

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Modello sintetico

Strada Privata Sant'Antonio n°13 – Via Tiepolo S.n.c. - Trani (BT)

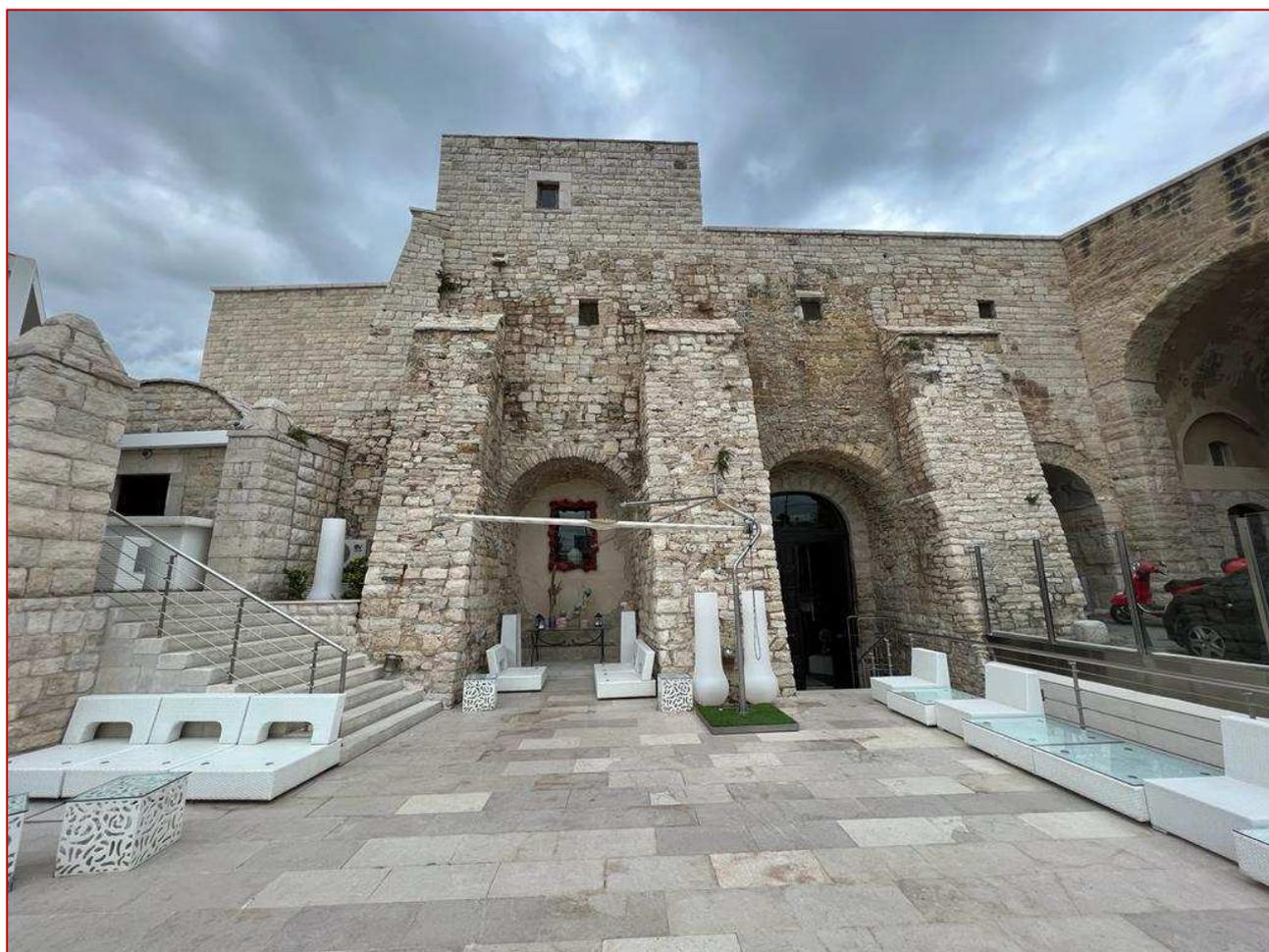
“Ex Chiesa Sant'Antuono” – “Complesso il Fortino”

