

Arch. Francesco STORELLI

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO DI TRANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Procedura 32/2024

Procedimento OCC n. 82/2023

Liquidazione controllata ex art. 268 CCII

Sovraindebitati: [REDACTED]

[REDACTED]

Collegio di Gestori della crisi: Dott. Antonio Rizzelli e

Dott. Sergio di Corrado

C.T.U. : Arch. Francesco Storelli

GIUDICE:

[REDACTED]

1. CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Arch. Storelli Francesco, Cod. Fisc. [REDACTED]
iscritto all'albo del Tribunale di Trani al [REDACTED] viene nominato Consulente
Tecnico d'Ufficio, nella procedura in oggetto in data 14/12/2024.
Dalla nomina si è stralciato quanto segue:
“valutazione di 1/3 del Palazzo Rossi e dei beni immobili”.

2. PREMESSA

Il *“Palazzo Rossi”* sito a Canosa di Puglia al Corso San Sabino n°6 è di pro-
prietà dei sigg.:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/3 ;
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/3;
- [REDACTED] proprietà
per 1/3, derivante da ricongiungimento di usufrutto del 20/12/2017, Pubblico
ufficiale Notaio [REDACTED] - De Cuius [REDACTED] Voltu-
ra n. 4854.1/2018 - Pratica n. BA0051258 in atti dal 23/02/2018.

L'immobile è composto da:

- **Piano Terra** costituito da un androne, atrio interno, scala comune di colle-
gamento al piano superiore (Nobile) e rimesse, in catasto fabbricati al :
- foglio 88, part.lla 1049, sub. 17, (EX sub. 16, Ex Sub. 9), categoria A/1,
classe U, 17,5 vani, rendita Euro 2.214,31, Androne Comune (foglio 88,
part.lla 1044, sub. 4, graffata).

Arch. Francesco STORELLI

- foglio 88, particella 1049, sub. 18, (EX Sub. 9), categoria C/6, classe 5, 19

mq, rendita Euro 46,12, Rimessa.

- foglio 88, particella 1049, sub. 10, categoria C/6, classe 5, 19 mq, rendita

Euro 46,12, Rimessa.

• **Piano Interrato** costituito da due depositi, in catasto fabbricati al:

- foglio 88, part.lla 1049, sub. 20, (EX sub. 16, Ex Sub. 9), categoria A/1,

classe U, 17,5 vani, rendita Euro 2.214,31, Deposito (foglio 88, part.lla
1044, sub. 4, graffata).

- foglio 88, particella 1049, sub. 19, categoria A/1, classe U, 11 vani, rendi-

ta Euro 1.391,85, Deposito.

• **Piano Ammezzato** costituito da uno studio, terrazzo e giardino, in catasto
fabbricati al:

- foglio 88, part.lla 1049, sub. 20, categoria A/1, classe U, 17,5 vani, rendita

Euro 2.214,31, Studio (foglio 88, part.lla 1044, sub. 4, graffata).

• **Piano Primo (Nobile)** costituito da due appartamenti comunicanti, in cata-
sto fabbricati al:

- foglio 88, part.lla 1049, sub. 20, (EX sub. 16, Ex Sub. 9), categoria A/1,

classe U, 17,5 vani, rendita Euro 2.214,31, Appartamento lato destro sca-
la comune (foglio 88, part.lla 1044, sub. 4, graffata).

- foglio 88, part.lla 1049, sub. 19, foglio 88, particella 1049, sub. 19, catego-

ria A/1, classe U, 11 vani, rendita Euro 1.391,85, Appartamento lato sini-
stro scala comune.

• **Piano Secondo** costituito da ripostigli e sottotetto, in catasto fabbricati al:

- foglio 88, part.lla 1049, sub. 20, (EX sub. 16, Ex Sub. 9), categoria A/1,

classe U, 17,5 vani, rendita Euro 2.214,31, (foglio 88, part.lla 1044, sub. 4, graffata).

- foglio 88, part.lla 1049, sub. 19, foglio 88, particella 1049, sub. 19, categoria A/1, classe U, 11 vani, rendita Euro 1.391,85.

3. DESCRIZIONE STORICA DEL PALAZZO

Palazzo Rossi, imponente edificio posto ad angolo tra Corso San Sabino e Corso Garibaldi, è riconosciuto come importante esempio di dimora signorile ottocentesca e come tale dichiarato di importante interesse storico-artistico dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi del D.L.vo 42/2004 con D.M. 14-3-2007.

Consiste in un corpo residenziale principale, provvisto di giardino interno, cinto da corpi rustici minori, sorto nel XIX secolo su un terreno adibito in precedenza a mansioni agricole e di vinificazione. Fu eretto, come prestigiosa residenza di un'unica famiglia, da Fabrizio Rossi e poi dal figlio Nicola nel 1837, e portato infine a compimento nelle forme attuali nel 1872.

