



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 135/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa GUERRA Maria Azzurra

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Domenico Tritto**

CF:TRDNC60D03A883D

con studio in BISCEGLIE (BA) Via Sonnino, 2

telefono: 368934424

email: mimmotritto@virgilio.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Deposito** a ANDRIA via Tagliavia 58, della superficie commerciale di **177,70** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (████████████████████)

Il bene oggetto di stima è localizzato in via Tagliavia, nelle immediate vicinanze di via Cavour, una delle arterie principali della città di Andria. La strada in questione è un vicolo non carrabile nell'ultimo tratto corrispondente al civico in oggetto.

In particolare l'immobile è su un unico livello a piano terra ed è costituito da parti distinte: un deposito e un piccolo wc di realizzazione più vetusta ed una realizzata successivamente. L'altezza interna è di 3.20m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 204 particella 179 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 10, consistenza 46 mq, rendita 204,31 Euro, indirizzo catastale: via Tagliavia n.58, piano: T, intestato a ██████████

Coerenze: L'immobile confina su di un lato con via Tagliavia, con proprietà ██████████

L'immobile, rispetto alle planimetrie catastali disponibili, mostra una diversa consistenza e superficie, con particolare riferimento all'area del cortile.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>177,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 115.259,94</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 109.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo effettuato in data 03/11/2022 ██████████

██████████, l'immobile risulta libero.

Il bene, a seguito di ricerche condotte, risulta essere di proprietà per la quota di 100/100 del sig. ██████████ come da compravendita del 18 giugno 1985 rogata dal notaio Edmondo Piccinelli di Andria e nota di trascrizione n. RP 8863 del 1985.



## 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:

uso, stipulata il 18/12/2013 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani ai nn. 264 di repertorio, trascritta il 14/01/2014 a Tribunale di Trani ai nn. Reg. Part. 415 - Reg. Gen. 523, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Ordinanza di sequestro conservativo

uso, stipulata il 21/01/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani ai nn. Repertorio 226 di repertorio, trascritta il 09/11/2016 a Trani ai nn. Reg. Part. 17281 Reg. Gen.22738, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto di sequestro conservativo

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:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/01/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani ai nn. Repertorio 226/2015 di repertorio, iscritta il 12/05/2017 a Trani ai nn. Reg. Part. 1187 Reg. Gen.10462, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Sentenza di Separazione personale

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

pignoramento, stipulata il 17/02/2022 a firma di Pubblico Ufficiale di Trani ai nn. Repertorio 129/2022 di repertorio, trascritta il 01/03/2022 ai nn. Reg. Part. 3678 - Reg. Gen 4668, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobile

pignoramento, stipulata il 22/06/2022 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani ai nn. Repertorio 563/2022 di repertorio, trascritta il 30/06/2022 a Trani ai nn. Reg. Part. 12493 Reg. Gen.16107, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobile

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

L'Agenzia delle Entrate- riscossione dichiara di voler intervenire, per come in effetti interviene, nel suddetto procedimento di espropriazione immobiliare promosso da: [REDACTED], a favore di Agenzia delle Entrate, contro [REDACTED], derivante da intervento nella procedura immobiliare.

L'Agenzia delle Entrate è creditrice del debitore: [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], per la complessiva somma di € 296.452,68 per tributi, accessori ed altre pubbliche entrate, in forza dei ruoli (titoli esecutivi per legge) posti in riscossione presso il suddetto Agente della Riscossione, giusta gli allegati estratti del ruolo; che il debitore ha omesso di effettuare il pagamento delle relative somme, richieste con le cartelle / intimazioni di pagamento / avvisi di mora,



tempo per tempo regolarmente notificate; essa dichiara di voler intervenire, per come in effetti interviene, nel suddetto procedimento di espropriazione immobiliare promosso da: [REDACTED] [REDACTED] Inoltre chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni di proprietà del debitore esecutato, per la complessiva somma di € 296.452,68 secondo il rango di competenza.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Non essendo una proprietà condominiale non sono presenti spese condominiali.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene era pervenuto al venditore tramite atto di conciliazione e divisione ereditaria redatto il 20 febbraio 1984 dal Dott. Filiberto Modesti, Presidente istruttore del Tribunale di Trani, trascritto a Trani il 22 marzo 1984.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 18/06/1985), con atto stipulato il 18/06/1985 a firma di Edmondo Piccinelli ai nn. 37947 di repertorio, trascritto il 05/07/1985 a Trani ai nn. 8863