Foglio 15 p.IIa 3214

Foglio 15 p.IIa 1300 subalterni 1 – 2 – 3

Foglio 15 p.IIa 1206

---



## SCHEDA RIASSUNTIVA

<b>Scopo della valutazione:</b>	Avviso di concessione di uso ad evidenza pubblica
<b>Epoca di riferimento della valutazione:</b>	Settembre 2022
<b>Data di ultimazione della valutazione:</b>	Settembre 2022 – Aggiornamento 15/11/2023
<b>Indirizzo:</b>	Strada Privata Sant'Antonio n°13
<b>Descrizione:</b>	locale commerciale con accessori
<b>Data di costruzione:</b>	Epoca Medioevale
<b>Proprietà:</b>	Comune di Trani
<b>Identificativi catastali:</b>	Foglio 15 p.IIa 3214, Foglio 15 p.IIa 1300 subalterni 1 – 2 – 3 e Foglio 15 p.IIa 1206

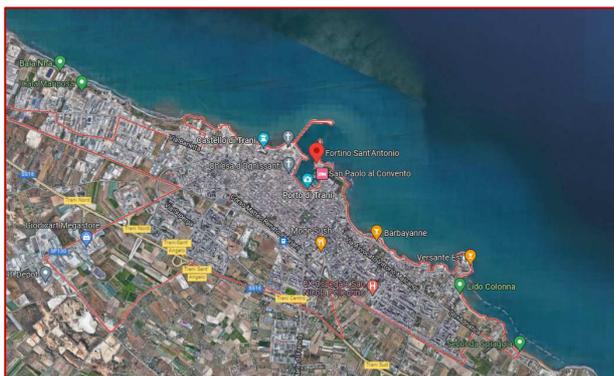
## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

L'unità immobiliare oggetto della valutazione risulta essere a destinazione particolare (ad oggi commerciale), realizzato in epoca medioevale, dotato di magazzini e terrazza praticabile; all'attualità i cespiti risultano occupati da regolare conduttore.

Lo scopo della valutazione è la determinazione del più probabile canone di locazione di mercato delle unità immobiliari, finalizzata all'elaborazione di un avviso di concessione in uso di evidenza pubblica.

## 2. UBICAZIONE

Il fabbricato è situato in zona centrale del Comune di Trani in Strada Privata Sant'Antonio al civico n°13 – Via Tiepolo S.n.c.; ricade in un contesto a prevalente carattere turistico trovandosi a ridosso del mare; dista 1,4 km circa dalla stazione ferroviaria di Trani e 2,00 km circa dalla Statale SS16.



## 3. DESCRIZIONE

Il bene monumentale ex Chiesa di Sant'Antonio, sito nell'area del porto di Trani, alla via Tiepolo, fa parte del complesso denominato "IL FORTINO".

L'intera struttura dell'ex chiesa, le cui origini si fanno risalire ad epoca medievale, è contenuta nella cinta bastionata del "Fortino"; il suo apparato murario è costituito da tre navate coperte: la centrale da tre cupole allineate, le laterali da semibotti scandite da archi trasversali; è impostata su pilastri ottagonali e la cupola mediana, crollata, è stata sostituita da una volta a botte ogivale che ne ha tuttavia lasciati a vista gli originari innesti.

Le superfici lapidee interne sono realizzate quasi completamente in pietra calcarea locale a vista ed in alcune zone in conci di tufo.

L'Edificio in questione ha subito numerose modifiche durante il suo arco di vita, tuttavia esso mantiene ancora oggi l'originale conformazione geometrica di cui è

possibile leggere chiaramente l'articolazione riconoscendone ed elidendone i corpi aggiunti sorti per adattare alle mutate esigenze funzionali lo stesso.

L'immobile è sottoposto a tutela, ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004, con Declaratoria del 24/03/1982 e con Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia in data 06/10/2009.

