

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

La seguente perizia sostituisce interamente la precedente, trasmessa a mezzo PEC al Dott. Fabio Romano in data 03/02/2023 e PEC documentazione integrativa del 16/08/2023, per mero errore di valutazione sugli immobili descritti ai **paragrafi 8 e 9** in cui si valutava il solo valore come terreni agricoli, si è pertanto ritenuto opportuno integrare il valore riportato nella precedente perizia, considerando il contesto urbanistico all'interno del quale si inseriscono le due particelle e alcuni degli elementi insistenti sulle stesse di cui non si è precedentemente tenuto conto e la cui valutazione viene riportata **al paragrafo 10** e relativi allegati menzionati.

Tale integrazione si rende necessaria in quanto cambia l'importo della stima precedentemente trasmessa.

0-0-0-0-0-0-0

Il sottoscritto Ing. Mirko Rella, con studio in Andria (BT), Via Padre Niccolò Vaccina. 42, regolarmente iscritto alla Sezione A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Barletta Andria Trani al n. 1264, si pregia di redigere la presente Perizia, al fine di formulare un giudizio di valore relativo al compendio immobiliare di proprietà del sig.

██████████ e Sig.ra ██████████ a seguito dell'incarico ricevuto dal

Dott. Fabio Romano, compendio costituito da immobili siti in Comune di Canosa (BT) e Comune di Margherita di Savoia (BT).

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare si compone dei seguenti IMMOBILI:

1. Quota di 1/21 di proprietà dell'appartamento posto al piano primo, di fabbricato, sito nel Comune di Canosa di Puglia alla via Dante Alighieri 36/D e censito nel N.C.E.U. del Comune di Canosa di Puglia al foglio 28, particella 982, sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27, Interno 3 Piano S1-2, Proprietà: 1/21 [REDACTED]
2. Quota del 100% in condivisione di proprietà dei terreni in Margherita di Savoia (BT) identificati rispettivamente al catasto terreni:

- il primo, al foglio 8, particella 898, qualità Orto, classe 41, ha-are-ca 78,

Reddito dominicale 1,61 euro, Reddito agrario 0,68 euro, Proprietà ½ [REDACTED]

[REDACTED] e ½ [REDACTED]

- il secondo, al foglio 8, particella 927, qualità vigneto, classe 42, 0ha - 0are -

102ca , Reddito dominicale 1,00 euro, Reddito agrario 0,53 euro, Proprietà ½ [REDACTED]

[REDACTED] e ½ [REDACTED]

All'uopo si allegano le Visure per Soggetto richieste all'Agenzia delle Entrate -

Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali

[Allegato A].

2. SCOPO DELLA PERIZIA

La valutazione degli immobili *de quo* viene richiesta per stimare il prezzo di offerta in un'azione di liquidazione. Il criterio di stima applicato è il più probabile valore di mercato ovvero, in senso estimativo, il più probabile prezzo in contanti, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo.

3. METODOLOGIA DI STIMA

Relativamente ai fabbricati o porzioni di essi, la valutazione è condotta con la metodologia sintetico-comparativa, data l'assenza di un campione di immobili di confronto consistente, utilizzando come parametri di calcolo i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, fondandosi sul principio fondamentale secondo cui il mercato determina il prezzo di un immobile oggetto di stima allo stesso modo di come ha fissato i prezzi degli altri immobili.

Pertanto, nella indagine Il valore del cespite [V_{ui}] è calcolato con la formula:

$$V_{ui} = S_{cv} * P_{mm} * C_m;$$

dove:

- la superficie commerciale vendibile [S_{cv}] valutata secondo la Norma UNI 10750;
- il prezzo di mercato medio rilevato nella zona omogenea corrispondente [P_{mm}],

tenuto conto dei valori desunti da rilievi effettuati dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.)¹, dato dalla media tra valore massimo e minimo più recente rilevato nella zona omogenea all'interno del quale è collocato l'immobile:

$$P_{mm} = \text{med} (POMI_{max} - POMI_{min});$$

- il coefficiente di merito dell'immobile [C_m], calcolato per mezzo di tabelle riconosciute in grado di assegnare un fattore per ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca dello stesso.

¹La scelta dell'O.M.I. quale fonte primaria dei dati di riferimento deriva dalla sua particolare attendibilità quale strumento di raccolta ed elaborazione statistica dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, attendibilità dovuta soprattutto ai seguenti fattori:

