

RELAZIONE DI STIMA

Di un locale commerciale in abitato di Locorotondo a piano Seminterrato con ingresso da atrio comune privato accessibile dalla strada via C.A. Della Chiesa, laboratorio artigianale e di un locale commerciale sempre in abitato di Locorotondo alla via Cisternino, piano terra, rispettivamente al civico 198 e 200.-

1 - PREMESSE

Autore della presente perizia è lo scrivente geom. Angelo PICCOLI, libero professionista iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Bari al n. 3742 - codice fiscale PCCNGL76E31E645Q - con studio tecnico in Locorotondo alla Via Cisternino n. 186, tel/fax 0802461024 - mobile 338.2931465.

Richiedente la presente relazione di stima è il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] 2 - codice fiscale [REDACTED] in qualità di **comproprietario in ragione di 1/2.-**

Sopralluogo: la visita alle u.i.u. è stata eseguita in data 05.06.2017, dove sono state eseguite tutte le misurazioni del caso oltre ad accertamenti tecnici, acquisizione della documentazione in possesso del proprietario ed al reperimento di quella mancante presso l'UTC del Comune di Locorotondo.-

2 - DATI CATASTALI

Le unità immobiliari in questione sono censite presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizi Catastali, Catasto Edilizio Urbano del Comune di Locorotondo il locale commerciale con accesso dalla via C.A. Della Chiesa al foglio di **mappa 49, particella 429, sub. 114**, piano S1, via C.A. Della Chiesa, cat. C/1, cl. 2[^], cons. 72, sup. cat. 77, rendita € 1.059,77; il locale artigianale al foglio di **mappa 49, particella 429, sub. 115**, piano Terra, via Cisternino 198, cat. C/3, cl. 3[^], cons. 79, sup. cat. 85, rendita € 318.24, mentre il locale commerciale al foglio di **mappa 49, particella 429, sub. 116**, piano Terra, via Cisternino 200, cat. C/1, cl. 3[^], cons. 40, sup. cat. 44, rendita € 685.85.-

3 - UBICAZIONE - CONFINI ED ATTUALE PROPRIETA'

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di complesso immobiliare sito nella parte sud-est semicentrale di Locorotondo e precisamente in via Cisternino, nell'insieme confinante a nord con via Cisternino ad est con via C.A. Della Chiesa, a sud con distacco da altro corpo di fabbrica e ad ovest con via Salvo D'Acquisto; attualmente entrambi gli immobili sono del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

[redacted] - codice fiscale [redacted], in qualità di comproprietario in ragione di 1/2 e della sig.ra [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] in qualità di comproprietaria in ragione di 1/2

4 - DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO.

Locale commerciale al sub. 114.- Il locale, sito interamente su unico livello, piano Seminterrato da via C.A. Della Chiesa con ingresso da atrio comune privato cui si accede dalla stessa via C.A. Della Chiesa si compone di unico locale con w.c. e piccolo ripostiglio.- I pavimenti sono in mattoni a scaglie di marmo, il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono PVC protetti da serrande in lamiera zincata azionate da motore elettrico, la porta interna del w.c. e rip. sono in legno tamburrato; le pareti non rivestite e le volte sono intonacate con intonaco civile per interno rifinite a liscio e pitturate di colore bianco;- L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico-fognante sottotraccia collegati alle rispettive reti pubbliche.-

La superficie totale calpestabile della uiu è pari a circa mq 72.00, l'intera superficie lorda del locale è pari a circa mq 77.00.-

Ai soli fini della valutazione riferita alla sola superficie lorda commerciale:

$\text{mq } 77.00 \times \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 115.500,00;-$

Locale artigianale al sub. 115.- Il locale, sito interamente su unico livello, piano Terra da via Cisternino, cui si accede direttamente da detta via si compone di unico locale con w.c. e relativo anti-w.c..- I pavimenti sono in mattoni a scaglie di marmo, il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono PVC protetti da serrande in lamiera zincata azionate da motore elettrico, la porta interna del w.c. e anti w.c. sono in legno tamburrato; le pareti non rivestite e le volte sono intonacate con intonaco civile per interno rifinite a liscio e pitturate di colore bianco;- L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico-fognante sottotraccia collegati alle rispettive reti pubbliche oltre ad impianto di climatizzazione con split azionata da caldaia collegato a Gas metano pubblico.-

La superficie totale calpestabile della uiu è pari a circa mq 78.00, l'intera superficie lorda del locale è pari a circa mq 85.00.-

Ai soli fini della valutazione riferita alla sola superficie lorda commerciale:

$\text{mq } 85.00 \times \text{€ } 1.350,00 = \text{€ } 114.750,00;-$

locale commerciale al sub. 116.- Il locale, sito interamente su unico livello, piano Terra da via Cisternino, cui si accede direttamente da detta via si compone di unico locale con retrostante w.c. e relativo anti-w.c..- I pavimenti sono in mattoni a scaglie di marmo, il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono PVC protetti da serrande in lamiera zincata azionate da motore elettrico, la porta interna del w.c. e anti w.c. sono in legno tamburrato; le pareti non rivestite e le volte sono intonacate con intonaco civile per interno rifinite a liscio e pitturate di colore bianco;- L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico-fognante sottotraccia collegati alle rispettive reti pubbliche.-

La superficie totale calpestabile della uiu è pari a circa mq 39.00, l'intera superficie lorda del locale è pari a circa mq 45.00.-

Ai soli fini della valutazione riferita alla sola superficie lorda commerciale:

mq 45.00 x € 1.550,00 = € 69.750,00;-

5 - PROVENIENZA E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.-

La palazzina di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stata realizzata dall'impresa costruzioni [REDACTED] in forza di concessione edilizia n. 723 del 12.10.1976 e successiva concessione di variante in sanatoria n. 873 del 22.07.1977 (P.E. 71/96).-

Attualmente gli immobili sono occupati da cose e persone.-

6 - STIMA DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ALLO STATO ATTUALE

La stima del valore delle unità immobiliari è stata eseguita con il metodo del confronto con il prezzo corrente di mercato di altri immobili analoghi della zona, tenendo conto, che la palazzina è in buono stato di conservazione, l'ubicazione, ben servita da vari servizi ed attività commerciali, paragonata ad altre unità immobiliari in buono stato di conservazione, il sottoscritto conclude che detto valore ammonta a circa euro trecentomila/00.- (€ 300.000,00)così suddivisi:-

Quanto ad euro 115.500,00 per il locale commerciale in piano S1, euro 114.750,00 per il locale artigianale a piano Terra e ad euro 67.500,00 per il locale commerciale a piano Terra.-

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto

Letto, confermato e sottoscritto, oggi sette giugno duemila diciassette

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL TECNICO
(Geom. Angelo PICCOLI)