Il fabbricato ad oggi ospita un'attività di ristoro che si sviluppa su due livelli fuori terra, di cui il piano terra con area esterna, presenta una sala con accesso diretto, collegata con la cucina internamente e con la presenza di un ufficio, servizi igienici, e area destinata al bar, inoltre il primo piano è dotato di terrazza accessibile utilizzata per somministrazione pasti e collegata da scala interna ed esterna e una piccola zona bar collegata con la cucina mediante montacarichi, oltre i servizi igienici.

Completa la proprietà con accesso separato dall'esterno un deposito.

L'immobile è dotato di impianti elettrico, gas, idrico-fognante e da riscaldamento.

#### **4. PROPRIETÀ**

Dall'analisi della documentazione fornita non è stato possibile rilevare i dati del trasferimento di proprietà al Comune di Trani.

#### **5. INQUADRAMENTO URBANISTICO E TITOLI EDILIZI**

Il comune di Trani è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione consiliare n. 8 del 12.12.1973 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009.

L'area su cui insiste il lotto ricade nella zona "estensiva alta".

Il fabbricato è stato realizzato in epoca medioevale e successivamente sono stati presentati i seguenti titoli:

- Interventi di restauro autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Bari, Barletta-Andria -Trani e Foggia con nota n.510 del 14/02/2006 (D.I.A. del 21/02/2006)
- Autorizzazione della Capitaneria di Porto di Molfetta n. 10/2006 del 05/12/2006 e Autorizzazione Ass. Trasparenza e Cittad. Attiva (Settore Demanio e Patrimonio) n. 12/07 del 15/02/2007
- Autorizzazione in data 19/05/2009 Prot. N. 4361 Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Bari, Barletta-Andria -Trani e Foggia ha autorizzato la proposta di variante della copertura precaria prevista sulla volumetria adiacente al bene tutelato e già autorizzata nell'ambito del progetto approvato con nota n. 510 del 14/02/2006 (D.I.A. del 21.05.2009 Prot. N. 22139)
- In data 03/05/2010 con nota Prot. N. 3609 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Bari, Barletta-Andria -Trani e

Foggia esprime parere favorevole, a seguito di alcune variazioni ritenute non sostanziali a quanto già autorizzato con nota n. 4361 del 19/05/2009 e rilevate durante un sopralluogo del 23/02/2010 attraverso il quale fu accertato che la struttura frangisole realizzata sul corpo di fabbrica, adiacente all'ex Chiesa di Sant'Antonio, è conforme al progetto approvato, mentre la canna fumaria a servizio dell'attività di ristorazione addossata alla parete esterna del su citato corpo di fabbrica, pur conservando le caratteristiche dimensionali di quella assentita era stata realizzata nel tratto terminale della stessa, di sezione quadra anziché circolare e comunque di altezza complessiva inferiore di un metro rispetto a quella rappresentata nel progetto originario. Fu inoltre riscontrato che sull'area su cui insiste il predetto corpo di fabbrica, la recinzione vetrata posta sul fronte strada risultava di un'altezza maggiore di circa un metro, rispetto a quanto approvato e la balaustra della scala che collega tale area con il terrazzo soprastante, fu realizzata con specchiature in vetro anziché in ferro

- C.I.L.A. del 04.05.2020 sono stati comunicati al Comune di Trani i lavori di manutenzione ordinaria all'immobile ex Chiesa di Sant'Antonio e di manutenzione straordinaria della struttura coprente esterna. Tali lavori sono stati regolarmente autorizzati dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio per le provincie di Barletta-Andria-Trani e Foggia con nota n. 5611 del 27/07/2020.

Si attesta la conformità dello stato attuale del compendio immobiliare al piano regolatore e agli elaborati grafici allegati dei titoli edilizi.

