

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Modello sintetico
Viale De Gemmis, n. 1 - Trani (BT)

“Lampara”

Foglio 26 p.lla 243 sub. 1



SCHEDA RIASSUNTIVA

| | |
|---|---|
| Scopo della valutazione: | Avviso di locazione di valorizzazione a evidenza pubblica |
| Data di ultimazione della valutazione: | Ottobre 2023 |
| Indirizzo: | Viale De Gemmis n°1 – Trani (BT) |
| Descrizione: | D/8 - Grandi Negozi e Centri commerciali |
| Data di costruzione: | 2017 |
| Proprietà: | Comune di Trani |
| Identificativi catastali: | Foglio 26 particella 243, subalterno 1 |

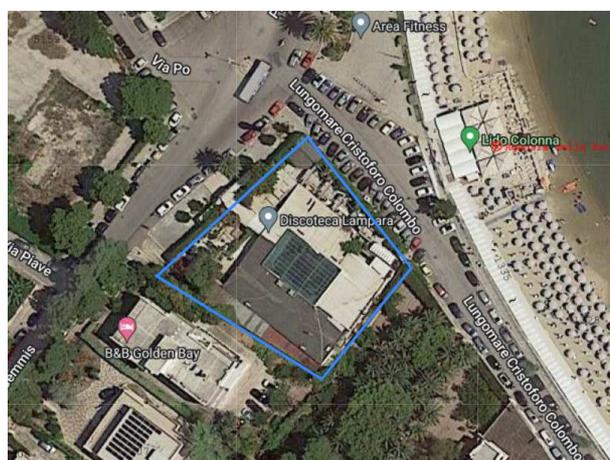
1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

L'unità immobiliare oggetto della valutazione risulta essere a destinazione particolare (ad oggi Grandi Negozi e Centri commerciali), realizzato all'incirca nel 2017, ex discoteca; all'attualità i cespiti risultano liberi da persone e cose.

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 locazione a evidenza pubblica.

2. UBICAZIONE

Il fabbricato è situato in zona periferica del Comune di Trani in Viale De Gemmis al civico n°1; ricade in un contesto a prevalente carattere turistico trovandosi a ridosso del mare; dista 2,5 km circa dalla stazione ferroviaria di Trani e 5,00 km circa dalla Statale SS16.



3. DESCRIZIONE

Il fabbricato si sviluppa su due livelli uno fuori terra ed uno entro terra, di cui il piano terra si compone di zona ingresso, area bar, pista da ballo, area Dj, area riservata ai tavolini, ufficio, zona bagni, cucina, aree riservate, oltre aree esterne dove troviamo banconi bar e banconi pizza esterno; il piano seminterrato è dotato di bagni e spogliatoi per il personale e deposito.

Il manufatto presenta una struttura mista composta da tettoie in legno con porzioni vetrate (area tavoli, pista da ballo, bar esterni e aree bar interno) e volumi in C.A. (deposito, cucina, spogliatoi, bagni), la copertura piana dotata di masso a pendio, solai piani in latero-cemento, facciate intonacate e tinteggiate, tramezzature interne in laterizio e cartongesso, infissi esterni in acciaio con vetrocamera, infissi interni in legno, pavimenti in linoleum per la zona da ballo e bar interni e ceramici per la cucina, i rivestimenti risultano essere misti ceramici e gres per i bagni, per le porzioni chiuse. L'immobile è dotato di impianti elettrico, gas, idrico-fognante ad oggi in disuso.

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 "Se – Aree per servizi alla residenza – Articoli di normativa: 5.01; 6.10.2; 5.02; 7.



AREA IV – URBANISTICA DEMANIO E AMBIENTE
Via Trieste Marconi, 2 – 76125 – TRANI
PEC: gruocoll@comune.trani.it
Dirigente ed Interim – Ing. Luigi Puzdferri
tel. 0884 381220 – email: ing.puzdferri@comune.trani.it
Servizio Igiene e Ambiente U.O. Igiene e Sanità
Responsabile P.O. ing. Antonio L'Annunziata tel. 0884 381242 – email: antonio.lannunziata@comune.trani.it

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area catastalmente identificata al NCEU foglio 28, particella 243 risulta tipizzata dal pug vigente come di seguito:

- P.U.G. - Zona "ES" - Zona residenziale estensiva (in parte). – Articoli di normativa: 5.01; 5.06.1
- P.U.G. - Viabilità/PUG (in parte).
- P.U.G. - Zona "Se" - Aree per servizi per la residenza (in parte). – Articoli di normativa: 5.01; 5.10.2; 5.03; 7
- P.U.G. - TERRITORI COSTRUITI - Titolo I, art.1.03, punto 5 - PUTT/Paesaggio . – Articoli di normativa: 4.05.6
- P.U.G. - Titolo I, Art.1.03, punto 5.3 - PUTT/P: Aree che non ancora tipizzate come zone omogenee "B" - o ne abbiano di fatto le caratteristiche (ai sensi del DM n.5446/1998), vengono riconosciute regolamentari edificate. (in parte) – Articoli di normativa: 4.05.6
- PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 245/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017 - Ambito di paesaggio: La Puglia centrale .
- PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 245/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017 - Componenti idrologiche - Territorio costiero (300 m) .
- PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 245/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017 - Figura territoriale e paesaggistica "La piana di circolo del nord barese" .
- PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 245/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017 - Art. 142 comma 2 - Aree escluse .

Il presente documento viene rilasciato per gli adempimenti dell'AREA LL.PP. con gli estratti delle relative disposizioni attuative delle NTA del PUG vigente.

Trani, il 14-04-2023

Il Dirigente ed Interim dell'AREA IV – URBANISTICA DEMANIO E AMBIENTE
Ing. Luigi Puzdferri

ALLEGATO: STRALCIO SIT



Art. 5.02 - Aree per i servizi alla residenza (US)

1. Le aree per le urbanizzazioni secondarie nelle zone omogenee A, B e C, rientrano tra le aree di uso pubblico.

Già definite e classificate, sono state proporzionate superando gli standard minimi del DIM 1444/68 che sono:

- aree per asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo: 4,50 mq/abitante;
 - aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili: 2,00 mq /abitante;
 - aree per parchi e giochi: 9,00 mq/abitante;
 - aree per parcheggi di zona: 2,50 mq/abitante;
- per il totale minimo di 18,00 mq/abitante (= 100 mc).

2. Le US esistenti relative alle zone omogenee A e B sono state individuate nelle specifiche tavole. Per le zone di espansione il PUG non individua attraverso localizzazioni esplicite le aree destinate alle US; queste sono individuate entro la maglia in sede di piano urbanistico esecutivo.

3. La edificazione nelle aree per le US è sottoposta alla specifica disciplina di settore e non costituisce, anche nel caso di destinazioni d'uso diverse, variante del PUG e/o del PUE entro cui ricade.

4. Come disposto dal DM 1444/1968, in casi speciali, le sistemazioni a parcheggio possono essere localizzate e sviluppate sia a livello stradale sia a più livelli entro e/o fuori terra.

7- Edificazione e fruizione dei servizi per la residenza (Se)

Art. 7.01 - Le aree per i servizi per la residenza nelle zone residenziali edificate

1. Le opere per i servizi per la residenza (Se), già urbanizzazioni secondarie (US), pertinenti le zone residenziali edificate, identificate nelle tavole di Piano con apposita simbologia sono destinate alle attività di seguito elencate e possono essere realizzate ad iniziativa pubblica o privata.

Art. 7.02 - Asili nido, scuole materne e dell'obbligo

1. Gli interventi nelle aree destinate ad asili nido e a scuole materne e dell'obbligo sono regolati dalle disposizioni legislative in materia scolastica.

Art. 7.03 - Chiese ed opere parrocchiali, centri civici e sociali

1. Gli interventi nelle aree destinate a chiese, opere parrocchiali e centri civici, e sociali, realizzabili con la procedura del permesso di costruire, sono regolati dai seguenti parametri:

- Sf - superficie fondiaria: minimo mq 600;
- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massimo: mc/mq 3;
- Rc - rapporto di copertura massimo: per le chiese ed opere parrocchiali: 40% della Sf; per i centri civici e sociali: 60% della Sf;
- H - altezza massima: per le chiese, senza limitazione; per le opere parrocchiali ed i centri civici e sociali: 12 m;
- Dc - distanza dai confini: Hx0,5 con minimo 6,00 ml;
- Df - distanza tra i fabbricati: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di m 10,00;
- Ds - distanza dal ciglio stradale: minimo m 10,00;
- Vc - verde attrezzato condominiale: per le chiese e opere parrocchiali: minimo 30% dell'area netta; per i centri civici e sociali: minimo 20% della Sf;
- P - parcheggi: per le chiese ed opere parrocchiali: minimo 30% della Sf; per i centri civici e sociali: minimo 20% dell'area netta; in ogni caso in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

2. In particolari casi sono ammesse modificazioni alle prescrizioni precedenti, ferme restando le destinazioni consentite. Tali modificazioni vanno approvate dal Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al PRG.

