

relativa al compendio immobiliare di proprietà delle Società GESSYCA GELATI a r.l. con sede in Conversano (BA).

In data 18 settembre 2023 la società GESSYCA GELATI a r.l. con sede in Conversano (BA) ha affidato al sottoscritto ingegnere Donato Abbruzzese, nato a Conversano (BA) il 29 maggio 1946 ed ivi domiciliato in Via Giacomo Matteotti n. 153, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri con il N. 1776, l'incarico di effettuare la stima del complesso immobiliare sito in Conversano (Bari) alla Via Florenzo Iaia n. 46.

Il fabbricato si compone di piano interrato, piano terra, primo piano, secondo piano e soffitte a terzo piano.

Il sottoscritto ha eseguito la ispezione dell'intero complesso ed ha esaminato la documentazione tecnica ed amministrativa in possesso della committente ed ha proceduto a redigere la seguente perizia di stima dettagliata per il fabbricato innanzi citato e di seguito descritto.

Fabbricato per attività ricettiva sito in via F. Jaia n. 46 nel Comune di Conversano.

- *Identificativi catastali:* foglio 41 partic. 4806:

- sub 14, via F. Jaia n. 46, p. T, cat. D/7, rendita Euro 2.572,50;

- sub 15, via F. Jaia n. 46, p. 1, cat. A/3, classe 5, vani 3, rendita Euro 278,89;

- sub 16, via F. Jaia n. 46, p. 1, cat. A/3, classe 5, vani 3,5, rendita Euro 325,37;

- sub 17, via F. Jaia n. 46, p. 1, cat. A/3, classe 5, vani 3,5, rendita Euro 325,37;



- sub 18, via F. Jaia n. 46, p. 1, cat. A/3, classe 5, vani 2,5, rendita Euro 232,41;

- sub 19, via F. Jaia n. 46, p. T-S1, cat. C/6, classe 4, mq 273, rendita Euro 606,27;

- sub 20, via F. Jaia n. 46, p. 2, cat. A/3, classe 5, vani 3, rendita Euro 278,89;

- sub 21, via F. Jaia n. 46, p. 2, cat. A/3, classe 5, vani 3,5, rendita Euro 325,37;

- sub 22, via F. Jaia n. 46, p. 3, cat. C/2, classe 6, mq 47, rendita Euro 208,75;

- sub 23, via F. Jaia n. 46, p. 2, cat. A/3, classe 5, vani 3, rendita Euro 278,89;

- sub 24, via F. Jaia n. 46, p. 2, cat. A/3, classe 5, vani 3,5, rendita Euro 325,37;

- sub 25, via F. Jaia n. 46, p. 3, cat. C/2, classe 6, mq 47, rendita Euro 208,75;

- *Titoli abilitativi:* Il fabbricato è stato realizzato a seguito della demolizione della vecchia costruzione esistente e la nuova costruzione è stata autorizzata con le C.E. n. 9813 del 2/05/1994 e concessione edilizia n. 9862 del 2/09/1994 e successiva variante n. 9862/1 del 13/07/1998, alle quali hanno fatto seguito le autorizzazioni di agibilità n. 5287 del 5/08/1998 e n. 10806 del 17/05/1999.

In data 16/02/2005, 16/03/2005 e 28/03/2006 pratiche n. 9862/3-4-5 sono state presentate le D.I.A. per modifiche interne, ampliamento a primo e secondo piano e cambio di destinazione d'uso parziale cui ha fatto



seguito il rilascio della certificazione di agibilità n. 9862/3-4-5 in data 27/10/2006.

- *Descrizione:* Si compone di un piano interrato adibito a parcheggio privato, piano terra adibito a sala riunioni, n. 4 bilocali abitativi a primo e secondo piano, n. 4 soffitte e servizi igienici con terrazza a livello a terzo piano, con annesso vano ascensore, impianto di aria condizionata, citofonico, telefonico, televisivo, di allarme, di filodiffusione, di insonorizzazione.

- *Criterio di stima:*

Il valore di mercato dell'immobile si desume dal raffronto tra le quotazioni immobiliari attribuite dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e quelle indicate dal Borsino immobiliare del Comune di Conversano per unità immobiliari comprese in stabili di prima fascia.

Le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni civili in stato conservativo normale ricadenti nella Zona di interesse riportano le variazioni dal valore minimo di € 1.150,00 al mq al valore massimo di € 1.350,00 al mq.

Le quotazioni del borsino immobiliare riportano il valore minimo di € 1.136,00 al mq, il valore medio di € 1.295,00 al mq ed il valore massimo di € 1.454,00 al mq.

Considerato il grado delle rifiniture dell'immobile si può considerare quale valore base delle unità immobiliari ad uso abitativo di € 1.600,00 al mq al quale applegare i seguenti coefficienti correttivi dipendenti l'uno dalla destinazione d'uso e gli altri dal livello ed infine dalla vetustà dell'immobile:

a) valore unitario delle unità immobiliari con strutture in opera: Euro

1.600,00/mq

c) coefficiente correttivo per il piano interrato:  $k_1 = 0,40$

d) coefficiente correttivo per il terzo piano:  $k_2 = 0,80$

e) coefficiente correttivo per la terrazza a livello a terzo piano:  $k_3 =$

0,15/mq

f) coefficiente correttivo per vetustà da applicarsi:  $k_4 = 0,84$

- *Stima*: Il valore di mercato calcolato escludendo le attrezzature speciali, arredi, ecc. si desume dal seguente quadro analitico:

A) piano interrato: mq 353,55 x Euro 1.600,00/mq x 0,40 ( $k_1$ ) x 0,84 ( $k_4$ ) =

Euro 190.068,48

B) piano terra: mq 353,55 x Euro 1.600,00/mq x 0,84 ( $k_4$ ) = Euro

475.171,20

C) piano primo: mq 323,41 x Euro 1.600,00/mq x 0,84 ( $k_4$ ) = Euro

434.663,04

D) piano secondo: mq 306,83 x Euro 1.600,00/mq x 0,84 ( $k_4$ ) = Euro

412.379,52

E) piano terzo: mq 102,90 x Euro 1.600,00/mq x 0,80 ( $k_3$ ) x 0,84 ( $k_4$ ) =

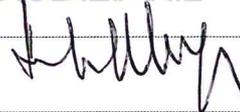
Euro 110.638,08

**TOTALE EURO 1.622.920,32**

Conversano, 07 novembre 2023

Il Tecnico

ing. Donato ABBRUZZESE





**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE  
CON GIURAMENTO**

L'anno 2023 il giorno del mese di novembre in Bari, innanzi al sottoscritto Cancelliere del Tribunale di Bari è personalmente comparso:

Donato Abbruzzese, ingegnere da Conversano, lo stesso ha chiesto di asseverare con giuramento l'antescritta perizia redatta a richiesta della società GESSYCA GELATI s.r.l. con sede in Conversano.

Previa ammonizione di rito il sig. Donato Abbruzzese ha giurato pronunciando la seguente formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità".

Bari,

**IL PERITO**

ing. Donato Abbruzzese

IL DIRETTORE  
Dr. Carmelo Roberto DIPASQUALE

