



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

218/2022

DEBITORE:

GIUDICE:

dott.ssa Maria Azzurra GUERRA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Valerio Savona

CF:SVNVLR61H25L328A

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

telefono: 392-7286921

email: valeriosavona@alice.it

PEC: valerio.savona@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A opificio a ANDRIA Via Aristofane snc, della superficie commerciale di **1.457,69** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (

Opificio, composto da bagni e spogliatoi, uffici, vani tecnici, cisterna, costruiti in zona PIP rispettivamente a piano terra, piano rialzato e interrato, in Via Aristofane snc in Andria (BT), a poca distanza, sia dalla circonvallazione di Andria, sia dalla strada provinciale 130 Trani – Andria, della superficie commerciale di circa 1.457,70 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - rialzato, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 2,94 - 5,00. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 4278 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 6.490,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ARISTOFANE n. SNC -Andria, piano: S2 - T-S1, intestato a

derivante da COSTITUZIONE del 22/03/2006 Pratica n. BA0112294 in atti dal 22/03/2006 COSTITUZIONE (n. 1317.1/2006)

Coerenze: A nord strada consortile MARZANO Cesare + 7 (fg 21 p.lla 3281); a ovest TUTT'EDILIZIA DI LIONETTI VINCENZO & C. S.N.C. (fg. 21 p.lla 4347 sub 1-2-3-4 e 5); a sud via Aristofane; a est ALMARO S.R.L. (fg. 21 p.lle 3285, 3300, 3315, 3333, 3351, 3369, 3388, 3403, 3423).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



B appartamento a ANDRIA Via Aristofane snc, della superficie commerciale di **111,44** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ()

Appartamento per civile abitazione, posto al primo ed ultimo piano, della costruzione ubicata in Via Aristofane snc in Andria (BT), facente parte del capannone in zona PIP, della superficie commerciale di circa 111,44 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 2,93. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 4278 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 653,32 Euro, indirizzo catastale: VIA ARISTOFANE n. SNC - Andria, piano: primo, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 22/03/2006 Pratica n. BA0112294 in atti dal 22/03/2006 COSTITUZIONE (n. 1317.1/2006)
Coerenze: A nord con capannone (fg. 21 p.la 4278 sub 1); a ovest servizi igienici e spogliatoi . (fg. 21 p.la 4278 sub 1); a sud con area scoperta prospiciente via Aristofane (fg. 21 p.la 4278 sub 1); a est con capannone e area scoperta . (fg. 21 p.la 4278 sub 1).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.569,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.132.754,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 962.841,07
Data della valutazione:	28/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da con contratto di affitto, stipulato il 01/06/2014, con scadenza il 31/05/2026, registrato il 11/05/2018 a Barletta ai nn. 789 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di .
Come da allegato alla presente relazione al n. 25

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/11/2019 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. rep 6523/1419 di repertorio, iscritta il 18/11/2019 a Trani ai nn. 24517/3250, a favore di Agenzie delle Entrate - Riscossione sede di Roma - codice fiscale 13756881002, contro

derivante da ruolo e avviso

di accertamento.

Importo ipoteca: 564335,00.

Importo capitale: 282167,50.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliare urbana censita in Catasto Fabbricati al foglio 21, p.lla 4278, sub 1.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/05/2010 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Trani ai nn. 710 di repertorio, trascritta il 29/06/2010 a Trani ai nn. 12940/8690, a favore di Palma Carlo nato a Trani il 08/02/1948 - codice fiscale PLMCRL48B08L328Y e De Gennaro Cosima Damiana nata a Molfetta il 08/08/1948 - codice fiscale DGNCMD48M48F284L, contro

, derivante da pignoramento

immobiliare

pignoramento, stipulata il 24/11/2022 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Trani ai nn. 4152 di repertorio, trascritta il 16/12/2022 a Trani ai nn. 29632/22747, a favore di POP NPLS 2018 S.R.L. sede Conegliano (TV) - codice fiscale 04952350264,

& C.

, derivante da pignoramento

immobiliare

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: **€ 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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 100, in forza di atto di conferimento in società (dal 08/10/2003), con atto stipulato il 08/10/2003 a firma di notaio Zinni Sabino di Andria ai nn. repertorio 19049 di repertorio, trascritto il 14/10/2003 a Trani ai nn. 22059/16313.

L'atto riguarda la quota dell'intero in piena proprietà dei terreni in ANDRIA al foglio 21 particelle 3284, 3299, 3314, 3331, 3332, 3350, 3368, 3387, 3402, 3420, 3422 (tutte originarie dell'attuale particella 4278 Sulla quale è stato edificato quanto in oggetto al pignoramento de quo).