È un solido ed austero edificio, con due piani fuori terra e uno sottostante, nel quale trovano posto gli ambienti destinati alle riserve idriche (neviera, cisterne) e alimentari (cantine, depositi); un ammezzato accoglie gli ambienti riservati alla servitù, alle cucine, alla lavanderia.

Una notevole struttura di travi lignee, raro lavoro di carpenteria, costituisce il sottotetto, coperto a falde multiple in coppi. Il prospetto, con spigoli evidenziati e cornicione di terminazione su mensole, è bipartito in orizzontale; al piano terra, con paramento in pietra locale, si aprono accessi ad arco ribassato che

fiancheggiano simmetricamente il portone centrale, centinato, ottima e originale opera di falegnameria. Al piano nobile si susseguono balconi su mensole in pietra modanata, con ringhiere in ferro battuto ed epistili alternativamente



a timpano curvilineo e cuspidato. Attualmente la proprietà consiste nel corpo residenziale principale e del giardino interno, fatta eccezione dei locali al piano terra prospicienti il Corso, adibiti ad attività commerciali.

La facciata principale è rivestita in pietra sino alla sommità dei balconi, mentre la facciata su Corso Garibaldi lo è fino ad 130 cm, le restanti parti sono intonacate e tinteggiate a calce.

Le mensole dei balconi sono in pietra massello e poggiano su sostegni in pietra lavorata, le ringhiere sono in ferro battuto.

4. DESCRIZIONE DEL PALAZZO

Alla severa compagine esteriore, ispirata con estrema sobrietà e profondo senso del decoro al gusto neoclassico delle realizzazioni di epoca murattiana del capoluogo barese, fanno riscontro l'accuratezza formale e l'elegante sontuosità dell'interno, l'arcuato androne luminoso, il cortile basolato e scoperto su cui

affacciavano le scuderie e le rimesse. Una
duplice monumentale scala in pietra, im-
postata su una coppia di antiche colonne
romane di recupero, conduce al piano no-
bile, composto da ventuno ambienti, tra i



quali si segnalano il salone delle feste, i salotti, la biblioteca, l'archivio di fa-
miglia. Le stanze hanno conservato gli assetti originari, negli infissi laccati e
negli stucchi, nelle vetrate, nelle specchiere, negli arredi e, soprattutto, nelle
volte dipinte, opera eccellente di artisti rinomati nella decorazione quali i pit-
tori Palumbo e Paloscia, le cui scenografie ritraggono trionfi floreali, scene
mitologiche, ritratti, paesaggi, trompe l'oeil, allegorie. L'edificio è realizzato
interamente con murature portanti, ha i soffitti a volte anch'esse in murature,
la copertura del fabbricato è a tetto a più falde inclinate ricoperte di tegole,
sostenuta da capriate in legno originarie dell'epoca. Il sottotetto, pur essendo
accessibile e calpestabile non risulta praticabile, in presenza delle capriate li-
gnee. Il Palazzo nel corso del tempo non ha subito alcuna modifica, sia nella
forma complessiva delle distribuzioni interne, che nell'aspetto delle facciate
esterne.

L'abitazione mantiene ancora oggi lo stile e l'arredamento dell'epoca che ne



denota il periodo storico, di grande suggestione è il salone delle feste e degli altri salotti, ricchi di stucchi, specchiere, divani e poltrone.



La casa vanta di un archivio che comprende una ampia documentazione di varia natura delle attività della famiglia Rossi, a partire dai primi anni del Settecento e fino ai giorni nostri. L'archivio rappresenta un esempio di un qualche interesse di una dinamica familiare in cui le biografie dei singoli e l'evoluzione dei loro patrimoni personali si fondono e si identificano con le vicende delle attività economiche. La biblioteca collocata all'interno di una delle stanze del palazzo, raccoglie oltre diecimila volumi. Come biblioteca privata di Antonio e Marietta Rossi, non è soltanto una collezione di libri, ma è un viaggio attraverso il tempo, il nucleo più antico è composto da testi in prevalenza giuridici e filosofici.

Le finiture interne dell'immobile quali i pavimenti e rivestimenti, sono in mediocre stato di conservazione a differenza degli infissi ed impianti.

Le porte sia interne che esterne sono a doppia anta in legno laccato, quelle interne sono impreziosite da cornici laccate in oro zecchino, i pavimenti non sono originari del palazzo, ma un rifacimento che risale ai primi del novecento,

sono costituiti da quadretti 25 x 25 cm di graniglia di cemento colorati a formare greche e decori. Gli ambienti sono ricchi di ricordi di famiglia: ritratti, busti, epistolario, oggetti di uso quotidiano.



5. LO STATO DI FATTO

Lo stato di conservazione di tutto il palazzo è complessivamente discreto. In particolare negli ultimi decenni è stato oggetto di vari piccoli interventi, sempre autorizzati dalla Soprintendenza, consistenti nella manutenzione straordinaria su alcune parti della copertura e del sottotetto, di risanamento dei vani interni da infiltrazione, di restauro di parti ammalorate dei dipinti. Alcuni interventi sono stati effettuati tra il 2008 e il 2014 e poi nel 2018, a seguito di danni provocati da infiltrazioni, rispettivamente nella camera da pranzo, nello studio e nella biblioteca, sulle pitture parietali a tempera, e su parti di soffitto rivestiti da carta dipinta.

