

R.G. Fall. n. 1/2020

Angelo Lauro
Architetto

Perizia di stima beni
immobili

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Torquato Tasso n. 3 ■ 76123 Andria (BT)
Tel./fax. +39 0883 566889 ■ mobile +39 337 936331
@-mail: studioarch.lauro@gmail.com ■ Pec: a.lauro@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TRANI

FALLIMENTO

“”

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G. Fall. n°1/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELEGATO:

Dott. Antonio LACATENA

CURATORE:

Dott. Giuseppe TAMMACCARO

TECNICO NOMINATO:

Arch. Angelo LAURO (estimatore beni immobili)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI ANDRIA (BT) CON ACCESSO DA VIA PORTA PIA N. 2 E DA VIA VELLETRI N. 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. DEFINIZIONE DEL COMPENDIO DEI BENI.....	2
3 CONSISTENZA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	4
4 ISPEZIONI IPOTECARIE	4
5. DEFINIZIONE E STIMA DEL VALORE DEI BENI.....	7
6. RIEPILOGO.....	10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Via Torquato Tasso n. 3 ■ 76123 Andria (BT)
Tel./fax. +39 0883 566889 ■ mobile +39 337 936331
@-mail: studioarch.lauro@gmail.com ■ Pec: a.lauro@pec.it

1. PREMESSA

Con provvedimento autorizzativo disposto dal Giudice Delegato in data 16/05/2024, il sottoscritto Architetto Angelo LAURO, nato a Bisceglie (BT) il 28/06/1961, C.F. LRANGL61H28A883T, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Barletta-Andria-Trani al n. 84 Sez. A, con studio in Andria (BT) in Via Torquato Tasso n. 3, veniva nominato Perito estimatore del patrimonio immobiliare compreso nella massa attiva del fallimento “

”, società già avente sede in , dichiarata fallita con R.G. Fall.

1/2020 dal Tribunale di Trani, così costituito:

- n. 2 unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati in categoria C/3 “Laboratori per arti e mestieri”, ubicate all'interno di una palazzina condominiale al primo piano interrato, con accesso sia dal civico 2 di Via Porta Pia, mediante rampa di discesa carrabile e pedonale, sia dal civico 1 di Via Velletri;
- n. 2 unità censite in Catasto Fabbricati aventi categoria C/1 “Negozi e botteghe”, ubicate all'interno di una palazzina condominiale al primo piano interrato, con accesso sia dal civico 2 di Via Porta Pia, mediante rampa di discesa carrabile e pedonale, sia dal civico 1 di Via Velletri;

2. DEFINIZIONE DEL COMPENDIO DEI BENI

I beni immobili di proprietà della società “” sono

ubicati nella **Zona C1 di P.d.f.** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Andria approvato con Deliberazione della Giunta Regionale (D.G.R.) n. 2951 del 26 giugno 1995.

Le unità immobiliari sono ubicate all'interno della palazzina condominiale sita nel Comune di Andria (BT), al primo piano interrato, con accesso sia attraverso il civico 2 di Via Porta Pia, mediante rampa di discesa carrabile e pedonale, sia attraverso il civico 1 di Via Velletri.

Gli immobili sono stati realizzati dalla Società “”, società già avente sede in A, in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 51 del 16/05/1990;
- Concessione di Variante n. 51/A del 04/02/1992;
- Concessione di Variante n. 51/B del 22/07/1993;
- Concessione di Variante n. 51/C del 14/01/1994;
- Concessione di Proroga n. 51/P del 24/06/1993;
- Concessione di Voltura n. 51/V del 26/04/1991;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 51/Ab del 09/03/1995 (pratica n. 122/86);
- Concessione per cambio di destinazione d'uso del 16/10/1998, Autorizzazioni n. 41/C e 42/C (pratiche n. 89/98/C).

Il compendio immobiliare è pervenuto alla società “”,

dichiarata fallita, in virtù dell'atto di compravendita n. 14590 del 29/10/2004, rep. n. 6304, rogato dal notaio dott. Paolo PORZIOTTA e registrato a Barletta il 04/11/2004 al n. 4882/1T.