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Pastore Tommaso nato a Andria il 25/11/1959 - codice fiscale PSTTMS59S25A285J per la quota di 100/100, in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 11/12/2002 fino al 08/10/2003), con atto stipulato il 11/12/2002 a firma di Segretario Generale Comune di Andria ai nn. 5372 di repertorio, registrato il 23/12/2002 ai nn. 3001 mod I, trascritto il 07/01/2023 a Trani ai nn. 259/234

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con nota inviata allo scrivente stimatore il 26 luglio 2023 (all. n.22) -" Prot.N.0065278/2023 - RISCANTRO VS NOTA PROT. N. 50652/2023 E CONTESTUALE RICHIESTA DI CONGUAGLIO LOTTO N. 4, TIPO 3 COMPARTO SUB D5 MQ 2.500. PROCEDURA ESECUTIVA N. 218/2022- DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 22/2023"- il Dirigente del SUE e del SUAP di Andria, Arch. Pasquale Antonio CASIERI, oltre ad individuare la somma dovuta dall'esecutato all'Ente, per acquisizione del terreno su cui è edificato il capannone, *"rappresenta che ai sensi dell'art. 14 co. 8 del Regolamento per l'assegnazione di aree destinate ad insediamenti produttivi ricadenti nell'ambito della zona PIP, approvato con delibera di C.C. n. 14 del 10/05/2022, nel caso di procedure concorsuali o esecutive immobiliari, il vincolo di destinazione del lotto e/o del fabbricato ricadente in Zona PIP e le limitazioni soggettive alla acquisizione di lotti e/o fabbricati, sono opponibili sia alla procedura che a coloro che si rendono acquirenti a seguito delle procedure. Pertanto, sarà cura degli organi preposti a dare pubblicità, nelle forme idonee, del fatto che trattasi di lotti e/o fabbricati ricadenti in Zona PIP ed assicurare che l'aggiudicazione del lotto e/o del fabbricato esecutato o rientrante nel fallimento di altra procedura concorsuale, sia effettuato a favore di soggetti aventi i requisiti per essere titolari di lotti e/o fabbricati in zona PIP"*. Per quanto riguarda la regolarità urbanistica edilizia si è fatto accesso agli atti depositati presso l'UTC del Comune di Andria. Da questa attività è emerso che i beni oggetto di stima, sono stati realizzati secondo quanto appresso descritto.

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **138/2004 (P.E. 74/03/PIP)** e successive varianti, intestata a _____, titolare della Ditta assegnataria del diritto di proprietà del lotto n.4 Comparto sub "D5" Tipo 3, per lavori di Lavori di costruzione di un opificio per attività produttiva artigianale, presentata il 11/03/2003 con il n. prot. gen 11053 di protocollo, rilasciata il 20/07/2004 con il n. 664/643 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi: Permesso di Costruire in variante n. 138/A rilasciato dal Comune di Andria in data 21/02/2005 (P.E. 74/2003); Denuncia Inizio Attività per opere in variante al permesso di costruire in variante 138/A del 24/03/2005 (P.E. 235/2005); Variante Denuncia Inizio Attività per opere in variante al Permesso di Costruire prot. n.



4735/2006 (P.E. 62/2006). Relativamente all'agibilità non rilasciata, lo scrivente ha formalmente richiesto al Dirigente dell'UTC del comune di Andria i motivi del mancato rilascio della stessa. Con pec del settembre 2023, allegata alla presente relazione al n. 21, l'arch. Pasquale A. Casieri dirigente del SUAP e del SUE, ha elencato gli adempimenti necessari all'ottenimento della su menzionata agibilità.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PIP adottato, in forza di delibera C.C. n.4 del 10/02/1998 e succ. , l'immobile ricade in zona ZONE PIP: insediamento produttivo di tipo 3 (700 mq< Sf<4.000 mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 12 comma 1: Gli insediamenti produttivi di tipo 3 sono riferiti a quella tipologia che comprende attività prevalentemente artigianali sino ad una dimensione significativa con eventuale riferimento commerciale e/o espositivo di non rilevanti dimensioni. Superficie fondiaria richiesta (Sf): mq 2.500 Indice fondiario di utilizzazione (Uef): 0,5 Superficie utile (Sul): mq 1.200 Superficie lorda produttiva (Slp): mq 1120 Superficie lorda terziaria (Slr): mq 80 Superficie lorda residenziale (Slr): mq 130 Superficie totale per lavorazione mq 120 di cui superficie per lavorazione mq 650 e superficie per depositi mq 400 Superficie per uffici mq 70 Altezza in grotta mt 7,00 Potenza elettrica da installare kw 30,00. Particolari esigenze costruttive lotto deve avere dimensioni tali da consentire il facile accesso per la manovra di automezzi anche di grandi dimensioni all'interno di esso la residenza si prevede al primo piano sulla zona uffici e vendite

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impianistiche, 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.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non conforme a quanto rappresentato nel progetto e nella relativa variante depositata in atti sono: la distribuzione interna nel capannone per la realizzazione di tramezzature in pannelli di lamiera per una divisione in zone dello stesso; le aperture vano porta di comunicazione tra gli uffici ed il capannone; le differenti dimensioni e posizione dei vani finestra sulla facciata prospiciente la strada. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria D.P.R. n. 380/2001.