Sono inoltre stati eseguiti:

- nel 2019 indagini georadar nell'androne;
- nel 2020 il rilievo totale con laser scanner del palazzo;
- tra il 2019 e il 2021 il progetto di consolidamento statico e le indagini preliminari connesse (ultimato e autorizzato dal Mic);
- nel 2021 il progetto di restauro delle facciate (ultimato e autorizzato dal Mic).

Sono previsti interventi di Consolidamento statico del palazzo, con interventi mirati di restauro con sostituzione degli elementi strutturali danneggiati, Restauro delle facciate, Restauro androne, scalinata, degli stucchi e delle pitture, Restauro conservativo degli interni, Revisione e nuova sistemazione impianti elettrici.

6. VINCOLI E RIFERIMENTI URBANISTICI

- Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 12/12/2007 Decreta ai sensi dell'art.10, comma 3 lettera a) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42 l'immobile denominato " Palazzo Rossi", è dichiarato bene di interesse particolarmente importante e viene, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/04.
- Costituzione della "Fondazione Antonio e Marietta Rossi" in data 23/02/2018 a cura del Notaio dott. [REDACTED] avente n° 33587 di Repertorio, n° 19420 di Raccolta, registrato a Barletta il 08/03/2018 n°2166- 1T. Ente che abbia lo scopo di provvedere alla conservazione, custodia, manutenzione e valorizzazione del Palazzo Rossi, dei suoi affreschi, del suo contenuto di quadreria e mobilia, della biblioteca, dell'archivio e degli oggetti. La fondazione si avvarrà dell'uso gratuito (comodato) dei 2/3 dell'immobile al Fg. 88 Part.lle:
- 1049 subalterno 9, superficie catastale 352,00 mq;
- 1049 subalterno 10, superficie catastale 29,00 mq;
- 1043 subalterno 2, graffata con la part.lla 1044, sub. 3 e 1049, sub.16, superficie catastale 54,00 mq.
- Piano Urbanistico Generale l.r. n.20/2001 - Del.G.R.1328/2007, CUT.S - Contesto Urbano Storico, valenza storica ambientale, " Edifici di particolare pregio storico architettonico".

7. DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI

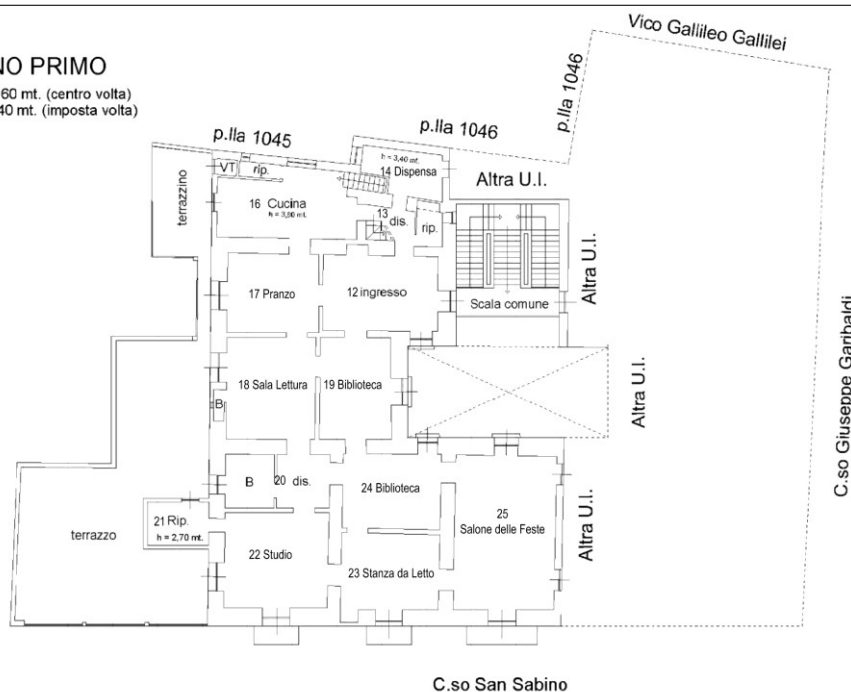
Al palazzo si accede attraverso un ampio portale con portone in legno massello che immette nell'ampio e luminoso cortile all'interno nel quale si affacciano i locali rimesse e depositi interrati.

La scala monumentale immette al piano nobile ed al piano ammezzato che un tempo ospitava le lavanderie, cucine, alloggi di servizio, ora è stato destinato ad un piccolo appartamento studio, privo di cucina, le pavimentazioni in cotto canosino sono in mediocre stato conservativo conservandone la patina del tempo. A termine della scala monumentale si affacciano i due ingressi al piano nobile, un tempo unica abitazione ora i due ingressi accedono a due distinte unità abitative, pur mantenendo le caratteristiche iniziali dell'abitazione.

