



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

221/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ALICUDI Spv Srl

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. Maria Teresa Moscatelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

VALERIO SAVONA

CF:SVNVLR61H25L328A

con studio in TRANI (BA) VIA M. PAGANO, 253

telefono: 0883487530

email: valeriosavona@alice.it

PEC: valerio.savona@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BARLETTA Via Zanardelli 6, della superficie commerciale di **150,62** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento ubicato nella palazzina D6, comparto B, appartenete al complesso di fabbricati concessi con il piano particolareggiato redatto dall'arch. M. Napolitano nel 1976 in zona semicentrale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo su rialzato, interno 4, scala /, ha un'altezza interna di 2,92. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 1551 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 1.048,41 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE ZANARDELLI n. 6, piano: Primo, intestato a (CF (CF

, derivante da Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/05/1983, prot. n. A
Coerenze: Atrio interno, Vano scala, (fg. 87 p.lla 1551 sub 5),
(fg. 87 p.lla 1560).

L'intero edificio sviluppa sette piani, sei piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,62 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 253.752,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 215.689,46
Data della valutazione:	12/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/11/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Trani ai nn. 3064 di repertorio, trascritta il 30/11/2021 a Trani ai nn. 26534/20880, a favore di ALICUDI SPV srl con sede in Conegliano (TV) - CF 04703580268, contro

(CF

, derivante da verbale di pignoramento immobili

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:	€ 700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	83,114

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di
50/100, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/1984), con atto stipulato il 04/02/2019 a firma di dott. Enrico Di Martino ai nn. 74144 rep. - 7792 racc. di repertorio, registrato il 23/03/1984 a Barletta ai nn. 2805 vol. 1, trascritto il 21/03/1984 a Trani ai nn. 5938/4762

per la
quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/1984), con atto stipulato il 04/02/2019 a firma di dott. Enrico Di Martino ai nn. 74144 rep. - 7792 racc. di repertorio, registrato il 23/03/1984 a Barletta ai nn. 2805 vol. 1, trascritto il 21/03/1984 a Trani ai nn. 5938/4762

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica edilizia si è fatto accesso agli atti al Comune di Barletta e a seguito di tale richiesta si attesta che i beni oggetto di stima sono stati realizzati secondo:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **Concessione Edilizia 121/78**, intestata a sigg.

, per lavori di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e per la costruzione di fabbricati previsti nel Piano Particolareggiato comparto "B" di cui alla convenzione per Notar Felice di Fazio del 5/8/1978 rep. 58085., presentata il 29/07/1977 con il n. 24279 di protocollo, rilasciata il 07/08/1978 con il n. 121 di protocollo, agibilità del 08/04/1986 con il n. 1495 - 1496/4 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione D6 eseguita da Scommegna Savino sita in Barletta Via Zanardelli 8.

Il Sindaco del Comune di Barletta (BA) in data 22/11/80 con sua determina stabilisce che la concessione edilizia 121/78 del 07/08/1978 rilasciata ai sigg.

trasferita ai sigg.
fabbricato D6-

-per i fabbricati A, A1, B, C, D, D£, D4, D5-
-per i fabbricati D1 e D2-
-per il fabbricato D7-

-per il
-per i fabbricati E e F -

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG approvato con delibera di G.R. n. 564 del 17/04/2003 e pubblicata sul B.U.R.P. n.60 del 10.062003; PPTR approvato con delibera G.R. n.176 del 16/02/2015 pubblicata sul B.U.R.P. n.40 del 23/03/2015., l'immobile ricade in zona ZONA "B5" - ZONA EDIFICATA A SUD DELLA FERROVIA". Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.2.18 - ZONA OMOGENEA "B" - NORME GENERALI 1.1. Sono state definite come zona omogenea di tipo "B" (DIM 1444/1968) quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso e per il trasporto merci, e quelle attività industriali/artigianali che, ancorché non in contrasto con quanto sopra scritto, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della AUSL competente e dell'UTC, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienicosanitari. 1.2. Il PRG prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio. Il PRG invece prescrive la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali non conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente i relativi interventi di rinnovo edilizio in modo diretto, e quelli di ristrutturazione urbanistica solo se subordinati ai piani urbanistici esecutivi. 1.3. Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato esistente. In particolare : 1.3.1. E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che: a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi; b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria; c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n.166/75 art.18,19). 1.3.2. E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che : a) risultino



adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene; b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n.166/75). 1.3.3. Per ogni alloggio deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti ed a mq 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestre apribili. L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, la finestra deve essere posizionata e proporzionata con ampiezza tale da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. 1.3.4. Negli interventi di recupero, e cioè di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente (ultimate dopo il 02.08.1969) non conformi alla normativa vigente all'epoca della loro costruzione. Negli interventi edilizi di ristrutturazione e di completamento, ogni nuova finestra di vano abitabile (escluse quelle che si aprono su strade o spazi pubblici) deve avere, per tutta la sua dimensione, planimetrica ed altimetrica, uno spazio prospiciente libero e scoperto della profondità non inferiore a 10 metri. Nel caso di finestre di vani abitabili esistenti nell'edificio perimetrale all'edificio oggetto dell'intervento (escluso quello separato da una strada pubblica), se la profondità nello spazio libero scoperto ad esse prospiciente, inferiore a metri 10, tale spazio non va modificato né planimetricamente né altimetricamente, potendosi modificare la situazione pregressa soltanto oltre i 10 metri di distanza: ciò sempre per lo spazio libero scoperto corrispondente alla dimensione effettiva della finestra esistente senza computare eventuali sporti sulle finestre. 2. Modalità di intervento 2.1. Nella zona residenziale edificata di tipo B il PRG si esegue mediante "intervento edilizio diretto" (IED) oppure mediante "piano urbanistico esecutivo" (PUE). 2.2. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO Subordinato al rilascio della "concessione edilizia" (CONC) o della "autorizzazione edilizia" (AUE), oppure alla "denuncia di inizio attività" (DIA) o ad alcun adempimento amministrativo, l'intervento edilizio diretto IED si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti. Nella zona B l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie: a) intervento di manutenzione ordinaria; b) intervento di manutenzione straordinaria; c) intervento di restauro; d) intervento di ristrutturazione edilizia; e) intervento di completamento edilizio; h) intervento di nuova costruzione nelle aree libere oppure derivate da demolizione; g) intervento di completamento urbanistico; h) intervento di ristrutturazione urbanistica, in conformità delle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Negli edifici sottoposti a tutela architettonica o ambientale, gli interventi di manutenzione, comprese le opere interne ex art.26 della legge n.47/1985, devono essere, a fini di tutela, oggetto della procedura della autorizzazione edilizia. 2.3. PIANO URBANISTICO ESECUTIVO Il piano urbanistico esecutivo PUE nella zona B può essere presentato dalla totalità dei proprietari interessati, deve interessare una intera maglia (definita da strade esistenti o di PRG) ed è prescritto nei casi di interventi di adeguamento o di ristrutturazione urbanistica (lettera e, art. 31 della legge statale 5.7.1978 n. 457); va formato in conformità degli articoli 18-28 della legge Regione Puglia n.56/1980. 2.4. BARRIERE ARCHITETTONICHE Ogni intervento edilizio nella zona B non deve determinare il formarsi di alcuna barriera architettonica negli spazi pubblici o di uso pubblico. In particolare è assolutamente vietato impegnare (in toto o in parte) le sedi dei marciapiedi su strada con rampe o gradini per accedere a piani interrati/seminterrati o rialzati. ART. 2.23 - ZONA "B5" – ZONA EDIFICATA SECONDO PL / PP / PZ 1. La zona B5 comprende le aree edificate in attuazione di piani urbanistici esecutivi, e cioè di piani di lottizzazione convenzionati, di piani particolareggiati e di piani di zona 167. 2. L'edificio/edificabile nelle maglie di tale zona rimane disciplinato dai piani PL / PP / PZ così come definitivamente approvati /convenzionati. 3. Per le aree della zona B5, che alla data di adozione del