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

#### N. Edificio realizzato ante 1967.

La realizzazione del vano deposito di forma rettangolare e il wc accessorio risultano essere precedenti al 1967. A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andria non risultano Licenze o Concessioni Edilizie per questi ambienti, regolarmente accatastati. Anche per quanto concerne le nuove volumetrie non è stato trovato, né presso l'UTC di Andria, né presso l'Agenzia delle Entrate, alcun titolo edilizio o accatastamento. Pertanto l'ampliamento risulta realizzato in assenza di titoli.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione Giunta Regionale 2951 del 26/06/1995, l'immobile ricade in zona B3.4 - zona di completamento urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articoli Norme Tecniche di Esecuzione ed indici: ART. 6.6 - ZONE B1-2: ZONE DI IMPIANTO CONSOLIDATO Nella zona di impianto consolidato sono consentiti tutti gli interventi edilizi diretti così come definiti nel precedente art. 6.5 con le seguenti prescrizioni: Unità operativa minima: la totale area libera in proprietà; Iff - indice di fabbricabilità fondiaria (da



applicarsi alla esistente superficie fondiaria esclusa l'area di sedime e di pertinenza di eventuali edifici esistenti per i quali si prevede la conferma o il restauro), massimo 6 mc/mq; H - altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto  $H/L = 1,3$  ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8; Rc - rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore; Ds - nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti; Dc - distanza dai confini:  $H \times 0,5$  con un minimo ml 5,00 nulla in caso di aderenza; Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (se preesistenti) moltiplicato per 0,5, cioè  $(H1+H2) \times 0,5$  con un minimo di ml. 10; nulla in caso di costruzione in aderenza. Se i fabbricati finestrati si trovano da ambo i lati di una strada, allora la loro distanza è quella rinveniente dal rispetto dei fili stradali; R - risvolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta. ART. 6.6 bis - ZONE B3-4-5: ZONE DI COMPLETAMENTO Nelle zone di completamento (corrispondenti alle zone B3, B4, B5 del PdF, salvo quanto ritipizzato dal PRG come zone A2, A3 o servizi) sono consentite mediante intervento edilizio diretto le seguenti tipologie di intervento: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - interventi di restauro conservativo; - interventi di ristrutturazione edilizia (senza alterazione dei volumi esistenti) - interventi di sostituzione edilizia (con ricostruzione solo dei volumi preesistenti se ammissibili); - interventi di ampliamento anche in sopraelevazione; - interventi di nuova costruzione nell'ambito di maglie costituenti "tessuto edificato" a norma dell'art.3 della L.R. 6/85. Il tutto con l'applicazione delle norme di cui all'art. 6.6 Per tutte le altre e diverse tipologie di intervento (edificazione aree libere residue, ristrutturazione urbanistica, aree non urbanizzate, etc.) si prescrive l'intervento urbanistico esecutivo (PP, PdR e PL), nel rispetto delle seguenti norme: Iff indice di fabbricabilità fondiaria = 6 mc/mq. H altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto  $H/L = 1,3$ , ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8. Dc distanza dai confini:  $H \times 0,5$  con un minimo ml 5,00. Ds nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti. Vp verde privato: minimo 20% dell'area se il piano terra è adibito a residenza. Rc rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra, se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore. R risvolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta. Aus (B3-4) - parcheggi pubblici: 2,5 mq. effettivi ogni 100 mc., obbligatorio per i Piani di Lottizzazione afferenti le zone omogenee già B3 e B4 nel precedente PdF. Aus (B5)- Aree per urbanizzazioni secondarie: come da DM computando al doppio il valore delle aree, in aggiunta al parcheggio pubblico (mq.2;5/100 mc.) di cui al punto precedente, ovvero per un valore complessivo  $9+2,5$  mq./ab. per i Piani di Lottizzazione afferenti le sole zone omogenee B5, di cui al precedente PdF.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal rilievo effettuato è emerso che lo stato attuale non corrisponde a quanto presente nella planimetria catastale. Inoltre non risulta effettuata alcuna richiesta di titolo abilitativo al Comune di Andria per richiedere la realizzazione del volume attualmente esistente sull'area di cortile. Le opere in questione sono le seguenti: - realizzazione tramezzatura interna e apertura di vani porta; - assenza di muro di confine tra la particella del bene oggetto di stima e la particella 175 (di altra proprietà) in quanto è presente una vetrata che permette la comunicazione tra le due proprietà. L'aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie spese, alla sostituzione della vetrata con una muratura cieca, andando a ripristinare il confine; - aumento della volumetria, della superficie coperta e del rapporto di copertura (Rc) dovuti alla realizzazione di volumi realizzati senza la richiesta di alcun titolo abilitativo al Comune di Andria (PdC); - modifica del prospetto su strada a causa dell'apertura di vani porta. (normativa di riferimento: art. 36 D.P.R. 380/01)