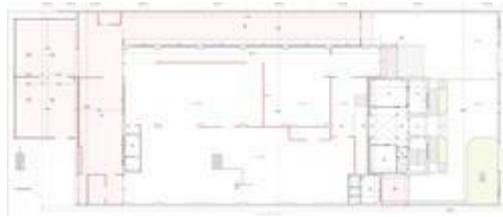
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

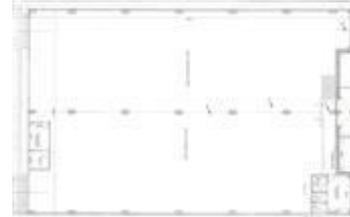
- Sanzione pecuniaria per mancata comunicazione durante i lavori: € 516,00
- Onorario tecnico per redazione SCIA a sanatoria comprensivo di diritti di segreteria: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

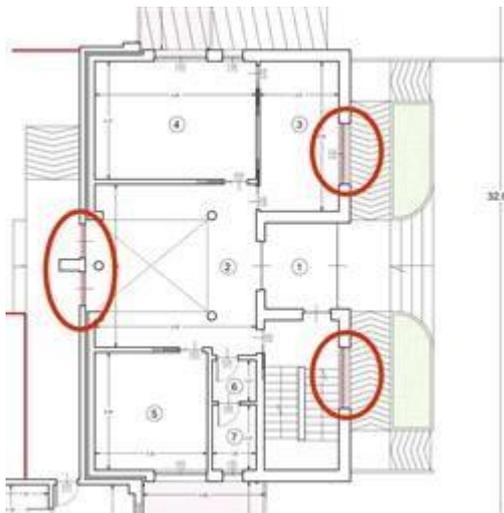




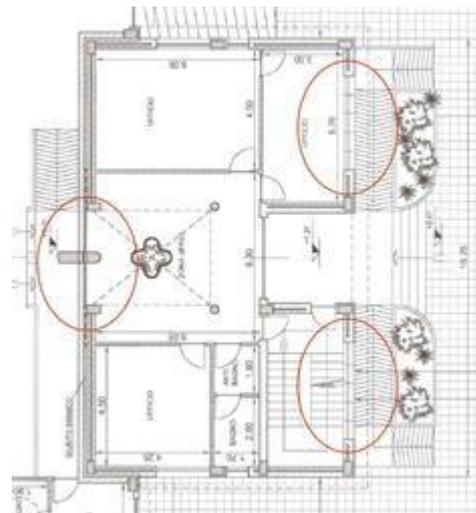
Stato di fatto capannone



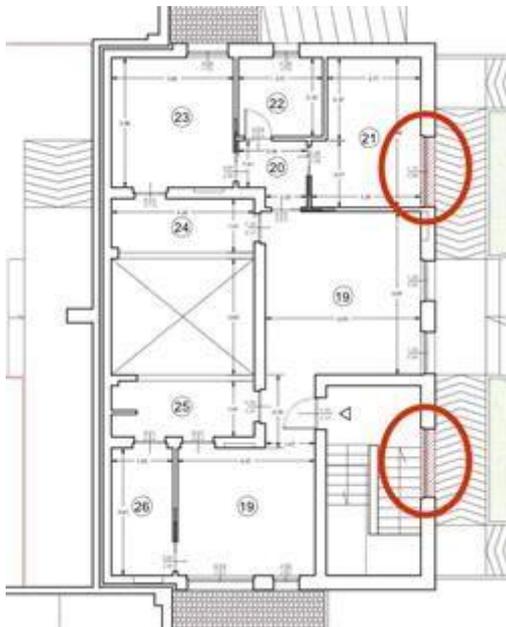
Stato assentito capannone



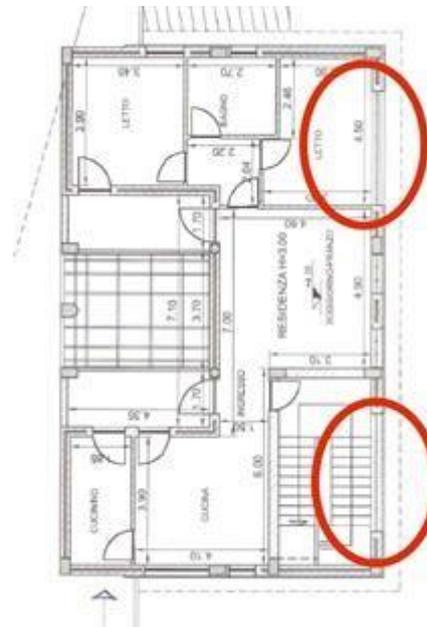
Stato di fatto uffici



Stato assentito uffici



Stato di fatto abitazione



Stato assentito abitazione

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato rilascio della agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Integrazione dei documenti richiesti dall'UTC di Andria in data 29/01/2006 prot. n. 60 del 02/01/2007 come da richiesta allegata alla presente relazione di stima (all. n. 21) previa realizzazione di eventuali opere necessarie all'ottenimento degli stessi.



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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari tecnici e spese.: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tramezzature di separazione delle diverse aree di lavorazione nel capannone, realizzazione di vano porta per l'accesso al capannone dagli uffici, differenti vani finestra sul prospetto principale sia a piano rialzato sia a primo piano. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e s.m.i.)