L'appartamento di destra salendo la scala, ha mantenuto inalterato l'aspetto originario della dimora, con la cucina, la sala da pranzo, la biblioteca, alcune camere da letto ed il grande salone delle feste, con i soffitti e le pareti sapientemente dipinte con motivi floreali e allegorici. Le porte ed alcuni dei pavimenti hanno mantenuto il loro aspetto originario, mentre per una parte dell'appartamento sono stati modificati le pavimentazioni originarie montando delle graniglie di cemento con decori colorati con greche diversi per ogni stanza. Ma ciò nonostante, le pavimentazioni si inseriscono elegantemente nel contesto architettonico del palazzo. Questo appartamento gode della presenza di un grande terrazzo scoperto sul quale si affacciano numerose stanze, ed in parte si affaccia su Corso San Sabino, la restante parte sul cortile interno sottostante ove sono presenti piante autoctone, accessibile dall'ammezzato.

PIANO PRIMO

hmax = 4,60 mt. (centro volta)
hmin = 2,40 mt. (imposta volta)

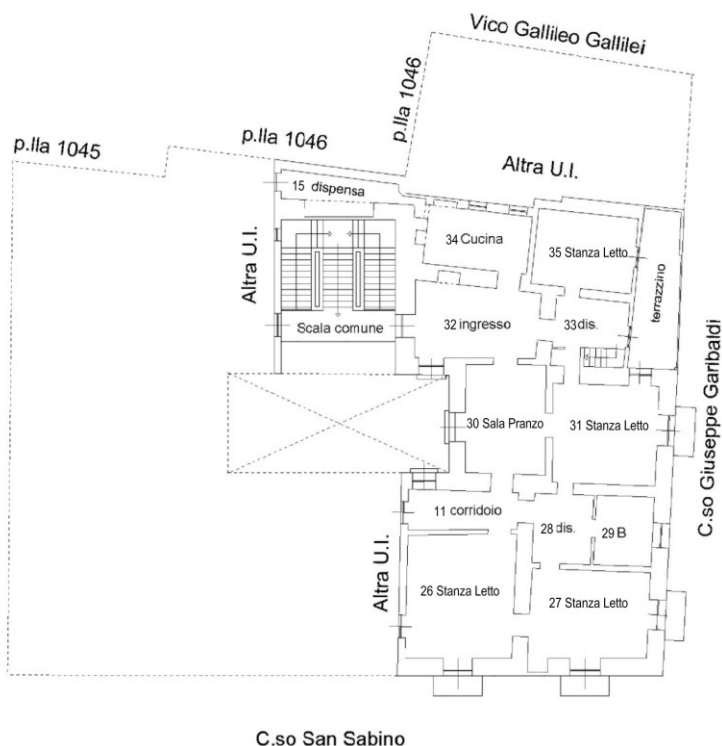


L'appartamento di sinistra salendo la scala, ha un ingresso sul quale si affaccia la cucina sul lato sinistro e la sala da pranzo sul lato destro, frontalmente l'ingresso è presente una stanza disimpegno comunicante con due stanze da letto. Dal disimpegno si accede alla veranda con balcone prospiciente Corso Garibaldi, all'interno è presente una scala in legno di collegamento con il piano ammezzato posto superiormente ove sono presenti due piccole stanze ed un bagno.

Attraverso la sala da pranzo si accede in un altro disimpegno che conduce alla camera padronale, al bagno, ad un'altra stanza da letto e allo studio della casa. Tutte le stanze non hanno decori di pregio, inoltre dallo stesso si può accedere direttamente al gran salone, in quanto pur se separati ne hanno mantenuto inalterato le caratteristiche architettoniche.

PIANO PRIMO

hmax = 4,60 mt. (centro volta)
hmin = 2,40 mt. (imposta volta)



Si precisa che la qualità architettonico di questo appartamento è meno pregiato di quello attiguo, non solo nelle finiture, come gli affreschi ed i pavimenti, ma anche per il suo contenuto di quadreria, mobilia e degli oggetti, della biblioteca e dell'archivio non presenti.

Lo stato di conservazione degli intonaci, delle pitture e degli stucchi nel complesso è mediocre, necessita di un intervento di restauro conservativo.

Sulle facciate è presente un quadro fessurativo che in alcune parti evidenzia, sui piani verticali, discontinuità strutturale, di conseguenza necessita di un consolidamento statico del palazzo e restauro conservativo dell'androne e della scalinata.

8.VALUTAZIONE

DEFINIZIONI:

Per quanto concerne la determinazione del "più probabile valore venale" del bene, cespitemi si è reso preliminarmente necessario stabilire il criterio di stima a cui fosse maggiormente riconducibile il caso *de quo*. Tale criterio si è individuato nel "*criterio di stima del più probabile valore di mercato*" in quanto esso "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato". E' doveroso premettere che la scelta del criterio estimativo da adottare è strettamente correlata allo scopo che si prefigge la stima e alle caratteristiche del bene da stimare in virtù delle utilità che quest'ultimo può dimostrare e pertanto, l'aspetto economico da riguardare va ovviamente individuato nel cosiddetto "valore di mercato" con la corrispondente stima del "più probabile prezzo".