Le difformità sono regolarizzabili mediante: regolarizzabile tramite PdC in sanatoria. Ai sensi dell'art.36, comma 2 del D.P.R. 380/01 il rilascio del PdC in sanatoria è subordinato al pagamento in misura doppia degli oneri urbanizzazione e costo di costruzione. L'ottenimento del parere favorevole al PdC in sanatoria è subordinato alla verifica statica. Qualora non dovesse essere verificata la conformità statica e l'ampliamento si rivelasse essere non sanabile, l'aggiudicatario dovrà demolire le parti abusive ripristinando lo status quo ante.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione vetrata e ripristino muratura di confine: €1.400,00
- Onorario professionale per la verifica statica da parte di Tecnico Abilitato presso Genio Civile: €6.000,00



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato lo stato di fatto è difforme dalla planimetria catastale. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, sulla planimetria catastale attuale è riportato un vano deposito di forma rettangolare, privo di tramezzi; un locale wc con accesso dal cortile; e un'area di cortile scoperta. Il vano deposito, come riportato nell'atto di compravendita, è stato realizzato ante 1967. Le difformità sono le seguenti: - realizzazione di tramezzi e apertura vano porta nel vano ante 1967; - aumento volumetria nell'area di cortile, totalmente edificata allo stato attuale; - modifica del prospetto su strada a causa della creazione di nuove aperture.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione D.O.C.F.A.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione D.O.C.F.A. presso "Agenzia delle Entrate" - Catasto e spesa per onorario tecnico: €650,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal rilievo effettuato è emerso che lo stato attuale non corrisponde a quanto presente nella planimetria catastale. In particolare, oltre ai volumi risultanti ante 1967, è stata edificata l'intera area del cortile, per i quali non risulta presentata alcuna richiesta di titolo abilitativo presso i competenti uffici. Le difformità, nel dettaglio, sono relative a: - aumento della volumetria, della superficie coperta e del rapporto di copertura (Rc) dovuti alla realizzazione di volumi realizzati senza la richiesta di alcun titolo abilitativo al Comune di Andria (PdC); - modifica del prospetto su strada a causa dell'apertura di vani porta. (normativa di riferimento: art.36, comma 2 del D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: tramite PdC in sanatoria come da punto 8.1.

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

Costi di regolarizzazione:

- PdC in sanatoria: €20.458,06



- Onorario tecnico per la presentazione di pratica edilizia da parte di Tecnico Abilitato: €5.500,00

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ANDRIA VIA TAGLIAVIA 58

## DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

**Deposito** a ANDRIA via Tagliavia 58, della superficie commerciale di **177,70** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (██████████)

Il bene oggetto di stima è localizzato in via Tagliavia, nelle immediate vicinanze di via Cavour, una delle arterie principali della città di Andria. La strada in questione è un vicolo non carrabile nell'ultimo tratto corrispondente al civico in oggetto.

In particolare l'immobile è su un unico livello a piano terra ed è costituito da parti distinte: un deposito e un piccolo wc di realizzazione più vetusta ed una realizzata successivamente. L'altezza interna è di 3.20m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 204 particella 179 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 10, consistenza 46 mq, rendita 204,31 Euro, indirizzo catastale: via Tagliavia n.58, piano: T, intestato a ██████████

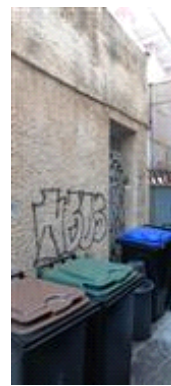
Coerenze: L'immobile confina su di un lato con via Tagliavia, con proprietà ██████████, ██████████

L'immobile, rispetto alle planimetrie catastali disponibili, mostra una diversa consistenza e superficie, con particolare riferimento all'area del cortile.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .



Vista esterna con accesso immobile



Accesso esterno wc

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Trani, Barletta), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Andria, Castel del Monte.

#### SERVIZI



scuola elementare	al di sotto della media	
scuola media inferiore	al di sotto della media	
ospedale	nella media	
spazi verde	nella media	

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1000m	al di sotto della media	
autostrada distante 3000m	nella media	
autobus distante 500m	al di sotto della media	
tangenziale distante 4000m	mediocre	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	
esposizione:	pessimo	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	pessimo	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	molto scarso	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è localizzato in via Tagliavia civ.58, nelle immediate vicinanze di via Cavour, una delle arterie principali della città di Andria. La strada in questione è un vicolo senza uscita, non carrabile nell'ultimo tratto corrispondente al civico in oggetto.