presente PRG non risultino sottoposte a PUE adottato, si applicano i parametri della zona B1.1 di cui all'art.2.19. 4. Nelle maglie B5-22 e B5-23, in assenza di PUE, sono ammessi interventi edilizi diretti applicando l'indice di fabbricabilità fondiario (Iff) di 0,441 mc/mq e gli altri parametri della zona B1.1 di cui all'art. 2.19. La destinazione degli edifici è destinata a residenze nella misura massima del 56% della volumetria complessiva e, nella misura minima del 46%, ad attività di carattere collettivo e ricettivo; le superfici scoperte sono destinate a verde ed a parcheggi. ART. 2.24 - ZONA "B" - - EDIFICI SOTTOPOSTI A TUTELA 1. Nelle zone edificate sono sottoposti a tutela gli edifici di riconosciuto valore o architettonico (ARC) o ambientale (AMB), individuati nell'elaborato D.2 . 2. Negli edifici sottoposti a tutela architettonica (ARC) sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti: - manutenzione ordinaria e/o straordinaria, autorizzata; - restauro conservativo. 3. Negli edifici sottoposti a tutela ambientale (AMB) sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti: - opere interne (DIA) - manutenzione ordinaria e/o straordinaria, autorizzata; - ristrutturazione edilizia parziale, che non porti modificazioni nei prospetti dell'edificio 4. I relativi progetti (con idonea documentazione grafica e fotografica) sono sottoposti all'esame dell'UTC integrato da un architetto o ingegnere civile edile o ingegnere edile esperto nel settore del restauro architettonico, che relaziona per iscritto. 5. Nel caso di interventi edilizi su edifici di interesse monumentale tutelati a norma del titolo I del D.vo n.490/1999 (già ln 1089/1939) o di edifici d'interesse ambientale, tutelati (singolarmente o in insieme) a norma del titolo II dello stesso D.vo 490/1999 (già ln 1497/1939), il Comune deve chiedere, nel primo caso, l'autorizzazione alla competente autorità (Soprintendenza ai Beni Culturali AAAS) e, nel secondo caso, attivare la procedura per l'ottenimento dell'autorizzazione ex art.151 del D.vo 490/1999 (già art.7 della legge 1497/39). ART. 2.25 - ZONA EDIFICATA: COMPLETAMENTO URBANISTICO, RINNOVO EDILIZIO E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 1. Nella zona B1 sono consentiti interventi di completamento urbanistico consistenti nella edificazione a fini residenziali di aree intercluse tra edifici esistenti, con superficie inferiore o uguale a 300 mq, presenti alla data di adozione del PRG, non asservite a costruzioni. La edificazione di detti completamenti deve sottostare alle norme generali sopra scritte ed ai seguenti parametri: - Sf - superficie fondiaria: l'intera area di proprietà con superficie \leq 300 mq, interclusa tra fabbricati esistenti; - Sc - superficie coperta: \leq Sf; - H - altezza massima su ogni fronte: \leq 10 m; - piano terra: destinato ad ingresso, parcheggio e, per la parte residuale, attività commerciale o artigianale; - primo piano: destinato a residenza o simile; - secondo piano: destinato a residenza o simile. 2. Nella zona B1 è altresì consentito il rinnovo edilizio mediante interventi di ristrutturazione edilizia (di cui all'art.2.9 del RE) che possono modificare anche la superficie complessiva di piano (Sp) e l'estetica dell'edificio; in tale caso devono essere rispettati i parametri del punto precedente. 3. Nella zona B1 sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, se estesi all'intera maglia di PRG o all'intero isolato (perimetrato da strade esistenti), oppure secondo specifica indicazione di PRG. Detti interventi sono sottoposti al piano urbanistico esecutivo PUE (PP, PR o PL), e devono prevedere il restauro dei prospetti sulle strade ed il restauro o la ristrutturazione degli edifici interessati dall'intervento, con la organica riqualificazione abitativa (attraverso aggregazioni o divisioni di unità, ristrutturazioni, restauri, con eventuali integrazioni di volumi per servizi -collegamenti verticali, servizi igienici, volumi tecnici-); possono prevedere sostituzioni edilizie mantenendo gli allineamenti piano-altimetrici ed il numero dei piani esistenti. 4. Nelle zone B, ai sensi dell'art.7 del DIM 1444/1968, è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario superiore al limite di 6 mc/mq, quando lo stesso non ecceda il 70% di quello preesistente nell'isolato (la maglia più ristretta, entro cui è compreso il fondo, perimetrata da strade esistenti) alla data del 13.04.1968. 5. Nella maglia B1.1/02, il PRG recepisce il PL adottato con deliberazione del Sub Commissario Prefettizio n.415 del 28.05.1996, relativo all'area prospiciente via Porta Reale. ART. 2.29 - AREE VERDI PRIVATE NELLE ZONE RESIDENZIALI 1. I giardini e le aree libere private che contornano gli edifici, e sono agli stessi asservite o pertinenziali, mantengono la loro utilizzazione. 2. Nelle altre aree a verde privato sono consentite le sistemazioni a verde attrezzato di tipo "verde di quartiere" (art.2.03, punto 5). 3. Sono comunque consentiti gli interventi manutentivi e di ristrutturazione sull'edificato esistente alla data della adozione del PRG con destinazione d'uso compatibile. ART. 2.29 bis - IL PARCHEGGIO PER LE RESIDENZE 1. Nelle zone residenziali, nell'altezza degli edifici è computata quella dell'eventuale parcheggio al piano terra, al piano rialzato e, per la parte fuori terra, al piano seminterrato. Nel volume non è computato quello relativo al rispetto dello standard di 1 mq ogni 10 mc, con altezza interna netta massima di m 3,00. L'asservimento delle superfici destinate a parcheggio è trascritto e registrato a cura e spese del titolare della concessione edilizia.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compresi gli oneri per eventuali demolizioni, ripristini, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, costi di cantiere, ecc., qualora non segnalati nella presente relazione, sono da considerarsi già calcolati nella valutazione del prezzo di mercato dell'intero lotto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali, da effettuarsi prima dell'acquisto, che potrebbero dissuaderlo dalla partecipazione all'asta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state realizzate in difformità alla C.E. 121/78 sia delle tramezzature sia la fioriera sull'atrio interno. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria ex art. 6 bis comma 5, D.P.R. 380/2001 per le tramezzature e CILA per opere interne in adeguamento

