

PREMESSA:

Il sottoscritto Ing. Fusiello Antonio, con studio tecnico in Andria, via Firenze, 33 iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Barletta-Andria-Trani al n° 853, è stato incaricato dal Giudice Guerra Maria Azzurra, di redigere la presente perizia estimativa per la procedura N.R.G. 26/2024, riguardante l'immobile ubicato a Barletta in Via Luigi Calvani n. 2, angolo Via Vittorio Veneto, identificata al catasto edilizio urbano al foglio n. **86** part. **891** subb. **2-11**.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, le visure catastali presso l'Agenzia delle entrate, il giorno 7 Ottobre 2024 ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile.

PROVENIENZA:

Entrambi i sub pervenuti al Sig. _____ tramite denuncia di successione del Sig. _____ trascritta il 14/04/2016 Reg. Part. 5812 Reg. Gen. 7646.

DICHIARAZIONI URBANISTICHE:

L'immobile di cui fanno parte entrambi i sub è stato costruito in epoca ante 1967 dal Demanio dello Stato (ramo ferrovie), tale dato si evince dalla planimetria di primo impianto estratto dall'Agenzia delle Entrate, relativa al sub.2, in cui è riportata la data del 12/11/1951, denunciati con la scheda n. 18279273. Pertanto c'è testimonianza che la data di costruzione sia anteriore al 01/09/1967 data scelta convenzionalmente per consentirne la commerciabilità.

INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETÀ DEL BENE:

Dalle visure catastali effettuate inerenti al compendio costituito da due sub si riscontra la seguente intestazione:

- Per quanto riguarda il sub.2 gli intestati sono 52;



ANTONIO FUSIELLO
INGEGNERE

ASTE
GIUDIZIARIE®

in particolare, il debitore

ASTE
GIUDIZIARIE®

nato a

il

ha un diritto di proprietà pari a

9/2052.

Si allega alla presente la visura storica per immobile.

- Per quanto riguarda il sub. 11:

l Proprietà 4/12;

Proprietà 2/12;

Proprietà 2/12;

Proprietà 2/12;

(DEBITORE) nato a

l* (1) Proprietà 1/12

Proprietà 1/12.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

- **Descrizione del contesto urbano in cui è inserita l'unità abitativa**

L'immobile in oggetto è situato nel quartiere Borgovilla – Patalini, a sud della linea ferroviaria Bari-Bologna, riconosciuta come zona di cerniera tra il centro città e la zona di espansione.

L'immobile si trova nei pressi di Via Canosa e Via Andria, strade urbane che collegano alle rispettive città, è situato in un'area residenziale di Barletta nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, la zona è ben servita da diverse attività commerciali e istituti scolastici.

VIA FIRENZE, 33 - 76123 ANDRIA (BT)



2

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

• **Descrizione dell'edificio**

L'unità immobiliare, oggetto della presente valutazione, e fa parte di un fabbricato risalente agli anni '60, il quale si sviluppa su cinque livelli fuori terra.

L'edificio consta di tre affacci: un affaccio sulla via principale, Via Vittorio Veneto, uno su via Luigi Galvani, strada di accesso all'unità immobiliare (pedonale e carrabile) e un affaccio su cortile interno adibito a parcheggio auto.

L'edificio ha una struttura portante di tipo a telaio, pilastri e travi in cemento armato e solai in latero- cemento.

I muri perimetrali sono in laterizio con rivestimento in intonaco rosa chiaro e basamento rivestito in pietra; i serramenti esterni sono alcuni in alluminio anticorrosione, altri in legno, entrambi con tapparelle.



VIA FIRENZE, 33 - 76123 ANDRIA (BT)

• **Descrizione dell'appartamento sub 11**

L'appartamento, posto al piano terra con accesso da Via Luigi Galvani n.2, è costituito da quattro vani e accessori, con affaccio sia su via Vittorio Veneto sia su Via Luigi Galvani.

L'abitazione è disposta con il seguente ordine sequenziale: soggiorno, cameretta, cucina, bagno e camera matrimoniale.

Tutti i vani hanno delle finiture di modesta fattura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica, le porte interne sono in legno e tutti gli ambienti sono dotati di ventilazione naturale.

Il soggiorno è dotato di una finestra e porta finestra in legno, invece, tutti gli altri infissi sono realizzati in alluminio anticorrosione e sono esternamente protetti con tapparelle azionate manualmente da manovella interna.