L'immobile rilevato si estende su un unico livello al piano terra, l'accesso al fabbricato avviene dal numero civico 58 e dal 56/A.

Come riportato da planimetria catastale all'interno del lotto in oggetto erano presenti un vano deposito, un cortile e un wc con accesso dal cortile, l'unico accesso era su via Tagliavia al civ. 58. In sede di rilievo l'immobile è risultato essere differente da quanto dichiarato catastalmente ed è composto come di seguito descritto:

- La porzione del lotto occupata dal deposito è costituita dall'immobile più vetusto di forma rettangolare. La sua realizzazione (come da atto di compravendita) risulta essere ante 1967. Rispetto alla planimetria catastale ha subito delle modifiche in quanto è stato ricavato al suo interno un ulteriore piccolo vano attraverso la realizzazione di un tramezzo, inoltre è stato realizzato un vano porta. Il solaio di copertura di detto ambiente è in laterocemento.
- Il wc inizialmente dichiarato con accesso dal cortile risulta modificato in quanto l'attuale accesso è possibile solo dalla pubblica via. Durante il sopralluogo non si è potuto visionare poiché non accessibile.
- La porzione restante, dichiarata come cortile da planimetria catastale, è completamente occupata da un volume edilizio, caratterizzato da coperture a diverse altezze. In particolare:
  - lungo il muro che prospetta su via Tagliavia e in aderenza al wc con accesso esterno sopradescritto, sono stati realizzati dei piccoli ambienti di servizio, un bagno e un archivio/ripostiglio;
  - dal civico 58 si accede all'ambiente principale coperto in parte con lamiera grecata, la parte centrale presenta una copertura con intradosso curvo rivestito in legno e finestre a nastro poste ad un'altezza di circa 3.50m. Da questo ambiente si accede anche alla particella 175 (di altra proprietà) tramite un ampio passaggio vetrato. Come precedentemente detto, questo





passaggio dovrà essere chiuso tramite muratura cieca a spese dell'aggiudicatario;  
 - un ulteriore accesso, civico 56/A conduce ad un vano deposito la cui copertura è realizzata con pannelli in lamiera grecata. Esso presenta delle finestre cieche alte sul muro di confine verso la particella 325. Detto ambiente è comunicante con il vano deposito dichiarato.

La pavimentazione dell'intero bene, ad eccezione del wc, è in parquet a listelli di tipo industriale. Tutti i muri sono intonacati e pitturati in tinte chiare; in alcuni punti, su soffitto e pareti, si è rilevata la presenza di umidità proveniente dalla copertura e di umidità di risalita in limitate porzioni di muratura. Sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico ma non è presente alcun impianto di riscaldamento e/o condizionamento.

Attualmente l'intero immobile è adibito ad uso deposito, come da categoria catastale.

La strada di accesso, ossia l'ultimo tratto di via Tagliavia, non è carrabile a causa della sua larghezza ridotta che non permette il passaggio di autovetture. Inoltre la strada viene usata come retro degli edifici prospettanti le altre due strade principali: via Dandolo e Via Cavour. L'accesso pedonale è fortemente limitato a causa della presenza di macchinari esterni per il condizionamento dei locali e per la presenza di molteplici dissuasori in calcestruzzo.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* anta singola a battente realizzati in metallo molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in elevazione in tufo e basamento in pietra scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in listelli di legno industriale mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in in muratura portante scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

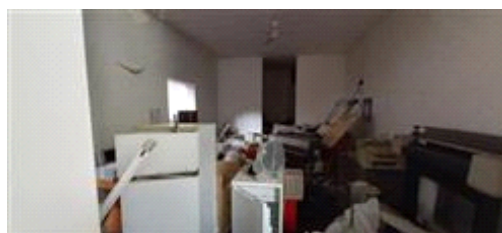
*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico:* sottotraccia conformità: non conforme molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*fognatura:* la reti di smaltimento è realizzata in rete pubblica molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Vista interna e intradosso copertura in listelli in legno industriale