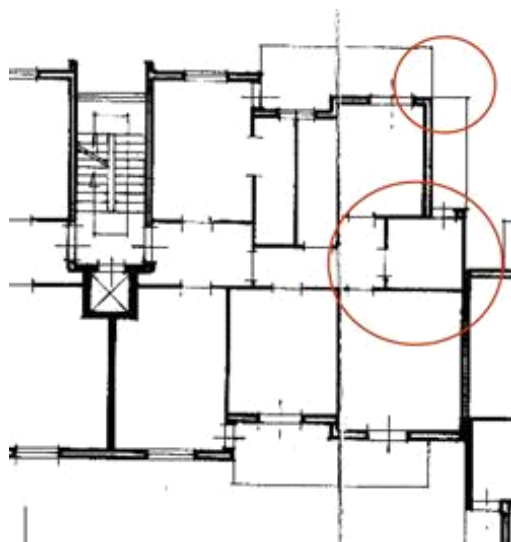
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

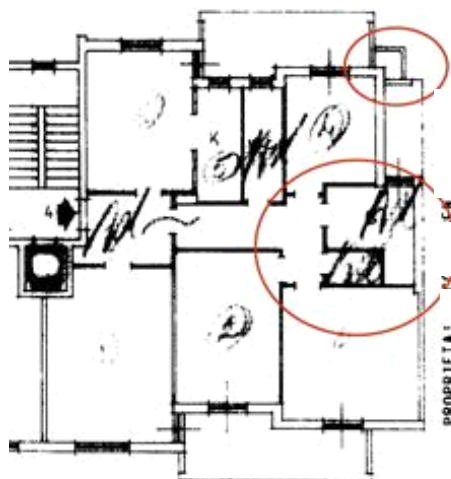
- Sanzione amministrativa ex art. 6 bis comma 5 DPR 380/2001: €1.000,00
- Oneri professionali per la richiesta della sanatoria ed adeguamento. Sono compresi di spese e oneri e acc. di Legge.: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Lo scrivente CTU evidenzia che l'acquisto dell'appartamento da parte dei coniugi è avvenuto il 05/03/1984 con riferimento ad un accatastamento, eseguito in data 23/05/1983, rappresentativo della situazione attuale. Il sottoscritto precisa altresì che per ogni piano dell'intero l'intero palazzo sono state realizzate le fioriere la cui sanatoria dovrebbe essere richiesta dal condominio.



