assunto informazioni dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché dagli operatori economici del settore, cercando di ottenere notizie sui prezzi effettivamente pagati nelle compravendite di terreni similari avvenute in tempi recenti nella zona. Detti valori, si sottolinea, non possono essere immediatamente trasferiti agli immobili oggetto di stima, in quanto, per pervenire ad un valore corretto e congruo, bisogna tener conto di tutti gli elementi che concorrono alla formazione del prezzo, ossia di tutti i caratteri estrinseci ed intrinseci propri degli immobili di cui si ricerca il valore. I caratteri estrinseci concernono fattori ambientali generali, mentre quelli intrinseci sono specifici del bene in esame. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, per i beni rurali i principali caratteri da tenere in debito conto per una corretta definizione del valore sono:

- qualità dei terreni;
- giacitura dei fondi;
- accessibilità ed esposizione;
- presenza di acqua per uso irriguo e relative attrezzature;
- colture praticate;
- età di impianto e varietà;
- presenza di vincoli di tipo paesaggistico o idrogeologico.

Pertanto, è evidente quindi che, rispetto ai valori medi desunti dal mercato, occorre considerare gli opportuni correttivi per la necessaria omogeneizzazione dei vari aspetti, al fine di tener conto nella stima di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei beni in esame.

Tutto ciò premesso, dalle indagini dirette effettuate presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici della zona, nonché dai dati estrapolati dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate, è emerso che per i terreni oggetto di stima i valori mediamente oscillano tra 24.000 €/Ha e 30.000 €/Ha, in funzione delle specifiche caratteristiche del bene. Tenendo conto degli aspetti precedentemente evidenziati, delle giacitura del terreno, della qualità dello stesso, delle caratteristiche di lavorabilità, nonché di tutte le altre caratteristiche intrinseche, si ritiene di attribuire alle particelle di interesse un **valore unitario pari a 28.000,00 €/Ha**.

**PERTANTO, IL VALORE DI STIMA PER IL LOTTO 4 È QUELLO RIPORTATO NELLA TABELLA A SEGUIRE:**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Beni NN° 4-5 e 6</b>	4486,00 mq	2,80 €/mq	€ 12.560,00	100,00%	€ 12.560,00
<b>VALORE DI STIMA:</b>					<b>€ 12.560,00</b>

**IL VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO, IN CIFRA TONDA APPROSSIMATO PER DIFETTO, È PARI A:**

**€ 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00)**

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

Barletta, li 05/06/2025

**ELENCO ALLEGATI**

- ✓ Rilievo Fotografico
- ✓ Planimetrie Di Rilievo;
- ✓ Visure, Elaborati planimetrici, Planimetrie E Stralci Catastali;
- ✓ Pratiche Urbanistiche

Il C.T.U.