## 6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato:

### Catasto Terreni

piano	foglio	particella	Sub.	Qualità	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
T	15	3214		Ente Urbano	447,00 mq	0.00 €	0.00 €

## Catasto Fabbricati

piano	fg.	p.lla	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rend.
T	15	1206	-	C/2	4	23 mq		35,64 €
T	15	1300	1	C/2	4	77 mq	60 mq	119,30 €
T	15	1300	2	C/2	4	48 mq	216 mq	74,37 €
I	15	1300	3	C/2	3	11 mq		14,20

Si precisa che non è possibile esprimerci sulla conformità catastale, in quanto ad oggi parte del fabbricato è accatastato al catasto terreni, inoltre una porzione di aerea antistante l'accesso al fabbricato non è censita, ed infine alcune parti del fabbricato pur essendo parte della porzione commerciale presentano destinazione d'uso deposito.

Al fine di regolarizzare tali porzioni, è necessario presentare opportuna pratica DOCFA dopo i necessari permessi quantificandoli in 500,00 €.

Si precisa che essendo cifre irrisorie non verranno considerate all'interno della valutazione.

## 7. CONSISTENZA

Si indicano, nella tabella di seguito, le superfici delle unità immobiliari calcolate con l'ausilio degli elaborati grafici di progetto opportunamente scalate e verificate in loco tramite misuratore laser. I criteri adottati seguono le "Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI" i cui principi fanno riferimento al DPR 138/1998.

piano	destinazione	sup. lorda coperta (mq)	sup. scoperta (mq)	Coeff. Ragg.	sup. ragg. Comm.(mq)
T	Locale commerciale	478,00		1,00	478,00
T	Magazzino	88,00		0,50	44,00
T	Area esterna non censita		135,00	0,10	13,50
I	Locale commerciale	31,00		1,00	31,00
I	Terrazza Coperta	141,00		0,50	70,50

1	Terrazza Scoperta		48,00	0,30	14,40
<b>Totale</b>		738,00	183,00		<b>651,40</b>

Si precisa che la superficie commerciale sarà pari a 651,40 mq.

## 8. STATO DI MANUTENZIONE

Da una verifica visiva, le unità immobiliari si presentano in uno stato di conservazione buono per quanto riguarda tutte le componenti strutturali, architettoniche e impiantistiche del bene (strutture, impianti, finiture esterne ed interne, etc.).

## 9. SITUAZIONE OCCUPATIVA

Si precisa che al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultano occupate con regolare contratto Rep.n. 3963 del 30/11/2005 e successive integrazioni, a favore del precedente concessionario.

## 10. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato è stato adottato il criterio della comparazione diretta con immobili simili, ubicati nella stessa zona, in vendita presso le agenzie immobiliari locali e online.

### ***Epoca di riferimento***

I sopralluoghi presso le unità immobiliari sono stati effettuati nei mesi di luglio e settembre 2022. I valori immobiliari sono stati ricercati da giugno 2022 presso intermediari immobiliari presenti sul web e presso agenzie immobiliari in loco.

### ***Consistenza ragguagliata (virtualizzata)***

Per il calcolo delle superfici "commerciali" sono stati utilizzati anche i coefficienti di ragguaglio definiti all'allegato C del DPR 138/1998.

In virtù delle ipotesi più probabili di utilizzo della terrazza al piano primo si è stabilito di utilizzare un coefficiente pari a 0,3 invece di 0,1 (di riferimento del citato DPR 138/1998).

### ***Mercato omogeneo di riferimento***

Al fine di individuare i beni simili da comparare con il subject, ricompresi nella medesima località, si è posta particolare attenzione alla specifica ubicazione, al taglio dimensionale, allo stato manutentivo e alla qualità di finiture e impianti. Si è inoltre cercato di individuare comparables dal potenziale utilizzo simile a quello del subject.

### ***Prezzo unitario rilevato sul mercato***

Al fine di omogeneizzare i dati raccolti, oltre a ragguagliare le superfici dei comparables con gli stessi criteri utilizzati per il subject, saranno applicati opportuni coefficienti.

Ubicazione che tiene conto della fascia OMI in cui ricadono gli immobili.