Vista interna deposito originario





Accesso difficoltoso all'immobile



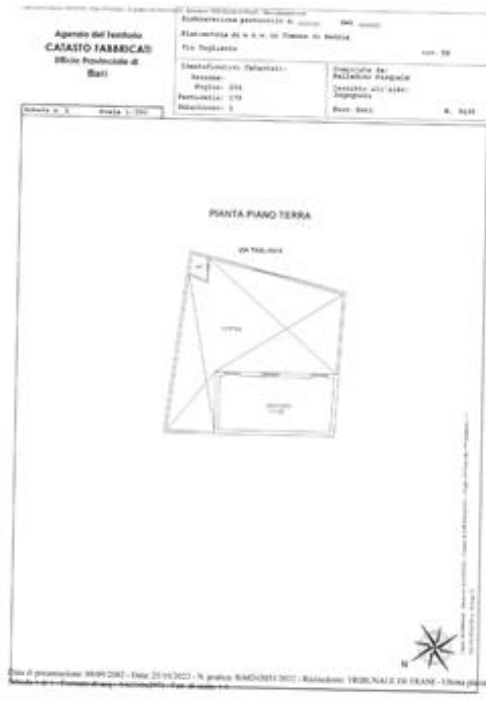
Tracce di infiltrazioni

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
	177,70	x	100 %	=	177,70
<b>Totale:</b>	<b>177,70</b>				<b>177,70</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Offerta: bassa

Valore minimo: 740,00

Valore massimo: 950,00

Valore minimo: 660,00

Valore massimo: 940,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del del valore dell'immobile è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito all'attualità. Il dato rilevato per la stima è il prezzo di mercato di unità destinate a deposito o magazzino situate in Andria (BT) situate nella zona nella quale ricade il bene e con simili caratteristiche.

La stima è stata effettuata facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), tipologia Magazzini, in stato conservativo Normale, confrontati con indagini effettuate presso agenzie immobiliari che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto.

Inoltre, per quanto attiene il parametro di applicazione del metodo comparativo si farà riferimento alla "**superficie commerciale**", parametro comunque usato nelle compravendite.

*La superficie commerciale è l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, considerando per metà i muri di confine con le proprietà vicine e le eventuali parti condominiali.*

Il valore ottenuto della indagini effettuate presso agenzie che operano nel mercato immobiliare della città di Andria hanno consentito di conoscere il valore per immobili situati nella stessa zona e con caratteristiche relative e stato di conservazione, di dimensioni comparabili. Reperita, dunque, una scala di valori unitari di riferimento, si è ricavato il prezzo unitario che si assesta su un minimo di 660€/mq e 940€/mq. Tale informazione risulta in linea con quanto rilevato nelle quotazioni OMI di seguito riportate.

Il valore di mercato rilevato dall'Agenzia delle Entrate-Quotazioni OMI relativi al I semestre 2022 è pari ad un intervallo con un **minimo di 740€/mq ad un massimo di 950€/mq.**

Relativamente alla sopra indicata quotazione si è assunto il valore medio unitario di mercato di beni simili a quello in questione, pari a **Euro/mq 840.**

Le caratteristiche che sono state determinanti per la definizione del valore unitario di mercato dell'immobile sono state: la superficie, l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione e le finiture presenti.

Il risultato della stima è da intendersi al periodo in cui sono state riferite le indagini e, in quanto "**valore revisionale medio ordinario**", può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente esclusivamente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 177,70 x 840,00 = **149.268,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 149.268,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 149.268,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è in funzione della domanda e dell'offerta in una determinata zona in un determinato periodo storico. Questo valore è stato ottenuto con un procedimento di stima sintetico monoparametrico.

Il metodo di stima è basato sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, tipologia edilizia, dimensione) ed estrinseche (ubicazione, vicinanza alle vie di comunicazione, infrastrutture) dei quali è stato possibile ricavare il prezzo unitario di compravendita.

Si è quindi determinato il valore medio tenendo conto di una serie di valutazioni. Le metodologie di ricerca sono state le seguenti:

- ricerca delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ricavato dal sito dell'Agenzia delle Entrate e riferite al I semestre 2022 riguardanti immobili simili nella stessa zona;
- ricerca dei prezzi degli immobili compravenduti nel libero mercato ricavando poi un coefficiente globale di riduzione da applicare al prezzo base di mercato che tenesse conto della vetustà, la difficoltà di accesso, le finiture e lo stato di manutenzione del bene da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Andria, agenzie: Andria, ed inoltre: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari che operano nel Comune

### 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	Deposito	177,70	0,00	149.268,00	149.268,00
				<b>149.268,00 €</b>	<b>149.268,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 34.008,06**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 115.259,94**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 5.763,00**



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

Riduzione per arrotondamento: € 496,94

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 109.000,00

data 03/02/2023

il tecnico incaricato  
Domenico Tritto