Stato autorizzato



Planimetria accatastata





Stato di fatto

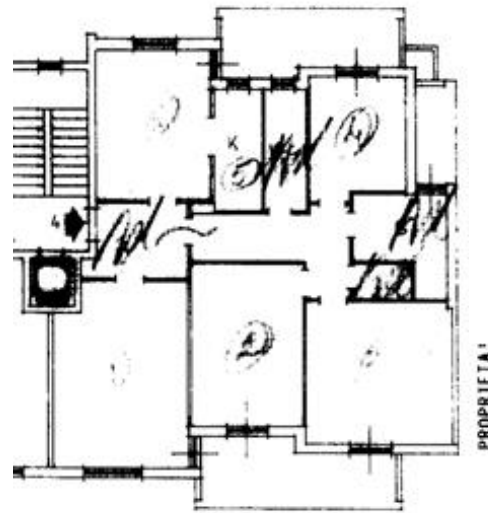
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n. 52 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.



Stato di fatto



Planimetria catastale depositata



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono necessarie opere di manutenzione all'impianto per conservare la conformità. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Interventi di adeguamento all'impianto elettrico.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere di adeguamento comprensivi di spese, oneri e acc. di Legge : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN BARLETTA VIA ZANARDELLI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARLETTA Via Zanardelli 6, della superficie commerciale di **150,62** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento ubicato nella palazzina D6, comparto B, appartenete al complesso di fabbricati concessi con il piano particolareggiato redatto dall'arch. M. Napolitano nel 1976 in zona semicentrale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo su rialzato, interno 4, scala /, ha un'altezza interna di 2,92. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 1551 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 1.048,41 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE ZANARDELLI n. 6, piano: Primo, intestato a

, derivante da Dati relativi alla planimetria : data di presentazione

23/05/1983, prot. n. A

Coerenze: Atrio interno, Vano scala,

(fg. 87 p.lla 1551 sub 5),

(fg. 87 p.lla 1560).

L'intero edificio sviluppa sette piani, sei piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.





Facciata prospiciente Via Zanardelli



Facciata prospiciente l'atrio interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Canosa di Puglia, Trani, Andria,). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Bonelli, Orto Botanico, Castello Svevo, Cattedrale.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI



ferrovia distante 10,9 km	nella media	
aeroporto distante 50,5 km	nella media	
autobus distante 300 mt	nella media	
autostrada distante 8,4 km	nella media	
porto distante 3,5 km	nella media	
superstrada distante 1,0 km	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, distinto con l'interno n. 4, è posto al primo piano su piano rialzato, della palazzina D6, comparto B, appartenete al complesso di fabbricati concessi con il piano particolareggiato redatto dall'arch. M. Napolitano nel 1976. Detta complesso è costituito da tredici corpi di fabbrica, disposti in linea e giuntati tra loro, che circondano un'area a verde su cui si affacciano tutti gli androni portone delle relative palazzine. L'accesso alla costruzione in esame, è comune alla costruzione civ.4. Esso avviene attraversando parte del piano pilotis della costruzione adiacente verso nord (civ.4), circoscritta da una inferriata fissa e delimitata, su via Zanardelli, da un cancello d'ingresso comandato da un sistema citofonico. Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da pilastri, travi e solai in cemento armato. Le tamponature sono in laterizio e tufo. L'accesso all'appartamento è dalla porta blindata posta a sinistra per chi sale le scale o a destra per chi esce dall'ascensore. L'ingresso/corridoio rendere indipendente a sinistra il pranzo (tinello), a destra il soggiorno e si collega di fronte, attraverso una porta, alla zona notte, dove sono ubicati i bagni ed il ripostiglio. L'appartamento è costituito dai seguenti vani: tinello con cucinino in vano proprio, soggiorno, due bagni, tre stanze da letto, un ripostiglio. Quest'ultimo vano con l'ingresso ed il disimpegno non sono aerati ed illuminati naturalmente. Gli altri vani sono dotati di finestra o porta finestra e addirittura, nel caso del pranzo (tinello) ed il soggiorno sono dotati sia della finestra sia porta finestra. L'appartamento è corredato di tre balconi, due con affaccio sull'atrio interno e uno su Via Zanardelli, non accessibili solo dalla cucina e dall'adiacente bagno. La superficie commerciale dell'appartamento è di circa 150,62 mq. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,92 m. La pavimentazione di tutto l'appartamento è in ceramica chiara con tozzetti rossi. I rivestimenti ed i pavimenti sia dei bagni, sia della cucina sono in ceramica in vari colori. Il bagno adiacente la cucina è dotato di lavabo, vaso igienico e bidet. Il bagno tra le due camere da letto è invece dotato di vaso igienico, bidet, lavabo, vasca e doccia. Le pareti, intonacate a civile, sono dipinte con pittura lavabile del tipo "stucco veneziano". Gli infissi esterni sono in anticorodal con vetro singolo, con avvolgibili in plastica e cancellate in acciaio di protezione antintrusione con zanzariere. Le porte sono in legno tamburato e laccato del tipo a battente mentre per la sola cucina è a soffietto in PVC. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia dotato di interruttore automatico magnetotermico differenziale. L'impianto termico, costituito da radiatori in ghisa privi di valvole termostatiche, è collegato alla caldaia privata alimentata a gas metano ubicata all'esterno, sul balcone prospiciente l'atrio interno, protetta dagli agenti atmosferici da un piccolo vano in alluminio di colore chiaro. Detta caldaia produce anche l'acqua sanitaria per i servizi e la cucina. La fornitura di gas metano dell'appartamento serve anche il piano cottura. L'appartamento è altresì dotata di impianto: di condizionamento indipendente per la cucina ed il disimpegno; tv; citofonico. Tutti gli impianti sono



