



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 222/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca di Credito Coop. Canosa Laconia S.C. A R.L. rappresentata da BCC Gestione Crediti SPA

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa MARIA AZZURRA GUERRA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Francesco Storelli**

CF:STRFNC73M29A883F

con studio in BISCEGLIE (BA) VIA Luigi D'Angiò, 3

telefono: 0802475432

email: francstor@libero.it

PEC: francesco.storelli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 222/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento sito a CANOSA DI PUGLIA via Carlo Goldoni 73/2, della superficie commerciale di **161,75** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 3, scala interna, ha un'altezza interna di 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 4841 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 619.75 Euro. indirizzo catastale: via Carlo Goldoni 73/2. piano: secondo. interno 3, intestato a \_\_\_\_\_, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_, derivante da Atto del 29/08/2007, Pubblico Ufficiale Coppola Italo sede Canosa di Puglia (BA), Repertorio n. 91855 - Compravendita nota presentata con Modello Unico n. 14669.1/2007 Repertorio PI di Trani in atti dal 04/09/2007.

L'intero edificio sviluppa interrato, piano terra, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

**A.1** posto auto, identificato con il numero non assegnato.

**B** box singolo a CANOSA DI PUGLIA via Carlo Goldoni 73/2, della superficie commerciale di **13,50** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, rampa carrabile esterna, ha un'altezza interna di 3,60 ml. Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 4841 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: Via Carlo Goldoni n. 73/4, Interno 5, piano: S 1, intestato a \_\_\_\_\_, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_, derivante da Atto del 29/08/2007, Pubblico Ufficiale Coppola Italo sede Canosa di Puglia (BA), Repertorio n. 91855 - Compravendita nota presentata con Modello Unico n. 14669.1/2007 Repertorio PI di Trani in atti dal 04/09/2007



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	175,25 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 204.170,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 183.753,00
Data della valutazione:	17/05/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con i propri figli. Contratto di affitto in Comodato d'uso a titolo gratuito a tempo indeterminato, stipulato il 01/04/2010 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di uso gratuito.

Alla data del sopralluogo effettuato in data 24/03/2023 è presente in prossimità del cancello d'ingresso di via Goldoni 73 la sig.ra \_\_\_\_\_, la quale, dichiara di non poter accedere all'interno dell'immobile in quanto .....OMISSIS.....(si veda verbale di inizio operazioni peritale e sentenza allegata).

Viene constatato che l'immobile è occupato dal sig. \_\_\_\_\_ con la propria famiglia.

## 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.

A seguito di accertamenti eseguiti presso i competenti uffici, risulta che non esistono vincoli artistici, storici ed alberghieri. Inoltre, l'edificio in cui è allocato l'immobile, come pure quest'ultimo, non presentano finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

#### 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 **volontaria** attiva, stipulata il 31/08/2007 a firma di Notaio Coppola Italo ai nn. 91857/18998 di repertorio, iscritta il 04/09/2007 ai nn. Registro Particolare 4529, Registro Generale 21440, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Canosa -Loconia Soc. Coop, contro \_\_\_\_\_, derivante da Mutuo

Fondiaro.

Importo ipoteca: 180.000,00 €.

Importo capitale: 360.000,00 €.

Annotazione n. 2709 del 17/10/2017 ( dilazione di ratei di mutuo ipotecario)



*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 21/11/2022 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani ai nn. 4123/2022 di repertorio, trascritta il 27/01/2023 a Trani ai nn. Registro Particolare 1650, Registro Generale 2034, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Canosa -Loconia Soc. Coop, contro

, derivante da  
Garanzia di Mutuo Fondiario

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

in comunione legale con per la  
quota di 500/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/08/2007), con atto stipulato il 29/08/2007 a  
firma di Notaio Coppola Italo ai nn. Repertorio 91855/18996 di repertorio, trascritto il 04/09/2007 ai nn.  
Registro Particolare 14669, Registro Generale 21439

in comunione legale con per la  
quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/08/2007), con atto stipulato il 04/09/2007 a  
firma di Notaio Coppola Italo ai nn. Repertorio 91855/18996 di repertorio, trascritto il 04/09/2007 ai nn.  
Registro Particolare 14669, Registro Generale 21439

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **103/1987**, intestata a , per  
lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni a piano seminterrato, piano rialzato,  
primo e secondo, presentata il 31/03/1987 con il n. 103 di protocollo.