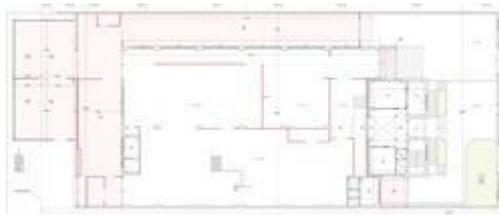
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione planimetrie tramite procedura DOCFA da eseguirsi successivamente alla presentazione della SCIA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari tecnici e spese comprensivi di diritti erariali e oneri ed accessori di Legge.: €600,00

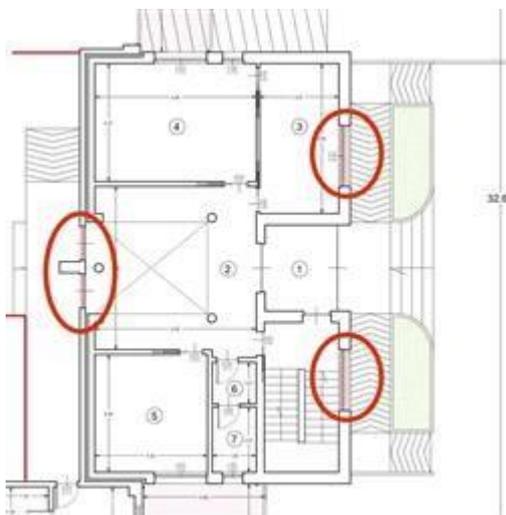
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



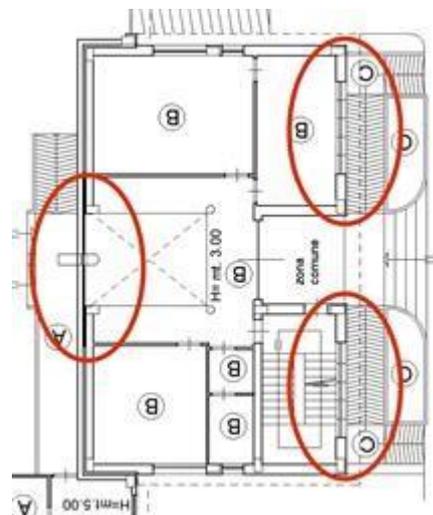
Stato di fatto capannone



Planimetria catastale capannone

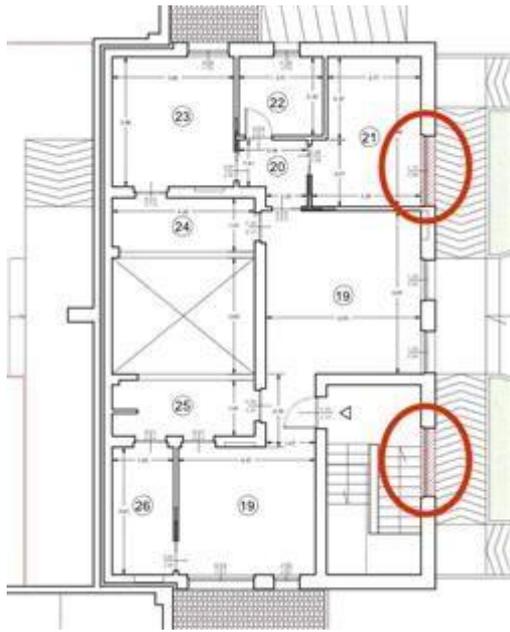


Stato di fatto uffici

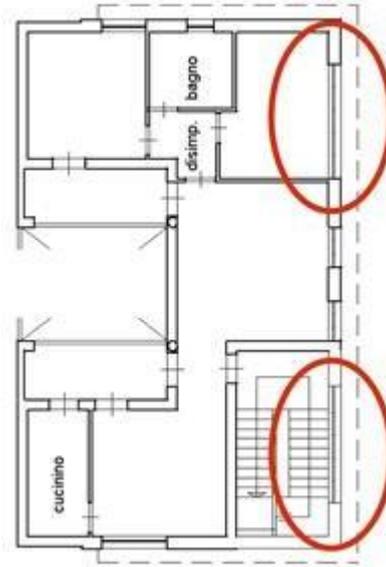


Planimetria catastale uffici





Stato di fatto abitazione



Planimetria catastale abitazione

CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di coperture in lamiera in prossimità: della strada consortile; del confine a est; dell'accesso carrabile al capannone da sud; del confine a ovest a ridosso dei bagni e spogliatoi. Realizzazione di due gazebo di grandi dimensioni (mq 100,00) con struttura in acciaio e coperture in teli di pvc posti per metà della loro superficie sulla strada consortile. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

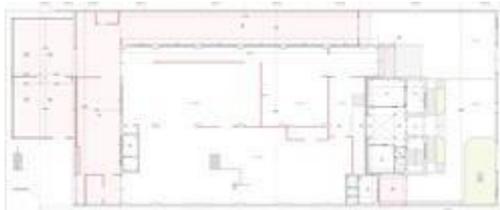
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione dei manufatti per il ripristino della superficie scoperta a nord ed a est del capannone

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario per la redazione di opportuna documentazione tecnica: rilievi, pratica edilizia di demolizione e ricostruzione di murature adeguate alla concessione in sanatoria ottenuta.: €.2.000,00
- Demolizione dei manufatti, trasposto a rifiuto e oneri di conferimento delle macerie. Ripristino delle murature.: €.8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