Via Torquato Tasso n. 3 ■ 76123 Andria (BT)
Tel./fax. +39 0883 566889 ■ mobile +39 337 936331
@-mail: studioarch.lauro@gmail.com ■ Pec: a.lauro@pec.it

I beni immobili sono i seguenti:

1. unità immobiliare (quota 1/1) di piano interrato con accesso da Via Velletri n. 2, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 29, Particella 1980, Subalterno 72, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza mq. 119,00, Superficie catastale mq. 131,00, Rendita euro 448,65, derivante da:
 - Variazione del 20/06/2019 Pratica n. BA0124806 in atti dal 20/06/2019 aggiornamento planimetrico (n. 35521.1/2019);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - Variazione del 16/04/1999 in atti dal 16/04/1999 frazionamento e fusione variazione toponomastica deposito attività artigianale (n. C01401.1/1999);
 presentate all'Agenzia del Territorio;
2. unità immobiliare (quota 1/1) di piano interrato con accesso da Via Velletri n. 2, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 29, Particella 1980, Subalterno 73, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza mq. 204,00, Superficie catastale mq. 224,00, Rendita euro 769,11, derivante da:
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - Variazione del 16/04/1999 in atti dal 16/04/1999 frazionamento e fusione variazione toponomastica deposito attività artigianale (n. C01401.1/1999);
 presentate all'Agenzia del Territorio;
3. unità immobiliare (quota 1/1) di piano interrato con accesso da Via Velletri n. 2, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 29, Particella 1980, Subalterno 76, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza mq. 445,00, Superficie catastale mq. 477,00, Rendita euro 5.079,10, derivante da:
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - Divisione del 17/06/2004 Pratica n. BA0259224 in atti dal 17/06/2004 divisione (n. 18068.1/2004);
 presentate all'Agenzia del Territorio;
4. unità immobiliare (quota 1/1) di piano interrato con accesso da Via Velletri n. 2, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 29, Particella 1980, Subalterno 77, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza mq. 109,00, Superficie catastale mq. 110,00, Rendita euro 1.244,09, derivante da:
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - Divisione del 17/06/2004 Pratica n. BA0259224 in atti dal 17/06/2004 divisione (n. 18068.1/2004);
 presentate all'Agenzia del Territorio.

Lo scrivente Arch. Angelo LAURO ha proceduto ad effettuare ulteriori sopralluoghi e rilevamenti al fine di accertarne l'effettiva consistenza dei sopraelencati beni immobili e lo stato attuale di conservazione dei medesimi.

Con riferimento alle unità immobiliari sopra descritte, è stata verificata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate, già acquisiti mediante visure catastali e richiesta di elaborati planimetrici.

Via Torquato Tasso n. 3 ■ 76123 Andria (BT)
Tel./fax. +39 0883 566889 ■ mobile +39 337 936331
@-mail: studioarch.lauro@gmail.com ■ Pec: a.lauro@pec.it

3 CONSISTENZA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso dei beni immobili ubicati all'interno della palazzina condominiale sita nel Comune di Andria (BT), al primo piano interrato, con accesso sia attraverso il civico 2 di Via Porta Pia, mediante rampa di discesa carrabile e pedonale, sia attraverso il civico 1 di Via Velletri:

- unità immobiliare di primo piano interrato, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Fg. 29, P.Ila 1980, Sub. 72, di superficie pari a mq. 122,00 e diversa distribuzione interna come verificato nel corso degli ulteriori sopralluoghi e dei rilievi effettuati per accertarne l'effettiva consistenza, in difformità al valore pari a mq. 131,00 riportato nella visura catastale estratta in data 06/10/2025 dall'Agenzia del Territorio;
- unità immobiliare di primo piano interrato, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Fg. 29, P.Ila 1980, Sub. 73, di superficie pari a mq. 207,00 come verificato nel corso degli ulteriori sopralluoghi e dei rilievi effettuati per accertarne l'effettiva consistenza, in difformità al valore pari a mq. 224,00 riportato nella visura catastale estratta in data 06/10/2025 dall'Agenzia del Territorio;
- unità immobiliare di primo piano interrato, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Fg. 29, P.Ila 1980, Sub. 76, di superficie pari a mq. 455,00 e diversa distribuzione interna come verificato nel corso degli ulteriori sopralluoghi e dei rilievi effettuati per accertarne l'effettiva consistenza, in difformità al valore pari a mq. 477,00 riportato nella visura catastale estratta in data 06/10/2025 dall'Agenzia del Territorio;
- unità immobiliare di primo piano interrato, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Fg. 29, P.Ila 1980, Sub. 77, di superficie pari a mq. 98,00 e diversa distribuzione interna come verificato nel corso degli ulteriori sopralluoghi e dei rilievi effettuati per accertarne l'effettiva consistenza, in difformità al valore pari a mq. 110,00 riportato nella visura catastale estratta in data 06/10/2025 dall'Agenzia del Territorio;

Le unità immobiliari sopra descritte, pur trovandosi complessivamente in buono stato di conservazione, necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, riguardanti sia gli aspetti architettonici sia quelli impiantistici, al fine di garantirne un'ottimale funzionalità e utilizzazione.

Si rende altresì necessario procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili, in considerazione delle difformità riscontrate nella distribuzione interna dei locali e nelle superfici effettivamente rilevate rispetto a quanto attualmente riportato negli elaborati catastali.

4 ISPEZIONI IPOTECARIE

4.1 ISPEZIONE TELEMATICA SOGGETTO GIURIDICO

1. Registro generale n. 25311 - Registro particolare n. 3222 - Presentazione n. 98 del 26/11/2018
Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 23/11/2018 - Numero di repertorio 1193/696
2. Registro generale n. 25311 - Registro particolare n. 3222 - Presentazione n. 98 del 26/11/2018
Descrizione: ALLEGATO ATTO NOTARILE PUBBLICO

Via Torquato Tasso n. 3 ■ 76123 Andria (BT)
Tel./fax. +39 0883 566889 ■ mobile +39 337 936331
@-mail: studioarch.lauro@gmail.com ■ Pec: a.lauro@pec.it

3. Registro generale n. 2538 - Registro particolare n. 2007 - Presentazione n. 7 del 09/02/2021
Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO
Data 07/01/2020 - Numero di repertorio 1

4.2 ISPEZIONE TELEMATICA IMMOBILE SUB. 72

1. Registro generale n. 25327 - Registro particolare n. 17524 - Presentazione n. 47 del 05/11/2004
Descrizione: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Data 29/10/2004 - Numero di repertorio 14590/6304
2. Registro generale n. 25328 - Registro particolare n. 5531 - Presentazione n. 48 del 05/11/2004
Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 29/10/2004 - Numero di repertorio 14591/6305
3. Registro generale n. 9940 - Registro particolare n. 1190 - Presentazione n. 313 del 04/05/2018
Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO
Data 11/04/2017 - Numero di repertorio 741
4. Registro generale n. 25311 - Registro particolare n. 3222 - Presentazione n. 98 del 26/11/2018
Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 23/11/2018 - Numero di repertorio 1193/696
5. Registro generale n. 14756 - Registro particolare n. 10971 - Presentazione n. 2 del 28/07/2020
Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO
Data 08/07/2020 - Numero di repertorio 5903

4.3 ISPEZIONE TELEMATICA IMMOBILE SUB. 73

1. Registro generale n. 25327 - Registro particolare n. 17524 - Presentazione n. 47 del 05/11/2004
Descrizione: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Data 29/10/2004 - Numero di repertorio 14590/6304
2. Registro generale n. 25328 - Registro particolare n. 5531 - Presentazione n. 48 del 05/11/2004
Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 29/10/2004 - Numero di repertorio 14591/6305
3. Registro generale n. 9940 - Registro particolare n. 1190 - Presentazione n. 313 del 04/05/2018
Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO
Data 11/04/2017 - Numero di repertorio 741
4. Registro generale n. 25311 - Registro particolare n. 3222 - Presentazione n. 98 del 26/11/2018
Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 23/11/2018 - Numero di repertorio 1193/696
5. Registro generale n. 14756 - Registro particolare n. 10971 - Presentazione n. 2 del 28/07/2020
Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO
Data 08/07/2020 - Numero di repertorio 5903