Nelle aree per chiese ed opere parrocchiali non è ammessa la costruzione di collegi, convitti e monasteri.

Art. 7.04 - Parchi ed attrezzature per giochi

1. I parchi e le attrezzature per giochi sono destinati allo sport amatoriale ed al tempo libero: in essi sono curate le alberature esistenti e sono poste a dimora nuove alberature.

2. Negli stessi possono ubicarsi attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, giochi per bambini, attrezzature minute di allenamento e simili, proporzionate alle dimensioni dell'area destinata a verde e conformi alle prescrizioni per le aree a verde pubblico, e comunque con un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo pari a 0,9 mc/mq (oss. 004). Per quanto riguarda la SE/37 si conferma la destinazione a servizi, con applicazione di un iff. 0,05 mc/mq ed un'altezza massima mt.4,50 ed annessi parcheggi a raso, dato la prossimità della linea di costa.

Art. 7.05 - Parcheggi pubblici o di uso pubblico

1. Le opere da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico o di servizio per le residenze, possono essere ubicate in ogni maglia, della superficie uguale o superiore a quella minima indicata dal DIM 1444/1968, e possono essere a unico livello, con sistemazione di tipo stradale, oppure a più livelli in edifici tipo autosilo.

2. La edificazione di autosilo, possibile sia nelle aree di servizio sopra dette, sia in qualsiasi maglia della zona edificata B (escluse le zone A, A1, A2), è regolamentata dagli stessi parametri edilizi della maglia e con indice di fabbricabilità fondiario maggiorato del 10%.

3. Il permesso di costruire è subordinato alla stipula di specifica convenzione che regolamenti e garantisca l'uso pubblico della struttura.

4. In sede di piano urbanistico esecutivo, gli spazi destinati alla sosta dei veicoli sono articolati, in relazione al loro funzionamento, in:

- parcheggio stanziale, che ricadendo nelle aree di pertinenza o in prossimità di immobile/i, è destinato alla sosta dei veicoli in uso ai residenti ed agli addetti;

- parcheggio di relazione, che ricadendo in aree di pertinenza o in prossimità di immobile/i, è destinato alla sosta dei veicoli in uso ai visitatori ed ai fruitori dei servizi;

- parcheggio di interscambio, che ricadendo in maglie perimetrali all'attuale centro edificato, consente di ridurre l'afflusso dei veicoli: va ubicato nelle immediate vicinanze dei punti di fermata dei servizi di trasporto collettivo urbano ed extraurbano.

5. Nel dimensionamento degli spazi di sosta per autoveicoli è assunto per "posto macchina" una superficie non inferiore a 17 mq, e sono analizzate le attività che generano domanda di sosta anche ai fini della loro autorizzabilità da parte del Sindaco.

Art. 7.06 - Parametri per le aree destinate ai servizi per la residenza (già US) nelle zone di completamento (A/B)

1. Le costruzioni destinate ai servizi per la residenza (già urbanizzazioni secondarie) su aree individuate entro i limiti delle zone omogenee A e B, e le eventuali ricostruzioni delle stesse, possono eseguirsi anche senza il rispetto di uno o più parametri/prescrizioni tra quelli previsti negli articoli precedenti (compreso l'indice di fabbricabilità), senza che ciò costituisca variante al PUG.

2. La realizzazione delle opere, di iniziativa pubblica e/o di iniziativa privata, è definita in sede di Programma Pluriennale di Attuazione o, in mancanza, nel programma comunale dei lavori pubblici.

3. La esatta definizione della dimensione globale delle aree (e delle conseguenti opere) per i servizi della residenza, si concretizza in sede di strumento urbanistico esecutivo.

5 - Zone residenziali

Art. 5.01 - Destinazioni e suddivisioni

1. Le zone residenziali, zone omogenee "A", "B", "C" del DIM 1444/1968, sono destinate alle abitazioni ed ai connessi servizi e attività.

2. I servizi e le attività insediabili nelle zone residenziali sono :

Negozi e Pubblici servizi; Autorimesse private; Studi professionali e commerciali; Autorimesse pubbliche; Magazzini non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, e con esclusione di depositi all'aperto; Laboratori a carattere artigianale, non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, aventi un ristretto numero di dipendenti; Cliniche; Alberghi; Teatri e Cinematografi che dovranno avere a disposizione aree private, facilmente accessibili, adibite a parcheggi di autovetture, nella misura di una vettura (mq 7,00) per ogni venti posti a sedere; Luoghi di divertimento e svago che dovranno avere a disposizione aree private, facilmente accessibili, adibite a parcheggi di autovetture.

3. Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di qualsiasi entità e natura si devono osservare le norme e le prescrizioni della specifica zona di PUG.

4. Quando, per effetto della esecuzione del PUG, anche una sola parte dell'edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi, ad insindacabile giudizio del Comune un deturpamento dell'ambiente urbano, sarà facoltà del Comune di imporre ai proprietari di variare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo progetto da approvarsi dal Comune stesso. Il Comune potrà, ingiungendo l'esecuzione del rifacimento, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori. In caso di rifiuto e di mancato inizio, o di mancata esecuzione nei termini stabiliti, non dovuta a causa di forza maggiore, il Comune avrà la facoltà di procedere all'espropriazione dell'intero edificio, corrispondendo una indennità determinata secondo le norme di legge.

5. Fanno anche parte della zona residenziale le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie ad essa relative. Queste ultime (US), le cui aree sono localizzate nelle tavole di PUG con esclusione, di massima, delle aree in cui gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, sono: asili nido; scuole materne; scuole dell'obbligo; attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici di poste e telegrafi, della protezione civile e simili; aree per spazi pubblici o di uso pubblico attrezzati a parchi, giochi, sport e parcheggi.

6. Il PUG articola le zone residenziali e quelle connesse in:

- A1 Centro Antico
- A2 Centro Storico
- B Zona di completamento
- Bs-ad Zona di completamento speciale alta densità
- Bs-bd Zona di completamento speciale bassa densità
- Bs Zona di completamento speciale
- SI Zona semintensiva
- EA Zona estensiva alta
- ES Zona estensiva
- ET Zona tutelata
- AL Zona alberghiera
- Cp Zona di espansione "C", maglia costituente un comparto

- CpERP Zona di espansione "C" riservata alla edilizia residenziale pubblica.
- Coss/1 Zona residenziale sul confine ferroviario (Oss.45)
- Coss/2 Zona residenziale sul confine ferroviario (Oss.174)
- Coss/3 Zona residenziale sul confine ferroviario (Oss.45,174)

Art. 6.10.2 – Zona "Se" – Aree per servizi per la residenza

Le opere per i servizi per la residenza (già urbanizzazioni secondarie, US), pertinenti le zone residenziali edificate, sono identificate nelle tavole di Piano con apposita simbologia. Possono essere di iniziativa pubblica oppure privata, e sono disciplinate negli articoli che seguono.

Si precisa che non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto carente di documentazione.

6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato:

Catasto Terreni

| piano | foglio | particella | Sub. | Qualità | Superficie | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|-------|--------|------------|------|-------------|------------|--------------------|-----------------|
| T | 26 | 243 | 1 | Ente Urbano | 1816,00 mq | 0.00 € | 0.00 € |

Catasto Fabbricati

| piano | fg. | p.lla | Sub. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. cat. | Rend. |
|-------|-----|-------|------|------|--------|-------|-----------|------------|
| T-S1 | 26 | 243 | 1 | D/8 | | | | 5.830,00 € |

Si precisa a seguito del sopralluogo effettuato che il cespite risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

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 anche al DPR 138/1998.

| piano | destinazione | sup. lorda coperta (mq) | sup. scoperta (mq) | Coeff. Ragg. | sup. ragg. Comm.(mq) |
|---------------|---------------|-------------------------|--------------------|--------------|----------------------|
| S1 | Deposito | 81,67 | | 0,50 | 40,835 |
| T | Commerciale | 922,67 | | 1,00 | 922,67 |
| T | Deposito | 8,95 | | 0,50 | 4,475 |
| 1 | Area servizi | 170,56 | | 0,15 | 25,584 |
| 1 | Area scoperta | | 678,98 | 0,10 | 67,898 |
| Totale | | 1.183,85 | 678,98 | | 1.067,718 |

Si precisa che la superficie commerciale sarà pari a 1.067,72 mq.

8. STATO DI MANUTENZIONE

Da una verifica visiva e in base a quanto è indicato nella relazione sullo stato dei luoghi, l'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione pessimo/scarso per quanto riguarda tutte le componenti strutturali, architettoniche e impiantistiche del bene (strutture, impianti, finiture esterne ed interne, etc.).

Si segnala il crollo della copertura di una parte del fabbricato con la conseguente rottura di vetri e accatastamento materiale di risulta.