Stato manutentivo, derivante da una indagine visiva dei comparables e dalla relativa descrizione, declinato come segue in virtù del confronto con il subject e degli eventuali costi da affrontare per colmare il gap di livello:

<b>stato manutentivo</b>	
sufficiente	1,1
discreto	1,05
buono	1
ottimo	0,95

Finiture e impianti, derivante da una indagine visiva dei comparables e dalla relativa descrizione, declinato come segue in virtù del confronto con il subject e degli eventuali costi da affrontare per colmare il gap di livello:

<b>finiture e impianti</b>	
sufficiente	1,1
discreto	1,05
buono	1
ottimo	0,95

Vista mare, individuata quale variabile dicotomica, declinata come segue in virtù della maggior appetibilità di locali ubicati nei pressi della spiaggia e dotati di vista mare:

<b>vista mare</b>	
sì	1,00
no	1,20

Taglio dimensionale che consente di apprezzare maggiormente, ai fini della locazione, locali di minori dimensioni secondo una scala costruita anche sulla base delle informazioni acquisite presso gli operatori immobiliari locali:

<b>taglio dimensionale</b>	
da 50 a 150 mq	0,9
da 151 a 300 mq	0,95
da 301 a 700 mq	1

Alea di contrattazione desunto dalla pubblicazione Nomisma 2021 che riporta per la città di Bari (più vicina a Trani rispetto a quelle analizzate) uno sconto medio del 12,14%.

Si riportano, dunque, la tabella dei comparativi e la tabella di confronto con il subject:

rif.	link	descrizione	richiesta canone annuo	sup. commerciale (mq)	valore unitario (€/mq*anno)
a	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/82699709/">https://www.immobiliare.it/annunci/82699709/</a>	in via Malcangi un locale commerciale in buone condizioni di circa 130 mq; Il locale ha due vetrine su strada e una comoda vetrina sul retro per il carico e lo scarico delle merci; Il locale gode al suo interno di un ampio spazio con cucina e toilette;	14.400,00 €	130	110,77
b	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/89081213/">https://www.immobiliare.it/annunci/89081213/</a>	Nei pressi di Corso Manzoni a Trani, proponiamo locale commerciale di mq 150, ubicato all'interno di stabile recente. In zona centralissima, di passaggio pedonale e carrabile, l'immobile presenta n° 2 vetrine fronte strada. Contesto prestigioso e signorile, ideale per ogni tipo di attività; esso si presenta, in ottime condizioni interne, dotato di antibagno e bagno disabili. Impiantistica nuova; Impianto d'aria condizionata. Doppio accesso	20.400,00 €	155	131,61
c	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/95567244/">https://www.immobiliare.it/annunci/95567244/</a>	Prestigioso locale ad angolo con 5 ampie vetrine nel cuore del centro storico adiacente al porto turistico di Trani, in ottime condizioni di manutenzione di circa 190 mq	26.400,00 €	190	138,95

ubicazione	stato manutentivo	finiture e impianti	vista e vicinanza mare	taglio dimensionale	sconto trattativa	valore unitario ragguagliato (€/mq*anno)
1	1,1	1,1	1,2	0,9	0,8786	127,18
1	1,05	1,05	1,2	0,95	0,8786	145,34
0,90	1,05	1,05	1,2	0,95	0,8786	137,40
						<b>136,64</b>

Il valore medio individuato, pari a **136,64 €/mq\*anno** è in linea con quanto emerso nel corso dei colloqui con gli operatori locali del mercato immobiliare.

Ad ulteriore conferma di quanto rappresentato, si rileva, che per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nella zona di riferimento, i valori, in stato conservativo normale, oscillano tra 64,8 €/mq\*anno e 96,0 €/mq\*anno per i locali commerciali.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: TRANI

Fascia/zona: Centrale/PORTO-DE AMICIS-C.SO VITTORIO EMANUELE-STAZIONE F.S.

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	640	820	L	2,2	2,8	L
Negozi	Normale	1100	1600	L	5,4	8	L
Negozi	Ottimo	1600	3000	L	7	14	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



## 12. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di locazione di mercato dell'unità immobiliari esaminate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, in:

$$136,64 \text{ €/mq*anno} \times 651,40 \text{ mq} = \text{€/anno } \mathbf{89.000,00 \text{ in c.t.}}$$

Bari, 15/11/2023

Il Tecnico Valutatore  
Ing. Davide Traversa