Via Torquato Tasso n. 3 ■ 76123 Andria (BT)
Tel./fax. +39 0883 566889 ■ mobile +39 337 936331
@-mail: studioarch.lauro@gmail.com ■ Pec: a.lauro@pec.it

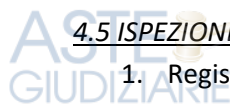


4.4 ISPEZIONE TELEMATICA IMMOBILE SUB. 76

1. Registro generale n. 25326 - Registro particolare n. 17523 - Presentazione n. 46 del 05/11/2004
Descrizione: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Data 29/10/2004 - Numero di repertorio 14589/6303
2. Registro generale n. 25328 - Registro particolare n. 5531 - Presentazione n. 48 del 05/11/2004
Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 29/10/2004 - Numero di repertorio 14591/6305
3. Registro generale n. 25832 - Registro particolare n. 4950 - Presentazione n. 79 del 27/10/2006
Descrizione: ATTO AMMINISTRATIVO
Data 16/10/2006 - Numero di repertorio 4124/14
4. Registro generale n. 9940 - Registro particolare n. 1190 - Presentazione n. 313 del 04/05/2018
Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO
Data 11/04/2017 - Numero di repertorio 741
5. Registro generale n. 25311 - Registro particolare n. 3222 - Presentazione n. 98 del 26/11/2018
Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 23/11/2018 - Numero di repertorio 1193/696
6. Registro generale n. 14756 - Registro particolare n. 10971 - Presentazione n. 2 del 28/07/2020
Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO
Data 08/07/2020 - Numero di repertorio 5903

4.5 ISPEZIONE TELEMATICA IMMOBILE SUB. 77

1. Registro generale n. 12708 - Registro particolare n. 8769 - Presentazione n. 63 del 25/05/2005
Descrizione: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Data 20/05/2005 - Numero di repertorio 16082/6987
2. Registro generale n. 25832 - Registro particolare n. 4950 - Presentazione n. 79 del 27/10/2006
Descrizione: ATTO AMMINISTRATIVO
Data 16/10/2006 - Numero di repertorio 4124/14
3. Registro generale n. 9940 - Registro particolare n. 1190 - Presentazione n. 313 del 04/05/2018
Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO
Data 11/04/2017 - Numero di repertorio 741
4. Registro generale n. 25311 - Registro particolare n. 3222 - Presentazione n. 98 del 26/11/2018
Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 23/11/2018 - Numero di repertorio 1193/696
5. Registro generale n. 9940 - Registro particolare n. 1190 - Presentazione n. 313 del 04/05/2018
Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO
Data 11/04/2017 - Numero di repertorio 741



5. DEFINIZIONE E STIMA DEL VALORE DEI BENI

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore dei beni immobili ubicati all'interno della palazzina condominiale sita nel Comune di Andria (BT), al primo piano interrato, con accesso sia dal civico n. 2 di Via Porta Pia, mediante rampa di discesa carrabile e pedonale, sia dal civico n. 1 di Via Velletri, è stato individuato facendo riferimento ai dati dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Tali dati presentano un buon grado di affidabilità e consentono una comparazione oggettiva tra differenti aree geografiche. L'Osservatorio monitora periodicamente le compravendite di beni immobili sull'intero territorio nazionale, suddividendo i valori per aree omogenee e fornendo, non un prezzo fisso, ma un range di riferimento, che consente di valutare le oscillazioni tra domanda e offerta.

Definiti in tal modo i criteri di stima, è stato possibile formulare una valutazione il più possibile oggettiva per la determinazione del parametro unitario del valore di mercato del bene in oggetto.