**AGIBILITA'** del 08/05/2023 con il n. 22/23 di protocollo.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**



Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera Comune di Canosa di Puglia  
Piano Urbanistico Generale (lr 20/2001 – Drag Puglia)Adeguamento alla C. di S. del 02.09.2013 e  
succ, l'immobile ricade in zona – ZONA “B2” – Ambito via Re di Puglia.

Norme tecniche di attuazione ed indici: 28.3.11- AP.TAP 11, Ambito via Re di Puglia 1.

L'ambito, tipizzato come zona “B2” dal PRG vigente, di proprietà pubblica e privata, è interessato dalla presenza di una strada pubblica (parallela a via Corsica con innesto diretto su via Re di Puglia) priva di continuità per la presenza di edificato. 2. Il PUG individua e determina la realizzazione del prolungamento della strada esistente parallelamente a via Re di Puglia e la realizzazione dei relativi spazi attrezzati. 3. Al contesto viene attribuito un indice di edificabilità territoriale convenzionale destinato alla residenza pari a 3 mc/mq, attuabile attraverso un PUE esteso a tutto il contesto, che preveda obbligatoriamente: la realizzazione e la cessione gratuita da parte dei proponenti privati della viabilità di collegamento prevista dal PUG; la realizzazione e la cessione gratuita da parte dei proponenti privati dell'area a verde e del parcheggio in fregio alla viabilità pubblica prevista; che l'area di concentrazione volumetrica non superi il 60% della superficie totale del contesto;  $D_c = H \times 0,5$  con un minimo di m 5,00, nulla nel caso di costruzioni in aderenza a pareti esistenti senza aperture con la precisazione che si intendono costruzioni in aderenza anche quelle separate dal solo giunto tecnico.  $D_f =$  somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 nel caso di fabbricati di cui almeno uno finestrato  $(H_1+H_2)/2$  con un minimo di m 10.00, pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto nel caso di fabbricati in aderenza con la precisazione di cui al punto precedente.  $D_s = 2,50$  ml; 4. La superficie da destinare ad US riveniente dall'applicazione dell'indice di edificabilità, è pari a 2,5 mq/abitante da destinare alle categorie di cui alle lettere c) e d) dell'art. 3 del DIM 1444/1968. 5. Il PUE di iniziativa pubblica e/o privata, segue le procedure di cui all'art. 16 della lr 20/2001 e dall'art.56 delle presenti NTA.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto è difforme dalla pianta catastale. Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Canosa di Puglia non è stata richiesta alcuna D.I.A. o C.I.L.A.S. per la diversa distribuzione interna degli ambienti. Tali variazioni non risultano essere conformi rispetto a quanto è rappresentato nel titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Canosa di Puglia. (normativa di riferimento: Legge n. 164/2014, - art. 17 “Semplificazione ed altre misure in materia edilizia”)

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzioni (art. 6, comma 7) , la sanzione pecuniaria per la mancata presentazione della CILAS asseverata.: €1.500,00

. C.I.L.A.S in sanatoria da presentare presso lo sportello unico del Comune di Canosa di Puglia



Vista Accesso da via Goldoni n°73



Vista da via Goldoni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo è emerso che la pianta dello stato di fatto è difforme dalla pianta catastale. (normativa di riferimento: Redazione D.O.C.F.A. presso "Agenzia del Territorio" Catasto)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione D.O.C.F.A. e spesa tecnica: €400,00