Stato di fatto



Stato assentito

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di certificazione di conformità deposito e distribuzione gas. (normativa di riferimento: D.M. 14/5/2004, D.M. 05 luglio 2005 e D.M. del 4 marzo 2014 e successive modifiche e integrazioni.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Interventi di manutenzione per l'ottenimento della certificazione di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opportune opere di adeguamento per il rilascio di certificato di conformità: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mesi

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianti privi di certificazione di conformità. (normativa di riferimento: DM 37/2008 e s.m.i.; CEI 64-8; UNI 9182 e 9183; ex L. 10/91e s.m.i.; L. 46/90 e s.m.i.; L. 818/84 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: manutenzione per la messa a norma per l'ottenimento della opportuna certificazione di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opportune opere di adeguamento per il rilascio delle certificazioni di conformità: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi.

Nell'allegato n. 21 a questa relazione sono espresse con maggior dettaglio le richieste necessarie all'ottenimento della certificazione di agibilità.

BENI IN ANDRIA VIA ARISTOFANE SNC

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a ANDRIA Via Aristofane snc, della superficie commerciale di **1.457,69** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Opificio, composto da bagni e spogliatoi, uffici, vani tecnici, cisterna, costruiti in zona PIP rispettivamente a piano terra, piano rialzato e interrato, in Via Aristofane snc in Andria (BT), a poca distanza, sia dalla circoscrizione di Andria, sia dalla strada provinciale 130 Trani – Andria, della superficie commerciale di circa 1.457,70 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - rialzato, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 2,94 - 5,00. Identificazione catastale:



- foglio 21 particella 4278 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 6.490,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ARISTOFANE n. SNC -Andria, piano: S2 - T-S1, intestato a

derivante da COSTITUZIONE del 22/03/2006 Pratica n. BA0112294 in atti dal 22/03/2006 COSTITUZIONE (n. 1317.1/2006)

Coerenze: A nord strada consortile MARZANO Cesare + 7 (fg 21 p.lla 3281); a ovest TUTT'EDILIZIA DI LIONETTI VINCENZO & C. S.N.C. (fg. 21 p.la 4347 sub 1-2-3-4 e 5); a sud via Aristofane; a est ALMARO S.R.L. (fg. 21 p.lle 3285, 3300, 3315, 3333, 3351, 3369, 3388, 3403, 3423).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



Prospetto su via Aristofane

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Trani, Barletta, Corato, Canosa di Puglia). 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: Castel del Monte, Parco Nazionale dell'Alta Murgia, borgo antico di Andria, cattedrale romanica di Andria-Trani-Ruvo di Puglia, museo Jatta a Ruvo di Puglia..

SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI



ferrovia distante 2,5 km
 autobus distante 300 mt
 autostrada distante 3,1 km
 aeroporto distante 48,00 km
 tangenziale distante 3,8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Opificio, composto da bagni e spogliatoi, uffici, vani tecnici, cisterna, costruiti in zona PIP rispettivamente a piano terra, piano rialzato e interrato, in Via Aristofane snc in Andria (BT), a poca distanza, sia dalla circonvallazione di Andria, sia dalla strada provinciale 130 Trani – Andria, della superficie commerciale di circa 1.457,70 mq.

La costruzione, ubicata a ovest sul confine con la proprietà Tutt'Edizia Di Lionetti Vincenzo & C. S.N.C. fg. 21 p.lla 4347 sub 1-2-3-4 e 5, è in parte difforme da quanto previsto dalle normative di riferimento per la zona PIP di Andria per la realizzazione di tettoie in metallo e gazebo in acciaio con copertura in pvc, realizzate, le prime nella zona tra il manufatto e i confini della proprietà a nord e a est, le seconde realizzate anche sulla strada consortile a nord, il tutto come meglio rappresentato nelle foto e nei grafici allegati alla presente relazione di stima (all. n. 23 e 24). La costruzione è costituita da: un capannone a piano terra dell'altezza interna di circa 5,00 mt e della superficie lorda di circa 1.059,91 mq, in cui sono stati realizzati i bagni e gli spogliatoi, per una superficie complessiva lorda di circa 46,81 mq, a servizio del personale dipendente; uffici a piano rialzato dell'altezza interna di circa 2,94 mt e superficie lorda complessiva di circa 127,58 mq, con sottostanti locali tecnici dell'altezza interna di circa 2,64 mt ed una superficie lorda di circa 63,73 mq; cisterna al piano secondo interrato della capacità di circa 100,00 mc accatasta come corpo E. Oggetto di questa procedura, e legato nella vendita, con le costruzioni suddette, è l'appartamento sovrastante gli uffici posto a primo piano della palazzina descritta al punto B di questa relazione, avente un diverso identificativo catastale (sub 3).