Come già evidenziato, i valori utilizzati sono stati acquisiti dall'O.M.I. mediante consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate su base semestrale, con riferimento ai periodi 02/2023 – 01/2024 – 02/2024, relativi al Comune di Andria (BT).

La zona di riferimento è la Fascia/Zona Periferica – Stadio S. Angelo dei Ricchi – Camaggio – S. Valentino, con codice zona D2. È stato quindi estrapolato il valore medio relativo allo stato conservativo "Normale", interpolando i range riportati per ciascun periodo di riferimento.

VALORE OSSERVATORIO O.M.I.						
Categoria	02/2023		01/2024		02/2024	
	Vendita		Vendita		Vendita	
	valore minimo €/m ²	valore massimo €/m ²	valore minimo €/m ²	valore massimo €/m ²	valore minimo €/m ²	valore massimo €/m ²
Laboratori (produttiva)	580,00	830,00	580,00	830,00	580,00	830,00
Negozi (commerciale)	710,00	990,00	710,00	990,00	710,00	990,00

VALORE MEDIO OSSERVATORIO O.M.I.	
Categoria	Vendita
	valore medio - €/m ²
Laboratori (produttiva)	680,00
Negozi (commerciale)	825,00



Via Torquato Tasso n. 3 ■ 76123 Andria (BT)
Tel./fax. +39 0883 566889 ■ mobile +39 337 936331
@-mail: studioarch.lauro@gmail.com ■ Pec: a.lauro@pec.it

Al valore medio riportato nella precedente tabella di riepilogo è stato applicato un **abbattimento del 25,00%**, tenuto conto della collocazione degli immobili al primo piano interrato del fabbricato e dell'assenza di garanzie per eventuali vizi o difetti delle opere non rilevabili visivamente.

Pertanto, il valore medio, al netto del suddetto abbattimento, riportato nella tabella seguente, verrà applicato alle superfici rilevate delle singole unità immobiliari.

VALORE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Destinazione	Superficie rilevata	Valore di mercato O.M.I.	
						medio	finale
29	1980	72	C/3	Laboratori	122,00	€ 510,00	€ 62.220,00
		73		(produttiva)	207,00	€ 510,00	€ 105.570,00
		76	C/1	Negozi	455,00	€ 618,75	€ 281.531,25
		77		(commerciale)	98,00	€ 618,75	€ 60.637,50
TOTALE						€ 509.958,75	

Per **risolvere le difformità urbanistiche e catastali** riscontrate e sopra evidenziate, relative alle particelle di seguito riportate:

- Fg. 29, P.Ila 1980, Sub. 72 di superficie pari a mq. 122,00 e diversa distribuzione interna, in difformità al valore pari a mq. 131,00 riportato nella visura catastale estratta in data 06/10/2025 dall'Agenzia del Territorio;
- Fg. 29, P.Ila 1980, Sub. 73, di superficie pari a mq. 207,00 in difformità al valore pari a mq. 224,00 riportato nella visura catastale estratta in data 06/10/2025 dall'Agenzia del Territorio;
- Fg. 29, P.Ila 1980, Sub. 76 di superficie pari a mq. 455,00 e diversa distribuzione interna, in difformità al valore pari a mq. 477,00 riportato nella visura catastale estratta in data 06/10/2025 dall'Agenzia del Territorio;
- Fg. 29, P.Ila 1980, Sub. 77 di superficie pari a mq. 98,00 e diversa distribuzione interna, in difformità al valore pari a mq. 110,00 riportato nella visura catastale estratta in data 06/10/2025 dall'Agenzia del Territorio;

si ritiene che le suddette difformità siano regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica edilizia di tipo CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) e di una successiva pratica catastale DOCFA, finalizzate all'ottenimento della conformità urbanistica e catastale.

Le **spese tecniche** necessarie per l'espletamento delle suddette pratiche sono stimate in **€ 15.958,75**, come riportato nella tabella seguente.