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ottenuto con un procedimento di "*stima sintetica*" o "*comparativa parametrica*", essenzialmente fondato sulla comparazione e sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi per tipologia e allocazione, anche se nel caso specifico il "Palazzo Rossi" evidenzia una elevata qualità architettonica difficilmente presente nella medesima zona d'interesse, è stato possibile ricavarne

vare il prezzo medio unitario di compravendita che verrà corretto con coefficienti di età, qualità e stato dell'edificio.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità ai servizi pubblici o commerciali, accessibilità.

Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, caratteristiche architettoniche e valore storico dell'intero palazzo, dimensione e qualità degli ambienti, impianti, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva, dimensioni dei vani e numero dei servizi, altezza di piano, regolarità edilizia ed urbanistica.

La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati reperiti on-line riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e riferiti al primo semestre dell'anno 2024 (ultima pubblicazione). Si precisa, inoltre, che le quotazioni immobiliari di mercato degli immobili ad uso residenziale riportate nella predetta fonte sono espresse seconda delle tipologie immobiliari d'interesse e della zona omogenea di appartenenza. Reperito, dunque, il prezzo di compravendita, indispensabile per la formulazione del giudizio di valore richiesto, lo stesso è stato poi corretto adeguatamente mediante l'applicazione di opportuni "coefficienti di differenziazione" o "correttivi" preposti nell'"Appendice per le stime" semestralmente pubblicata da "Il Sole 24 Ore" nella Rivista Consulente Immobiliare, al fine di riportare il valore alla realtà in oggetto.

In riferimento all'applicazione dei suddetti coefficienti occorre osservare che nella gestione immobiliare vige il cosiddetto principio dell'"unicità del cespito

te". Tale principio si fonda sulla ovvia considerazione che il Palazzo è unico

nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratte-

ristiche architettoniche, di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed

amministrativa, caratteristiche tipologiche finitura e altro ancora.

Inoltre, per quanto attiene il parametro di confronto si è utilizzato il parame-

tro tecnico costituito dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadra-

to. Nella seguente stima si farà dunque riferimento alla "*superficie commer-*

ciale", parametro comunque usato nelle compravendite.

Le superficie costituite dalle relative pertinenze (nello specifico terrazze, la-

strici, rimesse, depositi e disimpegni) verranno corrette mediante l'applica-

zione di un idoneo coefficiente stabilito in virtù del tipo di superficie rilevata,

consentendo di stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello

della superficie principale.

Il valore ottenuto dalle indagini effettuate presso agenzie che detengono il

mercato immobiliare della città in oggetto, hanno consentito di conoscere il

prezzo di vendita realmente pattuito per palazzine situate nella medesima

zona di quello di interesse e con caratteristiche non propriamente simili, in

quanto non sono presenti edifici che abbiano la stessa qualità architettonica.

Reperita, dunque, una scala di valori unitari di riferimento, si è ricavato il

prezzo di compravendita, indispensabile per la formulazione del valore richie-

sto, tale valore ottenuto è di ***1.280,00 €/mq.***

Il valore di mercato rilevato dall'agenzia del Territorio-Quotazioni OMI rela-

tivi al 1° semestre 2024, non essendo ancora disponibili i dati relativi al I°

semestre 2025 risulta:

- abitazioni in stato normale, il valore di mercato unitario in €/mq per zona

“Centro Storico”, varia da Euro/Mq 850,00 a Euro/Mq 1.150,00.

Stante quanto precisato, al fine di riportare il valore alla realtà in oggetto, si

è ritenuto opportuno applicare i coefficienti correttivi di differenziazione affe-

renti al livello del piano e qualità architettonica degli ambienti.

Relativamente alla sopra indicata quotazione si è assunto il valore di merca-

to, opportunamente corretto pari a Euro/Mq 1.500,00.

- box e laboratori, il valore di mercato unitario in €/mq per zona “Centro Sto-

rico”, varia da Euro/Mq 600,00 a Euro/Mq 800,00.

Relativamente alla sopra indicata quotazione si è assunto il valore di merca-

to, pari a Euro/Mq 800,00.