L'accesso alle costruzioni suddette può avvenire percorrendo l'area scoperta antistante i manufatti e prospiciente via Aristofane su cui è presente una recinzione, realizzata in parte in muratura sormontata da cancellata in ferro. La recinzione su cui sono montati citofono e telecamere, contiene, sia il varco con cancello pedonale, sia il varco con cancello scorrevole carrabile. Dall'area scoperta si accede agli uffici e a tutte le aree suddette, salendo o dei gradini o delle rampe inclinate per portarsi al portico sul piano rialzato che collega attraverso porte blindate, sia il vano scala, sia la "hall". In questa è posizionata la reception che separa gli uffici dalle zone del capannone. I vani interrati sono collegati agli altri piani dal solo vano scala. L'accesso al capannone invece è possibile anche dai portoni in metallo collocati a sud ed a nord dello stesso. All'interno del capannone come già detto sono ubicati i servizi igienici e gli spogliatoi in due gruppi differenti, a nord e a sud, secondo la disposizione e la geometria rappresentata nei grafici allegati alla presente relazione (all. n. 24). Dei due gruppi di servizi solo quello ubicato a sud è in uso, l'altro non sembra essere utilizzato visto lo stato di degrado in cui versa. La costruzione adibita agli uffici, in cui sono presenti al piano interrato i vani tecnici è realizzata con telai e solai in c.a. ed è giuntata con il capannone che è realizzato con una struttura in c.a.p.. Tutte le tomagnature sono in muratura rivestita all'esterno in "splittato" di colore chiaro.

Il capannone risulta al suo interno, allo stato del sopralluogo, intonacato con intonaco civile liscio solo alle pareti di tomagno. L'intradosso dei solai invece è lasciato con "cemento a faccia vista".



All'interno del capannone sono stati realizzati setti divisori in lamiera coibentata, non a tutta altezza, per dividere parzialmente lo stesso in zone indispensabili alla produzione del momento. Questi tramezzi non risultano assentiti. Il pavimento per tutta l'estensione è in cemento con finitura del tipo "industriale". L'opificio è dotato di finestre alte in anticorodal, in parte fisse ed in parte a vasistas con comando a filo, disposte per tutta la lunghezza sulle murature di tompagno a est e a sud, in cui sono montati estrattori d'aria elettrici. L'impianto elettrico, realizzato esterno in canaline di pvc, fornisce energia elettrica 220 V e 380 v in tutto il capannone e alimenta l'impianto d'illuminazione anch'esso realizzato con canaline esterne in pvc. I collegamenti con l'esterno sono possibili attraverso tre ampi vani porta che consentono l'accesso all'interno del capannone agli autocarri di altezza max di 4,00 mt. Le aree esterne sono in parte asfaltate, in parte, quelle al di sotto delle coperture, pavimentate con battuto in cemento con finitura "industriale" e in parte occupate da aiuole con piante ornamentali. All'interno dell'aiuola prospiciente la recinzione su via Aristofane, nella posizione più a ovest, è posizionata interrata la bombola di GPL senza alcuna autorizzazione dai VVFF.

Come già detto, nelle porzioni a sud e a nord dell'opificio, sono realizzati i servizi igienici e spogliatoi. I primi, quelli a sud, sono attualmente in uso e sono costituiti da tre wc allineati, non a tutta altezza, in cui è presente il vaso igienico, e un ampio antibagno/spogliatoio, attrezzato con lavabi e impianto di condizionamento. L'intero blocco è pavimentato e rivestito sino all'altezza di circa 2,20 mt con mattoni di ceramica. Tutti gli impianti sono sottotraccia. I secondi realizzati con le stesse caratteristiche costruttive di quelli a sud sono invece costituiti soltanto da un wc e da un antistante spogliatoio in cattivo stato di conservazione. Lo stato di conservazione del capannone e dei servizi a sud è più che buono.

Relativamente agli uffici a piano rialzato, lo scrivente evidenzia che gli stessi sono costituiti essenzialmente da tre vani e un bagno che si affacciano in un'area centrale, che collega attraverso vani porta, il capannone, il portico e il vano scala della palazzina. Questa area centrale è sormontata da una copertura in vetro e anticorodal in parte apribile. L'intero immobile, risulta intonacato a civile e tinteggiato con colori chiari. I pavimenti in gres di buona qualità coprono l'intero piano ad eccezione del bagno e relativo antibagno dove sono posate ceramiche di colore chiaro. I pavimenti negli uffici sono di colore "marrone terra" mentre nella hall sono di colore chiaro. Sia nel bagno che nell'antibagno è posato un rivestimento in ceramica chiara su tutte le pareti, fino ad un'altezza di circa 2,40 mt. Il bagno è dotato di vaso, bidet e lavandino, mentre l'antibagno del solo lavandino. Tutti i vani risultano aerati ed illuminati da finestre in anticorodal e vetro camera. L'immobile risulta dotato di impianto di riscaldamento con ventil-convettori e caldaia a gas propano che fornisce anche l'acqua sanitaria ai bagni. I serramenti esteri sono in anticorodal con vetro camera e quelli interni sono in legno tamburato di buona fattura tinteggiati noce scuro, della tipologia a "scricigno" quelli agli uffici, a battente quelli al bagno e anti-bagno.