Pertanto, il valore finale dei beni dovrà essere ulteriormente ridotto in misura corrispondente al suddetto importo delle spese tecniche, come di seguito calcolato:



Via Torquato Tasso n. 3 ■ 76123 Andria (BT)
Tel./fax. +39 0883 566889 ■ mobile +39 337 936331
@-mail: studioarch.lauro@gmail.com ■ Pec: a.lauro@pec.it



VALORE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI							
Fg.	P.Ila	Sub.	Cat.	Destinazione	Valore di mercato dell'immobile (O.M.I.)	Valore delle Spese tecniche di regolarizzazione	Valore immobile al netto delle Spese tecniche
29	1980	72	C/3	Laboratori	€ 62.220,00	- €. 4.220,00	€ 58.000,00
		73		(produttiva)	€. 105.570,00	- €. 2.570,00	€. 103.000,00
		76	C/1	Negozi	€. 281.531,25	- €. 4.531,25	€. 277.000,00
		77		(commerciale)	€. 60.637,50	- €. 4.637,50	€. 56.000,00
TOTALE					€. 509.958,75	- € 15.958,75	€. 494.000,00

Infine, è stato determinato un **abbattimento di valore forfettario pari al 20,00 %**, tenuto conto dei costi da sostenere per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni, nonché dell'esigenza di immediatezza connessa alla vendita giudiziaria.

Ne consegue che il valore dei beni deve essere diminuito in misura corrispondente all'abbattimento sopra indicato, come di seguito calcolato:

VALORE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI						
Fg.	P.Illa	Sub.	Valore immobile al netto delle Spese tecniche	Valore forfettario dell'abbattimento		Valore immobile al netto dell'abbattimento
				in %	in €	
29	1980	72	€ 58.000,00	-20,00%	- €. 11.600,00	€ 46.400,00
		73	€. 103.000,00	-20,00%	- €. 20.600,00	€. 82.400,00
		76	€. 277.000,00	-20,00%	- €. 55.400,00	€. 221.600,00
		77	€. 56.000,00	-20,00%	- €. 11.200,00	€. 44.800,00
TOTALE			€. 494.000,00	-20,00%	- €. 98.800,00	€. 395.200,00

Ne risulta che il valore complessivo attuale dei beni immobili ubicati all'interno della palazzina condominiale sita nel Comune di Andria (BT), al primo piano interrato, con accesso sia dal civico n. 2 di Via Porta Pia, mediante rampa di discesa carrabile e pedonale, sia dal civico n. 1 di Via Velletri, come sopra individuati e descritti, di proprietà della Società "", valutato sulla base delle considerazioni riportate nella presente perizia di stima, è pari a:

VALORE complessivo € 395.200,00
(euro trecentonovantacinquemiladuecento/00)



Angelo Lauro
Architetto

Perizia di stima beni
immobili

Via Torquato Tasso n. 3 ■ 76123 Andria (BT)
Tel./fax. +39 0883 566889 ■ mobile +39 337 936331
@-mail: studioarch.lauro@gmail.com ■ Pec: a.lauro@pec.it

6. RIEPILOGO

Di seguito si riporta il riepilogo delle revisioni apportate alle stime precedentemente elaborate dal sottoscritto, come risultanti dalle determinazioni esposte nei paragrafi precedenti della presente relazione.

Categoria	euro
Componente immobiliare	€. 509.958,75
Abbattimento per Spese tecniche	- €. 15.958,75
Abbattimento per Interventi manutentivi	- €. 98.800,00
VALORE FINALE	€. 395.200,00

Il valore del compendio immobiliare di proprietà della società fallita, come analiticamente descritto nel presente elaborato, ammonta complessivamente a:

VALORE complessivo €. 395.200,00
(euro trecentonovantacinquemiladuecento/00)

Tanto si attesta in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto.

Andria, lì 21 ottobre 2025

Il tecnico incaricato
Arch. Angelo LAURO

Allegati:

01. Atto di Compravendita n. 14590 del 29/10/2004 con Rep. n. 6304
02. Documentazione catastale
03. Documentazione ispezioni ipotecarie
04. Elaborati grafici di rilievo
05. Documentazione fotografica
06. Documentazione delle quotazioni immobiliari (tabelle O.M.I.)