Tale valore è stato determinato analizzando attentamente tutte le caratteri-

stiche del Palazzo al momento della stima. Il risultato della stima è da inten-

dersi rigorosamente al periodo in cui sono state riferite le relative indagini e

in quanto "valore revisionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo con-

seguito ad una effettiva compravendita dipendente esclusivamente da fatto-

ri soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

9. VALORE SPECIFICO**PIANO TERRA / INTERRATO : FG. 88 ; Part.lla 1049**

1	Corte Interna/ Sca-	Sub.17	173,00 Mq	500,00 €	86.500,00 €
	la				
2	Rimessa	Sub.18	34,00 Mq	800,00 €	27.200,00 €
3	Rimessa	Sub.10	34,00 Mq	800,00 €	27.200,00 €
4	Deposito/Cantina	Sub.19	44,00 Mq	500,00 €	22.000,00 €
5	Deposit/Cantina	Sub.20	111,00 Mq	500,00 €	55.500,00 €
6	Sottoscala	Sub.20	24,00 Mq	250,00 €	6.000,00 €
C	Cantina sottoscala	Sub.20	10,00 Mq	250,00 €	2.500,00 €
C1	Cantina	Sub.20	23,00 Mq	250,00 €	5.750,00 €

PIANO AMMEZZATO : FG. 88 ; Part.lla 1049

7	Ingr./Dis.	Sub.20	43,00 Mq	1.000,00 €	43.000,00 €
8	Studio	Sub.20	73,00 Mq	1.000,00 €	73.000,00 €
9	Scala Esterna	Sub.17	42,00 Mq	500,00 €	21.000,00 €
C	Cavedio	Sub.20	23,00 Mq	200,00 €	4.600,00 €
T	Terrazzo	Part. 1044 Sub.4	56,00 Mq	450,00 €	25.200,00 €
G	Giardino	Part. 1043 Sub.3	153,00 Mq	150,00 €	22.950,00 €
	Bagno	Sub.20	7,00 Mq	1.000,00 €	7.000,00 €
	Cantinola	Sub.20	23,00 Mq	400,00 €	9.200,00 €
	Ripostiglio	Sub.20	20,00 Mq	1.000,00 €	20.000,00 €

Arch. Francesco STORELLI

PIANO PRIMO (NOBILE) : FG. 88 ; Part.IIa 1049

10	Scala Esterna	Sub.17	15,00 Mq	500,00 €	7.500,00 €
11	Corridoio	Sub.19	18,00 Mq	1.500,00 €	27.000,00 €
12	Ingresso	Sub.20	38,00 Mq	1.500,00 €	57.00,00 €
13	Disimp. / Rip.	Sub.20	15,00 Mq	1.500,00 €	22.500,00 €
14	Dispensa	Sub.20	15,00 Mq	750,00 €	11.250,00 €
15	Dispensa	Sub.19	18,00 Mq	750,00 €	13.500,00 €
16	Cucina	Sub.20	39,00 Mq	1.500,00 €	58.500,00 €
17	Sala Pranzo	Sub.20	30,00 Mq	1.500,00 €	45.000,00 €
18	Sala Lettura	Sub.20	37,00 Mq	1.500,00 €	55.500,00 €
19	Biblioteca	Sub.20	31,00 Mq	2.000,00 €	62.000,00 €
20	Disimpegno / WC	Sub.20	25,00 Mq	1.500,00 €	37.500,00 €
21	Bagno	Sub.20	11,00 Mq	750,00 €	8.250,00 €
22	Studio	Sub.20	44,00 Mq	1.500,00 €	66.000,00 €
23	Letto Matr.	Sub.20	32,00 Mq	1.500,00 €	48.000,00 €
24	Biblioteca	Sub.20	30,00 Mq	2.000,00 €	60.000,00 €
25	Salone delle Feste	Sub.20	67,00 Mq	2.500,00 €	167.500,00 €
26	Soggiorno	Sub.19	46,00 Mq	1.500,00 €	69.000,00 €
27	Stanza da Letto	Sub.19	40,00 Mq	1.500,00 €	60.000,00 €
28	Disimpegno WC	Sub.19	14,00 Mq	1.500,00 €	21.000,00 €
29	Bagno	Sub.19	15,00 Mq	1.500,00 €	22.500,00 €
30	Sala Pranzo	Sub.19	31,00 Mq	1.500,00 €	46.500,00 €

Arch. Francesco STORELLI

31	Stanza da Letto	Sub.19	38,00 Mq	1.500,00 €	57.000,00 €
32	Dis. Ingresso	Sub.19	35,00 Mq	1.500,00 €	52.500,00 €
33	Saletta	Sub.19	16,00 Mq	1.500,00 €	24.000,00 €
34	Cucina	Sub.19	23,00 Mq	1.500,00 €	34.500,00 €
35	Stanza da Letto	Sub.19	26,00 Mq	1.500,00 €	39.000,00 €
T1	Terrazzo	Sub.20	150,00 Mq	450,00 €	67.500,00 €
T2	Terrazzo	Sub.19	19,00 Mq	450,00 €	8.550,00 €