L'accesso ai vani tecnici al piano interrato invece avviene esclusivamente dal vano scala. Una volta giunti a questo si accede ad un piccolo disimpegno che separa i due vani tecnici aerati da piccole finestre alte poste a livello di piano terra. Al disotto del pianerottolo di interpiano, nel vano scala, è stato realizzato un piccolo deposito "sottoscala". La cisterna della capacità di circa 100,00 mc è invece posizionata al di sotto del vano più lontano dalla scala, lì dove è posizionato l'impianto autoclave. L'intero piano è intonacato a civile e tinteggiato con colori chiari ed è pavimentato con mattoni in ceramica anch'essi di colore chiaro. L'impianto elettrico è sottotraccia.

CONSISTENZA:

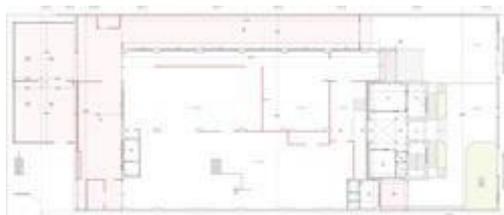
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
(1) portico	10,40	x	30 %	=	3,12
(2) hall	42,48	x	130 %	=	55,22



(3) ufficio	22,57	x	130 %	=	29,34
(4) ufficio	31,37	x	130 %	=	40,78
(5) ufficio	22,32	x	130 %	=	29,02
(6) anti bagno	3,25	x	130 %	=	4,22
(7) bagno	5,59	x	130 %	=	7,27
(8) capannone	1.059,91	x	100 %	=	1.059,91
(9) spogliatoi e bagni	28,34	x	100 %	=	28,34
(10) spogliatoi e bagni	18,47	x	100 %	=	18,47
(17) sottoscala	21,61	x	100 %	=	21,61
(18) vani tecnici	42,12	x	100 %	=	42,12
(26) area esterna pedonale e carrabile	1.182,67	x	10 %	=	118,27
Totale:	2.491,10				1.457,69



Stato di fatto piano terra



Stato di fatto piano S1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.457,69 x 700,00 = **1.020.383,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.020.383,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.020.383,70**

BENI IN ANDRIA VIA ARISTOFANE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a ANDRIA Via Aristofane snc, della superficie commerciale di **111,44** mq per la



quota di 100/100 di piena proprietà

Appartamento per civile abitazione, posto al primo ed ultimo piano, della costruzione ubicata in Via Aristofane snc in Andria (BT), facente parte del capannone in zona PIP, della superficie commerciale di circa 111,44 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 2,93. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 4278 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 653,32 Euro, indirizzo catastale: VIA ARISTOFANE n. SNC - Andria, piano: primo, intestato

., derivante da COSTITUZIONE del 22/03/2006 Pratica n. BA0112294 in atti dal 22/03/2006 COSTITUZIONE (n. 1317.1/2006)

Coerenze: A nord con capannone

(fg. 21 p.la 4278 sub 1); a ovest servizi igienici e spogliatoi

(fg. 21 p.la 4278 sub 1); a sud con area scoperta

prospiciente via Aristofane

(fg. 21 p.la 4278 sub 1); a est con capannone e area scoperta

(fg. 21 p.la 4278 sub 1).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Trani, Barletta, Corato, Canosa di Puglia). 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: Castel del Monte, Parco Nazionale dell'Alta Murgia, borgo antico di Andria, cattedrale romanica di Andria-Trani-Ruvo di Puglia, museo Jatta a Ruvo di Puglia..

SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 mt	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 48,00 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



tangenziale distante 3,8 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento per civile abitazione, posto al primo ed ultimo piano, della costruzione ubicata in Via Aristofane snc in Andria (BT), facente parte del capannone in zona PIP, della superficie commerciale di circa 111,44 mq.

L'intero edificio è costituito da un appartamento per piano, piano rialzato e primo, la cui ampia scala in vano proprio, è interna alla costruzione ed è posta nella parte prospiciente l'area scoperta sulla via d'accesso all'intero manufatto oggetto d'esecuzione. La scala è l'unico collegamento tra i piani ad eccezione del lastrico solare che non è praticabile. Molto probabilmente, per facilitare sia l'accesso a quest'ultimo, sia la pulizia del semplice lucernaio, posto per chiudere superiormente il vano scala, è stata realizzata una rampa che collega l'interpiano superiore al pianerottolo di primo piano.

La struttura della costruzione realizzata in prossimità del capannone e da questo giuntata, è del tipo a scheletro indipendente con travi e pilastri in c.a. su cui sono tessuti i solai in latero cemento.

Funge da androne, il pianerottolo a piano rialzato nel vano scala, su cui si affacciano sia la porta blindata d'accesso agli uffici sia il portoncino prospiciente il portico. Ad esso si giunge dalla strada attraversando l'area scoperta antistante la costruzione.

