

## VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Modello sintetico  
Piazza Marinai D'Italia, n°4 - Trani (BT)  
Foglio 26 p.lla 1260 subalterno 2

---



## SCHEDA RIASSUNTIVA

<b>Scopo della valutazione:</b>	Avviso di locazione di valorizzazione a evidenza pubblica
<b>Epoca di riferimento della valutazione:</b>	Dicembre 2022
<b>Data di ultimazione della valutazione:</b>	Dicembre 2022
<b>Indirizzo:</b>	Piazza Marinai D'Italia, n° 4 – Trani (BT)
<b>Descrizione:</b>	locale commerciale con accessori
<b>Data di costruzione:</b>	1960
<b>Proprietà:</b>	Comune di Trani
<b>Identificativi catastali:</b>	Foglio 26 p.lla 1260 subalterno 2

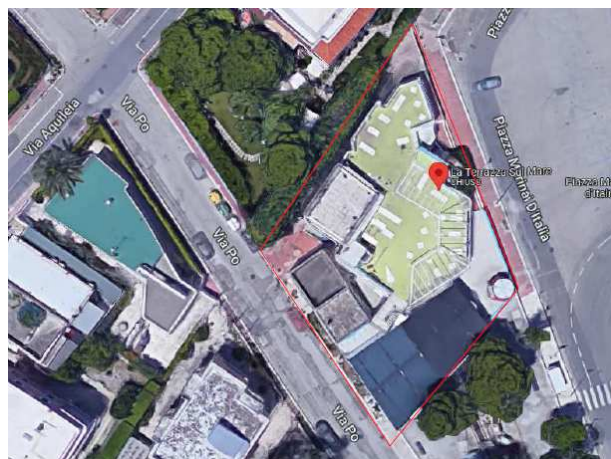
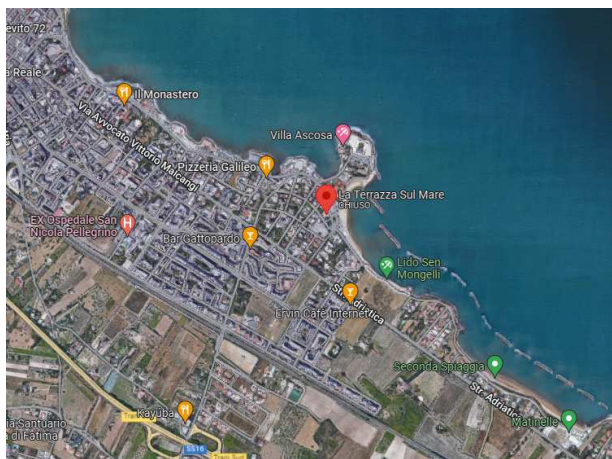
## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

L'unità immobiliare oggetto della valutazione risulta essere a destinazione commerciale, realizzato all'incirca nel 1960 e dotato di area pertinenziale esterna e terrazza praticabile; 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 due 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 Piazza Marinai d'Italia al civico n°4; 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 fuori terra, di cui il piano primo dotato di terrazza accessibile mediante scala interna ed esterna. Il cespite è composto da una grande sala con annessi tre servizi igienici e cucina con area destinata alla preparazione dei pasti; il lastrico solare (terrazza) utilizzabile per area commerciale anch'essa dotata di forno e area per la preparazione degli alimenti.

Nell'area pertinenziale esterna, al piano terra, è presente una copertura (tettoia) e un chiosco antistante. Si precisa che tettoia e chiosco, nell'ambito dell'intervento di valorizzazione, saranno rimossi.

Il manufatto presenta una struttura in C.A., copertura piana dotata di masso a pendio, solai piani in latero-cemento, facciate intonacate e tinteggiate parzialmente rivestite con listelli lapidei, tramezzature interne in laterizio e cartongesso, infissi esterni in acciaio con vetrocamera, infissi interni in legno, pavimenti in graniglia per la zona commerciale e ceramici per la cucina, i rivestimenti risultano essere misti ceramici e gres per i bagni. La terrazza presenta una copertura parziale con struttura in ferro e copertura superiore di paglia. La

tettoia contigua presenta una struttura in acciaio con cordolo delimitante in cls e recinzione superiore in griglie e/o pannelli di cartongesso.

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

#### **4. PROPRIETÀ**

La proprietà è del Comune di Trani, trasferita mediante atto di compravendita del suolo Rep. n. 1665 del 04/07/1953.

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

L'area su cui insiste il lotto ricade nella zona "Aree per attrezzature collettive – N (Negozii) – zona estensiva bassa" regolate dall'art. 3.04 delle N.T.A.