*Vista esterna Edificio residenziale*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CANOSA DI PUGLIA VIA CARLO GOLDONI 73/2

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CANOSA DI PUGLIA via Carlo Goldoni 73/2, della superficie commerciale di **161,75** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 3, scala interna, ha un'altezza interna di 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 4841 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: via Carlo Goldoni 73/2, piano: secondo, interno 3, intestato a \_\_\_\_\_, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_, derivante da Atto del 29/08/2007, Pubblico Ufficiale Coppola Italo sede Canosa di Puglia (BA), Repertorio n. 91855 - Compravendita nota presentata con Modello Unico n. 14669.1/2007 Repertorio PI di Trani in atti dal 04/09/2007.

L'intero edificio sviluppa interrato, piano terra, due piani piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1988.





Vista Interna Ingresso/Soggiorno



Vista Interna zona pranzo/Cucinino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Barletta, Andria). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico, .



Vista Retro edificio , Rampa carrabile locali interrati

SERVIZI

asilo nido	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,00 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,50 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	al di sotto della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

superata la porta d'ingresso si accede direttamente alla zona giorno composta da una stanza disimpegno/soggiorno ove è presente un bagno privo di antibagno attrezzato con vaso, mobile lavabo, bidet, doccia aereo illuminato da una finestra ad un'anta, ed un camino, aereo illuminato da una finestra a due ante prospiciente l'accesso da via Goldoni, collegata direttamente alla zona pranzo sul lato sinistro avente dimensioni 3,30 x 3,25 m, aereo illuminato da una porta finestra a due ante a presenzi su balcone prospiciente l'accesso da via Goldoni, la stessa è collegata al cucinino attraverso un arco in muratura, avente dimensioni 3,30 x 1,60 m, aereo illuminato da una finestra ad un'anta. Sul lato destro è presente un'ampia stanza hobby collegata direttamente al soggiorno avente dimensioni 4,10 - 3,15 x 8,65 m, aereo illuminato su entrambi i lati da una porta finestra a due ante a presenzi su balcone prospiciente l'accesso da via Goldoni e balcone prospiciente l'atrio interno. La zona notte è collegata direttamente alla stanza hobby da un corridoio disimpegno separato da un arco in muratura ove sono presenti:

- un bagno padronale posto sulla destra privo di tutti i sanitari avente dimensioni 3,85 x 2,20 m, aereo illuminato da una finestra a due ante a presenzi sulla corte interna;
- una stanza da letto matrimoniale posta di fianco al bagno avente dimensioni 3,70 x 3,90 m, aereo illuminato da una porta finestra a due ante a presenzi su balcone prospiciente la corte interna;
- una stanza da letto posta di fronte alla stanza da letto matrimoniale avente dimensioni 3,45 x 3,70, collegata attraverso una porta ad una cabina armadio avente dimensioni 1,40 x 3,45 m, aereo illuminato da una porta finestra a due ante a presenzi su ampio balcone prospiciente l'accesso da via Goldoni.

- un ripostiglio posto di fronte all'accesso al corridoio avente dimensioni 1,10 x 1,92 m. Sono presenti tre balconi di cui due su l'accesso da via Goldoni e l'altro posto sul retro. L'edificio in cui è allocato l'appartamento fa parte di un isolato ad uso residenziale, recintato avente accessibilità da via Goldoni attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale, al piano terra sono presenti appartamenti ad uso residenziale. All'interno del complesso è presente una strada privata in proprietà ove sono presenti parcheggi assegnati ai singoli appartamenti anch'essi in proprietà. Le finiture interne quali gli infissi e i pavimenti, sono di tipo economico ed in mediocre stato di conservazione. I serramenti esterni risultano essere costituiti da infissi in legno con vetrocamera protetti da tapparelle in PVC. L'immobile è provvisto di impianti, quali quello idrico-fognante, riscaldamento autonomo, gas di città, elettrico con luci di emergenza e di climatizzazione a split.