L'accesso all'abitazione è possibile dalla porta blindata posta a sinistra per chi sbarca sul pianerottolo del primo piano. Una volta entrati nell'appartamento, così come meglio rappresentato nei grafici allegati alla relazione (all. n. 24), ci si trova in piccolo ambiente, che affaccia sulla loggia e che collega senza alcuna porta, a sinistra la cucina che conduce alla dispensa, a destra al pranzo soggiorno che conduce alla zona notte attraverso un disimpegno. Il bagno, di ampie dimensioni, ha accesso dal disimpegno della zona notte. Nell'appartamento sono realizzati i seguenti vani: dispensa, cucina comunicante con il pranzo - soggiorno, disimpegno, bagno, due stanze da letto, due piccole logge. Tutti i vani risultano aerati ed illuminati da finestre e/o porte finestre, addirittura la maggior parte di essi hanno doppia esposizione. Solo il disimpegno risulta cieco. L'appartamento è privo di balconi ma come già detto è dotato di due logge che si affacciano sulla copertura in vetro del piano uffici.

La pavimentazione è realizzata con mattoni di gres chiari di buona qualità, uguali in tutto l'appartamento ad eccezione del bagno. In esso sono stati utilizzati mattoni in ceramica di buona qualità, con diverso formato disegno e colore, ma comunque chiari. Il bagno, dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, è rivestito per un'altezza di circa 2,50 mt con mattoni in ceramica chiara. Nella dispensa è presente un rivestimento con mattoni in ceramica soltanto sulla parete a nord, per un'altezza di circa 2,00 mt.

Le pareti, intonacate a civile, sono dipinte con pitture di colore chiaro.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro camera di buona qualità, qualcuno con zanzariera.

Le porte sono in legno tamburato di buona qualità tinteggiate noce scuro. La maggior parte di loro ha il funzionamento del tipo a "scricigno". Solo quella del bagno patronale è "a battente".

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia dotato di interruttore automatico magnetotermico differenziale con più linee.

L'impianto termico, costituito da ventil-convettori, è collegato alla caldaia di piano alimentata a gas



propano che produce anche acqua calda sanitaria. Il pranzo – soggiorno è dotato di impianto di condizionamento la cui unità esterna è sono ubicata sul lastrico. L'appartamento è altresì dotato di impianto: di adduzione di acqua potabile e di scarico delle acque luride; tv e citofonico; d'allarme. Tutti gli impianti sono sottotraccia.

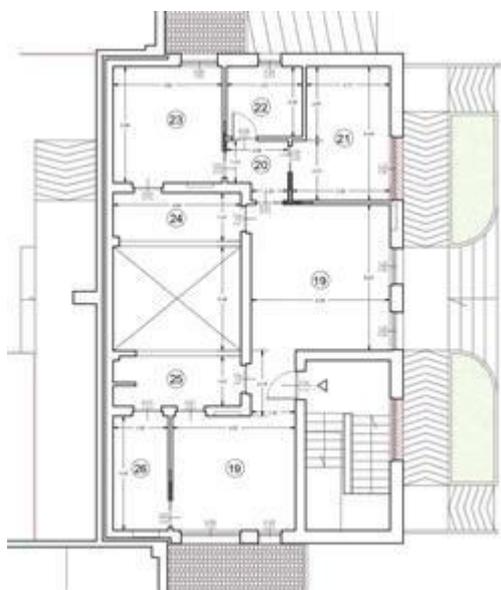
L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte e lo stato di conservazione è più che buono.

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
(19) pranzo -soggiorno - cucina	50,22	x	100 %	=	50,22
(20) disimpegno	4,42	x	100 %	=	4,42
(21) letto	17,20	x	100 %	=	17,20
(22) bagno	7,47	x	100 %	=	7,47
(23) letto	17,86	x	100 %	=	17,86
(24) loggia	8,00	x	30 %	=	2,40
(25) loggia	8,27	x	30 %	=	2,48
(26) dispensa	9,39	x	100 %	=	9,39
Totale:	122,83				111,44



Stato di fatto piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 111,44 x 1.500,00 = **167.161,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 167.161,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 167.161,50**

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 e con le più importanti arterie viarie, 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 e analizzando atti notarili di vendita di immobili simili nella stessa zona, hanno permesso di determinare il valore unitario ordinario utilizzato per la stima. Esso è risultato essere pari a 1.500,00 €/mq per l'appartamento e pari a 700 €/mq per il capannone. Il valore unitario così 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 di entrambi i manufatti (abitazione e capannone con uffici) lo scrivente ha fatto riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili riportate nel manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare utilizzando i coefficienti indicati. Soltanto per il calcolo della superficie degli uffici, ritenuti dal sottoscritto stimatore, accessori diretti del capannone con particolare livello di qualità ambientale, ha utilizzato un coefficiente pari a 1,30.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Barletta, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Andria, agenzie: Andria, 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	opificio	1.457,69	0,00	1.020.383,70	1.020.383,70
B	appartamento	111,44	0,00	167.161,50	167.161,50
				1.187.545,20 €	1.187.545,20 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Somma complessiva da corrispondere all'Ente risultante a seguito della rideterminazione a titolo di conguaglio definitivo delle somme per l'acquisizione dell'area (allegato alla perizia n.22).	-34.175,00
	34.175,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene oggetto d'esecuzione non è divisibile per i vincoli imposti dagli strumenti urbanistici che hanno permesso la sua realizzazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.616,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.132.754,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 169.913,13**

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: **€. 962.841,07**



data 28/10/2023

il tecnico incaricato
Valerio Savona