L'unità immobiliare è dotata di impianto termo-autonomo con caldaia esterna per la produzione del calore e dell'acqua calda sanitaria.

La superficie commerciale è pari a 100,00 mq.

• **Descrizione del sub 2**

Al sub 2, posto anch'esso al piano terra, le caratteristiche costruttive sono le stesse in quanto facente parte dello stesso immobile, ma in questo caso il sopralluogo non è stato possibile effettuarlo. Pertanto si stima in maniera cautelativa un ribasso del 15 % sul prezzo di mercato.

Tutt'altra considerazione va fatta in relazione agli immobili di piccole dimensioni, in quanto hanno una notevole richiesta all'interno del mercato immobiliare anche in prospettiva di un investimento, pertanto si ritiene congruo applicare una percentuale di maggiorazione sulla suddetta superficie pari al 20%, quindi poiché ha una superficie catastale pari a mq. 66,00.

La superficie commerciale è pari a 55,00 mq.



SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il valore venale dell'immobile (SUB. 11), ritenuto il più probabile, si assume pari al risultato della media aritmetica del valore che si ottiene con il metodo Analitico tra, **la stima comparativa** e il risultato rinveniente dalla **Banca dati delle quotazioni immobiliari**:

- **Stima comparativa**

Questo metodo è un procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima "Subject" e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto. Il mercato immobiliare è discretamente attivo, la domanda e l'offerta di unità immobiliare per civile abitazione sono rivolte al mercato dell'usato, nell'intero ambito cittadino.

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili in vendita aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano da € 1350,00 a € 1740,00 circa al metro quadrato. Prendendo atto dell'andamento del mercato si è scelto di privilegiare una valutazione intermedia ovvero € 1545,00 € a mq, così facendo si ottiene la seguente valutazione:

$$\text{mq. } 100,00 = 100,00 \text{ mq} \times \text{€ } 1545,00/\text{mq.} = \text{€ } 154.500,00$$

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari**

Tipologia: **Abitazioni di tipo economico**

Stato conservativo: **Normale**

Valore di Mercato (€/mq) Min e Max: **900,00 €/mq - 1200,00€/mq**

Anche in questo si è scelto di privilegiare una valutazione intermedia ovvero € **1050,00 €** a mq, pertanto:

$$\text{mq. } 100,00 = 100,00 \text{ mq} \times \text{€ } 1050,00/\text{mq.} = \text{€ } 105.000,00$$



CONCLUSIONI GENERALI sub 11:

Si assume quindi quale valore venale più probabile dell'immobile (sub 11), il risultato della media aritmetica dei valori ricavati con i due distinti criteri di stima di cui innanzi:

$$[(€154.500,00 + € 105.000,00)/2] = \mathbf{€ 129.750,00.}$$

Per quanto riguarda invece il più probabile valore venale dell'immobile SUB. 2, come già accennato, sarà calcolato considerando un prezzo al mq uguale a quello stimato per il sub. 11 e quindi:

$$1) = 66,00 \text{ mq} \times € 1545,00/\text{mq}. = \mathbf{€ 101.970,00}$$

(PREZZO AL MQ DERIVANTE DALLA STIMA COMPARATIVA)

$$2) = 66,00 \text{ mq} \times € 1050,00/\text{mq}. = \mathbf{€ 69.300,00}$$

(PREZZO AL MQ DERIVANTE DAI DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

CONCLUSIONE GENERALI sub 2

$$[(€ 101.970,00 + € 69.300,00)/2] = \mathbf{€ 85.635,00} \text{ con ribasso del } \mathbf{15\%} = \mathbf{72.789,75€}$$

- Nello specifico ai fini della procedura n. 26/2024 il valore della piena proprietà delle quote afferenti al debitore sono:

- la quota di **1/12** riferita al **sub. 11** è pari a: $€ 129.750,00 / (1/12) = \mathbf{€ 10.812,50}$

- la quota di **9/2052** riferita al **sub. 2** è pari a: $€ 72.789,75 / (9/2052) = \mathbf{€ 319,25}$

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico conferito.

Alla presente si allegano:

- Visura sub 11 e sub 2;
- Ispezione ipotecaria sub 11 e sub 2;
- Ispezione ipotecaria relativa alla denuncia di Successione;
- Planimetria catastale del sub 2.