Da un esame a vista, l'edificio composto da piano terra e due piani fuori terra si presenta in buono stato di manutenzione non necessita di interventi di manutenzione straordinaria. All'immobile si accede da un vano scala condominiale chiuso al cui interno non è presente un ascensore, ha una superficie lorda di mq 146,00, e tre balconi per una superficie complessiva di mq 31,50.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad anta realizzati in anticorodal con vetrocamera	mediocre	
<i>infissi interni:</i> scorrevoli/anta realizzati in legno tamburato	mediocre	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in piastrelle in gres porcellanato e spatolato al quarzo	al di sopra della media	



*pavimentazione interna:* realizzata in gres al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* ad anta realizzato in anticorodal e vetri , gli accessori presenti sono: non presenti al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in PVC nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*scale:* interna con rivestimento in marmo al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*citofonico:* audio conformità: rispettoso delle vigenti normative nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*condizionamento:* monosplit con alimentazione a elettrico 220 v con diffusori in split conformità: rispettoso delle vigenti normative al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: rispettoso delle vigenti normative nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*fognatura:* mista la reti di smaltimento è realizzata in è realizzata in è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: rispettoso delle vigenti normative. ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano conformità: rispettoso delle vigenti normative nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in con autolave , la rete di distribuzione è realizzata in realizzata in tubi in ferro zincato conformità: rispettoso delle vigenti normative nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: rispettoso delle vigenti normative nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*copertura:* a terrazzo costruita in cemento armato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*solai:* solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*strutture verticali:* costruite in cemento armato ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*travi:* costruite in cemento armato ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Vista interna Stanza Pranzo

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
Appartamento	146,00	x	100 %	=	146,00
Balconi	31,50	x	50 %	=	15,75
<b>Totale:</b>	<b>177,50</b>				<b>161,75</b>



*Pianta Stato di Fatto alla data 24/03/2023*

**ACCESSORI:**

posto auto, identificato con il numero non assegnato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto Auto in comproprietà non assegnato	10,00	x	30 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>3,00</b>



*Vista Posto Auto in comproprietà non assegnato*



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### 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, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita.

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, dimensione degli ambienti, caratteristiche architettoniche, 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 pubblicati dall'Agenzia del Territorio - OMI - (Osservatorio Mercato Immobiliare), Abitazioni civili in stato normale, confrontati con indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto. Inoltre, per quanto attiene il parametro di confronto si è utilizzato il parametro tecnico costituito dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadrato.

Nella seguente stima si farà dunque riferimento alla "**superficie commerciale**", parametro comunque usato nelle compravendite.

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

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 immobili situati nella stessa zona di quello di interesse e con caratteristiche relative a stato di conservazione, inseriti in complessi confrontabili, di dimensioni comparabili. Reperita, dunque, una scala di valori unitari di riferimento, si è ricavato il prezzo di compravendita, indispensabile per la formulazione del giudizio di valore richiesto, tale valore ottenuto è identico al valore ottenuto effettuando la media aritmetica dei valori di mercato rilevato dall'agenzia del Territorio.

Il valore di mercato rilevato dall'agenzia del Territorio-Quotazioni OMI, abitazioni in stata normale relativi al 2° semestre 2022, non essendo ancora disponibili i dati relativi al I° semestre 2023, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona, della stessa natura di quello oggetto di stima, varia da **Euro/Mq 800,00 a Euro/Mq 1.200,00**.

Relativamente alla sopra indicata quotazione si è assunto il valore massimo di mercato di beni simili a quello in questione, pari a **Euro/Mq 1.200,00**, tale valore è stato confermato dalle indagini presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città.