sottotraccia. L'appartamento internamente risulta rifinito in ogni sua parte e lo stato di conservazione e` più` che buono.

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
1 ingresso	8,00	x	100 %	=	8,00
2 pranzo (tinello)	19,68	x	100 %	=	19,68
3 cucina	7,06	x	100 %	=	7,06
4 bagno	5,70	x	100 %	=	5,70
5 letto	13,87	x	100 %	=	13,87
6 disimpegno	9,69	x	100 %	=	9,69
7 bagno	9,67	x	100 %	=	9,67
8 ripostiglio	2,41	x	100 %	=	2,41
9 letto matrimoniale	21,11	x	100 %	=	21,11
10 letto	18,39	x	100 %	=	18,39
11 soggiorno	25,70	x	100 %	=	25,70
12 balcone	11,04	x	33 %	=	3,64
13 balcone	5,07	x	33 %	=	1,67
14 balcone	12,19	x	33 %	=	4,02
Totale:	169,58				150,62





Stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,62 x 1.700,00 = **256.052,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 256.052,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 256.052,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore commerciale del bene immobile, inteso come il più probabile valore di mercato, viene eseguita applicando il procedimento sintetico-comparativo monoparametrico. Tale procedimento di stima consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro applicato è il metro quadrato di superficie commerciale. Il procedimento adottato rientra nel metodo del confronto di mercato o market comparison approach (MCA). Esso si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche (estrinseche ed intrinseche) degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Ogni bene perciò tende ad assumere delle caratteristiche proprie, dando origine a coefficienti di differenziazione, che lo contraddistinguono dagli beni simili e lo rendono unico.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, collegamento con il centro, attività



limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità al verde pubblico o privato, prossimità ai servizi pubblici o commerciali.

Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensioni, caratteristiche architettoniche, stato conservativo, dotazioni impianti, pertinenze e locali esclusivi, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva e funzionalità ambienti, dimensione dei vani e numero dei servizi, altezza di piano, numero dei servizi, serramenti interni ed esterni, isolamento termico, lavori di risanamento conservativo facciate, regolarità edilizia ed urbanistica.

Tali caratteristiche unitamente ad indagini esperite in loco contattando agenzie immobiliari del luogo hanno contribuito alla determinazione del valore unitario ordinario, utilizzato per la stima, che è risultato essere pari a 1.700 €/mq. Il valore unitario considerato è stato confrontato con le quotazioni rilevate dalla Banca dati "quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio", risultando congruo.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili riportate nel manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Barletta (BT), conservatoria dei registri immobiliari di Trani (BT), ufficio tecnico di Barletta (BT), agenzie: Barletta (BT), osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia del territorio

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	appartamento	150,62	0,00	256.052,30	256.052,30
				256.052,30 €	256.052,30 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta comodamente indivisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 253.752,30**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 38.062,85**



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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 215.689,46

data 12/12/2022

il tecnico incaricato
VALERIO SAVONA