PIANO SECONDO (Soffitta) : FG. 88 ; Part.lla 1049

37	Disimpegno/ Scala	Sub.20	12,00 Mq	600,00 €	7.200,00 €
38	Ripostiglio	Sub.20	18,00 Mq	600,00 €	10.800,00 €
T3	Terrazzino	Sub.20	28,00 Mq	300,00 €	8.400,00 €
	Bagno	Sub.20	9,00 Mq	600,00 €	5.400,00 €
	Ripostiglio	Sub.20	19,00 Mq	600,00 €	11.400,00 €
39	Bagno	Sub.19	6,00 Mq	600,00 €	3.600,00 €
40	Ripostiglio	Sub.19	13,00 Mq	600,00 €	7.800,00 €
41	Ripostiglio	Sub.19	19,00 Mq	600,00 €	11.400,00 €
T4	Terrazzino	Sub.19	14,00 Mq	300,00 €	4.200,00 €
S	Sottotetto		530,00 Mq	200,00 €	106.000,00 €

Totale Valore Stimato “Palazzo Rossi” = 1.883.850,00 €

10. QUESITO

Dal Verbale di nomina del 14 dicembre 2024 si è stralciato quanto segue:

Il Giudice, pone al C.T.U. il quesito di *“valutazione di 1/3 del Palazzo Rossi”*.

Lo scrivente ha esperito in data 17.01.2024. sopralluogo presso i luoghi oggetto di stima al fine di eseguire i relativi rilievi fotografici e metrici. Dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo si è constatato che lo stato di fatto è conforme alle piante catastali.

Il palazzo è abitato dai fratelli [redacted]
[redacted] nello specifico il sig. [redacted]
[redacted] ne detiene una porzione così composta per un valore di:

3	Rimessa	Sub.10	34,00 Mq	800,00 Mq	27.200,00 €
4	Deposito/Cantina	Sub.19	44,00 Mq	500,00 Mq	22.000,00 €
11	Corridoio	Sub.19	18,00 Mq	1.500,00 €	27.000,00 €
15	Dispensa	Sub.19	18,00 Mq	750,00 €	13.500,00 €
26	Soggiorno	Sub.19	46,00 Mq	1.500,00 €	69.000,00 €
27	Stanza da Letto	Sub.19	40,00 Mq	1.500,00 €	60.000,00 €
28	Disimpegno WC	Sub.19	14,00 Mq	1.500,00 €	21.000,00 €
29	Bagno	Sub.19	15,00 Mq	1.500,00 €	22.500,00 €
30	Sala Pranzo	Sub.19	31,00 Mq	1.500,00 €	46.500,00 €
31	Stanza da Letto	Sub.19	38,00 Mq	1.500,00 €	57.000,00 €
32	Dis. Ingresso	Sub.19	35,00 Mq	1.500,00 €	52.500,00 €
33	Saletta	Sub.19	16,00 Mq	1.500,00 €	24.000,00 €
34	Cucina	Sub.19	23,00 Mq	1.500,00 €	34.500,00 €

Arch. Francesco STORELLI

35	Stanza da Letto	Sub.19	26,00 Mq	1.500,00 €	39.000,00 €
T2	Terrazzo	Sub.19	19,00 Mq	450,00 €	8.550,00 €
39	Bagno	Sub.19	6,00 Mq	600,00 €	3.600,00 €
40	Ripostiglio	Sub.19	13,00 Mq	600,00 €	7.800,00 €
41	Ripostiglio	Sub.19	19,00 Mq	600,00 €	11.400,00 €
T4	Terrazzino	Sub.19	14,00 Mq	300,00 €	4.200,00 €

Totale Valore Stimato = 551.250,00 €

Totale Valore parti comuni:

1	Corte Interna/ Scala	Sub.17	173,00 Mq	500,00 €	86.500,00 €
9	Scala Esterna	Sub.17	42,00 Mq	500,00 €	21.000,00 €
10	Scala Esterna	Sub.17	15,00 Mq	500,00 €	7.500,00 €
S	Sottotetto		530,00 Mq	200,00 €	106.000,00 €

Totale Valore Stimato = 221.000,00 €

Totale valore “ Palazzo Rossi” = 1.883.850,00 €

Totale valore “ parti comuni” = 221.000,00 €

Totale valore “decurtato” parti comuni = 1.662.850,00 €

VALUTAZIONE di 1/3 del “ Palazzo Rossi” è pari a:

= 1.662.850,00 / 3 = 554.283,33 €

Lo scrivente ritiene opportuno asserire che tutti gli immobili occupati dal sig. ██████████ corrispondono alla quota di 1/3 dell'intero palazzo.

11. DIVISIBILITA' DEL PALAZZO

Il palazzo è comodamente divisibile in quanto gli spazi comuni sono identificati catastalmente e sono fruibili da tutti gli ambienti, a differenza del sottotetto al quale si accede esclusivamente dal sub. 20. Detto ciò qualora si dovesse procedere con una eventuale vendita sarà opportuno redarre le tabelle millesimali e regolamento di condominio, riservando l'accesso al sottotetto per le relative manutenzioni.

Ad oggi il piano nobile, come evidenziato in precedenza, ne ha mantenuto il suo aspetto originario, qualora si dovesse frazionare le due porte di collegamento con il salone delle feste dal su.19 dovranno essere chiuse, previo parere degli organi competenti.