*Le caratteristiche che sono state determinanti per la definizione del valore a Mq di mercato dell'immobile è stato calcolato sulla base: della superficie, del prezzo medio di mercato, l'ubicazione e l'accessibilità, le caratteristiche della zona, l'esposizione, i dati metrici e aero illuminazione degli ambienti.*

**Tale valore è stato determinato analizzando attentamente tutte le caratteristiche dell'immobile al momento della stima. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente al periodo in cui sono state riferite le relative 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:	161,75	x	1.200,00	=	<b>194.100,00</b>
Valore superficie accessori:	3,00	x	1.200,00	=	<b>3.600,00</b>
					<b>197.700,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 197.700,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 197.700,00</b>

BENI IN CANOSA DI PUGLIA VIA CARLO GOLDONI 73/2

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CANOSA DI PUGLIA via Carlo Goldoni 73/2, della superficie commerciale di **13,50** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, rampa carrabile esterna, ha un'altezza interna di 3,60 ml. Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 4841 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: Via Carlo Goldoni n. 73/4, Interno 5, piano: S 1, intestato a , proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , derivante da Atto del 29/08/2007, Pubblico Ufficiale Coppola Italo sede Canosa di Puglia (BA), Repertorio n. 91855 - Compravendita nota presentata con Modello Unico n. 14669.1/2007 Repertorio PI di Trani in atti dal 04/09/2007



Vista Box Auto



Vista Rampa di accesso carrabile

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Barletta, Andria). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico, .





Vista Retro edificio , Rampa carrabile locali interrati

SERVIZI

asilo nido	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,00 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,50 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale box-auto è situato al piano interrato facente parte dell'intero complesso edilizio recintato con cancello carrabile elettrico. Composto da un unico vano adibito a deposito. Alla data del sopralluogo all'interno del locale sono presente una serie di oggetti. L'accesso avviene da una porta a due ante in ferro, posta sul lato destro per chi percorre il corridoio comune di manovra ed è posizionato nei pressi della rampa carrabile. Il piano interrato ove sono presenti i locali box ed il corridoio carrabile, non hann alcuna protezione dall'esterno ed è raggiungibile dalla corte interna, posta sul retro dell'edificio. Il locale si presenta in cattivo stato di conservazione, ha una forma rettangolare.



Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: due ante a battente realizzato in ferro zincato con apertura manuale

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Vista Interna locale



Vista esterna rampa carrabile

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale Box Auto	13,50	x	100 %	=	13,50
<b>Totale:</b>	<b>13,50</b>				<b>13,50</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di mercato del locale 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, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita. La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati pubblicati dall'**Agenzia del Territorio - OMI - (Osservatorio Mercato Immobiliare)**, confrontati con indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto.

Inoltre, per quanto attiene il parametro di confronto si è utilizzato il parametro tecnico costituito dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadrato. Nella seguente stima si farà dunque riferimento alla "*superficie commerciale*".

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 immobili situati nella stessa zona di quello di interesse e con caratteristiche relative a stato di conservazione, inseriti in complessi confrontabili, di dimensioni comparabili. Reperita, dunque, una scala di valori unitari di riferimento, si è ricavato il prezzo di compravendita, indispensabile per la formulazione del giudizio di valore richiesto, tale valore ottenuto è identico al valore medio di mercato rilevato dall'agenzia del Territorio.



Il valore di mercato rilevato dall'agenzia del Territorio-Quotazioni OMI, Box/ normali della stessa natura di quello oggetto di stima, varia da **Euro/Mq 540,00** a **Euro/Mq 700,00**.  
Relativamente alla sopra indicata quotazione si è assunto il valore medio di mercato di beni simili a quello in questione, pari a **Euro/Mq 620,00**.

**Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente al periodo in cui sono state riferite le relative 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: 13,50 x 620,00 = **8.370,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.370,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.370,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Canosa di Puglia, agenzie: che detengono il mercato immobiliare della città di Canosa di Puglia.

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	161,75	3,00	197.700,00	197.700,00
B	box singolo	13,50	0,00	8.370,00	8.370,00



206.070,00 €

206.070,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.900,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 204.170,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 20.417,00

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: € 183.753,00

data 17/05/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Francesco Storelli