9. SITUAZIONE LOCATIVA

L'unità immobiliare attualmente non sono locate e risultano libere da persone e cose.

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 settembre 2023 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.

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:

| stato manutentivo | |
|--------------------------|------|
| Pessimo/scarso | 1,00 |
| Sufficiente | 0,90 |
| Discreto | 0,70 |
| Buono | 0,50 |

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:

| finiture e impianti | |
|----------------------------|------|
| Pessimo/scarso | 1,00 |
| Sufficiente | 0,90 |
| Discreto | 0,85 |
| Buono | 0,80 |

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:

| vista mare | |
|------------|------|
| 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:

| taglio dimensionale | |
|---------------------|------|
| da 100 a 399 mq | 0,75 |
| da 400 a 699 mq | 0,85 |
| Oltre 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 | https://www.immobiliare.it/annunci/82699709/ | 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 | https://www.immobiliare.it/annunci/89081213/ | 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 | https://www.immobiliare.it/annunci/95567244/ | 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 | 0,5 | 0,5 | 1,2 | 0,75 | 0,8786 | 21,90 |
| 1 | 0,5 | 0,5 | 1,2 | 0,75 | 0,8786 | 26,02 |
| 0,90 | 0,5 | 0,5 | 1,2 | 0,75 | 0,8786 | 24,72 |
| | | | | | | 24,21 |

Il valore medio individuato, pari a **24,21 €/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 scadente, oscillano tra 36,0 €/mq*anno e 61,2 €/mq*anno per i locali commerciali, al di sopra di quanto calcolato, giustificabile con uno stato manutentivo pessimo/scarso.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: TRANI

Fascia/zona: Semicentrale/LUNGOMARE C. COLOMBO-C.SO ITALIA-OSPEDALE-COLONNA

Codice zona: C3

Microzona: 2

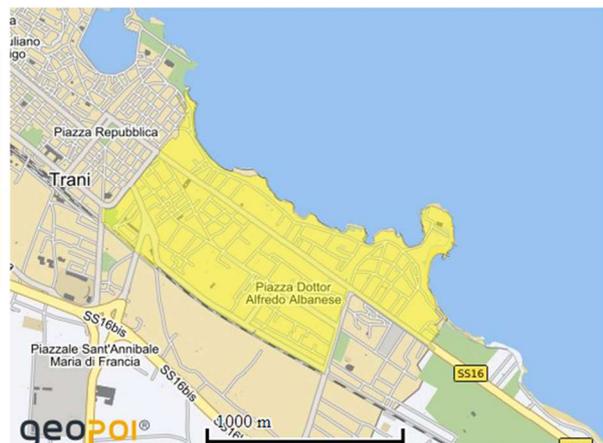
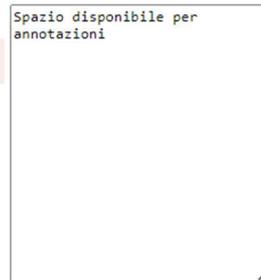
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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 | 650 | 820 | L | 1,6 | 2,1 | L |
| Negozi | Ottimo | 1500 | 2000 | L | 7 | 10 | L |
| Negozi | Scadente | 650 | 1200 | L | 3 | 5,1 | L |
| Negozi | Normale | 1000 | 1650 | L | 4,8 | 7,2 | L |

[Stampa](#)

[Legenda](#)



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:

$$24,21 \text{ €/mq*anno} \times 1.067,72 \text{ mq} = \text{€/anno } \mathbf{26.000,00 \text{ in c.t.}}$$

Bari, 20/10/2023

Il Tecnico Valutatore
Ing. Davide Traversa

APPENDICE ALLA VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Con riferimento a quanto riportato nella Valutazione tecnico-estimativa del 20.10.2023, nella quale si indicava il più probabile valore di locazione di mercato dell'immobile in oggetto in:

24,21 €/mq*anno x 1.067,72 mq = **€/anno 26.000,00 in c.t.**

vista la D.D. n. 305 del 08.03.2024 (Preso d'atto gara deserta), si precisa ai sensi dell'art. 591, comma II, c.p.c., il cui disposto normativo si ritiene applicabile per analogia, in ragione dell'assenza di una specifica disposizione normativa che disciplini il caso di specie, che per l'indicanda gara il canone di locazione da porre a base di gara sarà ridotto del 10% (**€/anno 23.400,00** anziché €/anno 26.000,00).

Trani, 05.07.2024

f.to

Il Dirigente della III Area
Patrimonio e LL.PP.
ing. Luigi Puzifferri