Il fabbricato è stato realizzato con

- Concessione Edilizia del 12/05/1976 (ampliamento e ristrutturazione);
- Concessione Edilizia del 13/10/1977 (scala di accesso piano terrazzo)
- S.C.I.A. del 05/10/2015 ((smontaggio bagni, smontaggi di infissi interni, demolizione tramezzi, demolizioni rivestimenti, rifacimenti di pareti divisorie e intonacatura delle pareti – Realizzazione bagno disabili);
- Comunicazione fine lavori Prot.n. 54252 del 28/11/2019.

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:

<b>piano</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>subalterno</b>	<b>Cat.</b>
S1-T-1	26	1260	2	D/8

Si attesta la sostanziale conformità dello stato attuale del compendio immobiliare alle planimetrie catastali depositate.

#### **7. CONSISTENZA**

Si indicano, nella tabella di seguito, le superfici delle unità immobiliari calcolate con l'ausilio delle planimetrie catastali 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	subalterno	destinazione	sup. lorda coperta (mq)	sup. scoperta (mq)
T-1	2	Vani principali	461	-
S1		Cantine e soffitte non comunicanti	162	-
1	2	Terrazza	-	341,50
T		Area scoperta	-	601

## 8. STATO DI MANUTENZIONE

Da una verifica visiva, le unità immobiliari si presentano in uno stato di conservazione sufficiente per quanto riguarda tutte le componenti strutturali, architettoniche e impiantistiche del bene (strutture, impianti, finiture esterne ed interne, etc.), si ritiene necessario di interventi di manutenzione ordinaria e, in qualche caso, di manutenzione straordinaria.

## 9. SITUAZIONE LOCATIVA

Le unità immobiliari 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 giorni 26 marzo 2022. I valori immobiliari sono stati ricercati a 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).

Di seguito la tabella esplicativa delle consistenze:

piano	Sub.	destinazione	sup. lorda coperta (mq)	sup. scoperta (mq)	Coeff. Ragg.	Sup. ragg. (mq)
T-1	2	Vani principali	461	-	1,00	461
S1		Cantine e soffitte non comunicanti	162	-	0,25	40,50
1	2	Terrazza	-	341,50	0,30	102,45
T		Area scoperta	-	601	0,02	12,02
TOTALE			623,00	942,50	-	<b>615,97</b>

### **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
discreto	0,95
buono	0,9
ottimo	0,85

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
discreto	0,95
buono	0,9
ottimo	0,85

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	1,10

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	0,8
da 151 a 300 mq	0,9
da 301 a 700 mq	1

Alea di contrattazione desunta, tramite interpolazione di sconto (di vendita) e tempi medi (di vendita e locazione), dalla pubblicazione Nomisma 2021 (novembre) per la città di Bari (più vicina a Trani rispetto a quelle analizzate), e determinata nella misura del 16,19%.

## Negozi

### COMPRAVENDITA

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Centro	3.308	-1,2	-3,9	8,9	12,8
Semicentro	2.168	-1,8	-4,1	10,2	17,4
Periferia	1.166	-0,5	0,0	12,4	20,7
<b>Media urbana</b>	<b>1.759</b>	<b>-1,1</b>	<b>-2,5</b>	<b>10,5</b>	<b>17,0</b>
Media 13 città	2.417	-0,5	-0,6	9,1	15,2

Fonte: Nomisma

### LOCAZIONE

Zone	Canoni (€/mq x anno)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di locazione (mesi)	Rendimenti da locazione (%)
Centro	258	-0,9	-1,8	5,4	7,8
Semicentro	150	-0,6	-1,4	7,4	6,9
Periferia	93	-0,6	-0,2	9,7	8,0
<b>Media urbana</b>	<b>133</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,0</b>	<b>7,5</b>	<b>7,6</b>
Media 13 città	178	-0,5	-1,1	6,3	7,4

Fonte: Nomisma

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 raggugliato (€/mq*anno)
1	1	1	1,1	0,8	0,8381	81,70
1	0,85	0,85	1,1	0,9	0,8381	78,90
0,90	0,85	0,85	1,1	0,9	0,8381	74,59
						<b>78,40</b>

Il valore medio individuato, pari a **78,40 €/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 57,6 €/mq\*anno e 86,4 €/mq\*anno per i locali commerciali.



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - 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

## 12. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo, rivisti alcuni aspetti che tengono conto delle osservazioni dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Trani e approfonditi alcuni elementi che, tra l'altro, aggiornano l'elaborato estimale, è possibile indicare il più probabile valore di locazione di mercato del compendio immobiliare esaminato, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

**78,40 €/mq\*anno x 615,97 mq = €/anno 48.000,00 in c.t.**

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, la riduzione del canone del 4% posto a base di gara, pertanto sarà pari a **€/anno 46.080,00.**

Bari, 28/06/2023

Il Tecnico Valutatore  
Ing. Davide Traversa