Il requisito della "*comoda divisibilità*" di un qualsivoglia bene immobile comprende, necessariamente, sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene sia la possibilità, sotto l'aspetto economico e funzionale, di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento dello stesso in relazione alla normale utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, senza spese rilevanti, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. In virtù del requisito innanzi esposto, può dunque dirsi che il bene immobile di cui trattasi, è comodamente divisibile in natura per le caratteristiche rilevate, ravvisabili principalmente nella distribuzione planimetrica degli ambienti e nella consistenza, nella presenza di un unico ingresso al piano terra, nella distribuzione planimetrica degli stessi su due livelli collegati da una scala interna.

12. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO QUOTA 1/3:

Valore di Mercato della quota di 1/3 del palazzo, occupata dal sig. [REDACTED]
[REDACTED] nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari
a: $1.883.850,00 \text{ €} / 3 = \underline{627.950,00 \text{ €}}$

VALUTAZIONE DEI TERRENI AGRICOLI

Alla data del 24/10/2023, i sigg. [REDACTED] risultano comproprietari al 50% dei seguenti terreni agricoli nell'agro di Canosa di Puglia, censiti al catasto terreni :

- foglio 61, particella 180, qualità/classe 3, vigneto, superficie 200 Mq, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 1,86 €;
- foglio 61, particella 182, qualità/classe 3, pascolo, superficie 392 Mq, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,28 €,

intestati a, [REDACTED]
[REDACTED] e Proprietà per 1/2, [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2, derivante da
Atto Pubblico Atto del 10/06/1994 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n. 52624 - VENDITA Voltura n. 8852.1/1994 - Pratica
n. 210623 in atti dal 22/04/2003.

Durante le operazioni peritali presso i terreni agricoli suddetti, in presenza del sig. [REDACTED] si è constatato che sugli stessi è presente un viale car-
rabile dal quale si accede ai terreni attigui, quindi i terreni si presentano in-
colti.

Il sig. [REDACTED] dichiara di non essere a conoscenza del suddetto viale in quanto
assente dai terreni da circa 15 anni e aggiunge, a memoria il frazionamento
delle due particelle è avvenuto contemporaneamente la realizzazione
dell'elettrodotto aereo, (si veda verbale sopralluogo).

Descrizione sommaria: Il terreno è situato in zona agricola del Comune di Canosa di Puglia lungo una strada provinciale, l'accesso non è molto agevole ed è consentito mediante un viale di terreno battuto, superando una sbarra in ferro del fondo attiguo, di conseguenza al momento è sprovvisto di accesso diretto sulla strada.

Il lotto è di forma rettangolare avente un lato molto stretto ed è orograficamente pianeggiante, privo di recinzione, si presenta incolto, i confini non sono definibili.



La valutazione del bene in oggetto consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato.

La stima del più probabile valore di mercato è stata espletata seguendo il metodo "sintetico comparativo", il quale consiste nel comparare il bene immobile con quelli simili per caratteristiche intrinseche che estrinseche esistenti nella zona in cui è allocato il terreno, aventi la medesima destinazione d'uso culturale, la medesima "pezzatura", ossia grandezza d'estensione.

Nel caso in oggetto, si è ritenuto adottare il prezzo unitario per "metro quadrato di superficie".

Il valore di mercato del terreno agricolo è stato calcolato sulla base della superficie totale, del prezzo medio di mercato per terreni omogenei per tipologia e allocazione a quello in oggetto. Considerata la consistenza del terreno, l'ubicazione, l'accessibilità la giacitura del fondo, la forma, la salubrità della zona, la distanza dal centro abitato, le dimensioni è stato determinato il prezzo medio unitario che moltiplicando per la superficie dell'intero lotto si è ottenuto il più probabile valore di mercato.

Esaminando nello specifico l'intero fondo agricolo, trattasi di un lotto a forma rettangolare composta da due particelle attigue per un totale pari a 592,00 mq. Da indagini di mercato espletata per la zona in cui trovasi l'immobile oggetto della presente stima, tenendo conto dell'ubicazione geografica, le caratteristiche della zona, l'esposizione, i dati metrici, la consistenza del lotto, la salubrità della zona, si è individuato il valore di mercato in merito ai Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR dell'Agenzia delle Entrate n. del 21/01/2014 n.125 del 24/09/2015 "Valore Agricolo" medio pari a €/Mq 3,00.

Lo scrivente ritiene opportuno quantificare il valore del bene a corpo, considerando l'appetibilità dello stesso nei riguardi dei proprietari dei fondi attigui dal quale oggi è consentito l'accesso.

Valore a corpo = 5.000,00 €

Arch. Francesco STORELLI

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente al periodo in cui sono state riferite le relative indagini può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente esclusivamente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Tanto si doveva in esecuzione all'incarico affidatomi.

Si Allega:

- Planimetrie Catastali;
- Estratto di Mappa Catastale.

Bisceglie, lì 30/01/2025

Il C.T.U.

Arch. Francesco Storelli