- L'aggiornamento sistematico (semestrale) in funzione di quanto trascritto nella banca dati dei Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia (atti di compravendita), dei dati forniti dall'ufficio del Registro (contratti di locazione) e delle informazioni provenienti dalle principali agenzie immobiliari a diffusione nazionale e locale (offerte di vendita e/o locazione raccolte sia attraverso le pubblicazioni di settore sia grazie ai rapporti di collaborazione stretti dall'Agenzia con l'AICI, con la FIAIP e la FIMAA);
- La suddivisione del territorio di indagine in un numero significativamente elevato di zone omogenee armonizzate con le microzone catastali (cioè interamente contenute in esse senza necessariamente coincidere con esse) e distinte in centrali (denotate come zone B), semicentrali (denotate come zone C), periferiche (denotate come zone D), suburbane (denotate come zone E), e rurali (denotate come zone R), suddivisione che garantisce una analisi sufficientemente dettagliata del mercato;
- La rilevazione dei prezzi di compravendita e di locazione, effettuata nell'ambito della medesima zona omogenea in funzione delle tipologie edilizie (residenziali, commerciali, industriali, ecc) e la conseguente rigorosa trattazione statistica dei dati rilevati allo scopo di individuare - nell'ambito di ciascuna zona e tipologia - il più probabile intervallo di valori limite (massimo e minimo) con riferimento ai prezzi di compravendita al metro quadrato, ai canoni di locazione mensili per metro quadrato, ai saggi di fruttuosità e all'incidenza media del valore dell'area edificabile sul valore del costruito.
- La rilevazione dei prezzi di compravendita dei terreni - effettuata, nell'ambito della medesima zona omogenea, in funzione della destinazione urbanistica (edificabile o agricola) e delle caratteristiche (presenza/assenza di concessione edilizia o tipo di coltura attuata) dei terreni, allo scopo di individuare, nell'ambito di ciascuna classificazione, il più probabile intervallo di valori limite (massimo e minimo) con riferimento ai prezzi di compravendita per metro cubo disponibile (nel caso dei terreni edificabili) ovvero per ettaro (nel caso dei terreni agricoli).

valutazione dei terreni agricoli, eseguita con la metodologia sintetico-comparativa,

vede il valore dell'immobile [V_t] calcolato con la formula:

$$V_t = S_f * V_{am};$$

dove:

- la superficie del fondo [S_f] coincidente con la superficie catastale;
- i valori agricoli medi [V_{am}], relativamente alla provincia di pertinenza e suddivisi per tipologia culturale, rinengono dalle pubblicazioni dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

4. Provenienza del compendio immobiliare

L'immobile, appartamento in fabbricato sito nel Comune di Canosa di Puglia in Via Dante Alighieri per la proprietà di 1/21, è pervenuto al sig. [REDACTED] con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/04/2010 - UU Sede BARLETTA (BA) Registrazione Volume 9990 n. 1718 registrato in data 23/10/2010 - SUCC. INTESTATA DI [REDACTED] Voltura n. 1495.1/2011 - Pratica n. BA0027049 in atti dal 19/01/2011.

I terreni in condivisione di proprietà con la sig.ra [REDACTED] pervenuti ai signori [REDACTED] e [REDACTED] con Atto del 03/08/2004 Pubblico ufficiale ROMANO CARMINE Sede SPINAZZOLA (BA) Repertorio n. 1005 registrato in data [REDACTED] COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15337.1/2004 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 11/08/2004 [v. Allegato A].

5. Titoli abilitativi e descrizione del compendio immobiliare

L'intero fabbricato è situato alla via Dante Alighieri 36/D, del Comune di Canosa di Puglia, in zona B2 "Zone Omogenee", di Piano del P.R.G. vigente. L'abitato circostante, risulta urbanizzato, risultando allacciato alle reti pubbliche di fornitura di servizi (acqua, fogna, elettricità, telecomunicazioni, gas, ecc.); nelle immediate vicinanze sono presenti servizi pubblici quali scuole o attività commerciali.

6. Stato del compendio immobiliare

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della seguente perizia costruito intorno agli anni 70 (GES.CA.L.), presenta delle finiture economiche, inoltre si riscontra uno stato di ammaloramento sia sull'involucro edilizio che sugli aggetti del fabbricato. Ad oggi il fabbricato non è stato oggetto di alcun intervento di risanamento.

La suddetta unità immobiliare presenta un modesto stato di manutenzione, è presente riscaldamento autonomo, gli infissi e serramenti risultano quelli di prima installazione quindi non rispondenti agli attuali standard, le pavimentazioni degli ambienti sono rivestiti con marmette, mentre bagno, cucina e lavanderia rivestiti con modeste piastrelle in ceramica, le restanti superfici sono intonacate e rifinite con pittura traspirante. [Allegato B – DOC.FOTOGRAFICA]

7. IMMOBILE 1

7.1 Identificazione dell'immobile

Quota di 1/21 di proprietà dell'appartamento posto al piano primo, di fabbricato, sito nel Comune di Canosa di Puglia alla via Dante Alighieri 36/D e censito nel N.C.E.U. del Comune di Canosa di Puglia al foglio 28, particella 982, sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27, Interno 3 Piano S1-2.

L'unità suddetta occupa il secondo piano del fabbricato costituito da 4 livelli fuori terra di cui un piano rialzato e un livello semi-interrato.

L'immobile risulta così costituito:

-un vano cucina;

-un vano soggiorno;

- tre vani letto;

- vani per servizi igienici, disimpegno, lavanderia. [Allegato C- Planimetria catastale]

7.2 Valutazione immobile

7.2.1 Valutazione commerciale vendibile [Scv]

Tipo Superficie	Sup. lorda	Fattore correttivo secondo Norma UNI 10750	Sup. commerciale
Superfici interna abitabile	100,00mq	100%	100.00mq
Superfici scoperta	6.00mq	25%	1.50mq
Cantina deposito	10.00 mq	75%	7.50mq
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE [Scv]			109.00mq

7.2.2. Valutazione del prezzo di mercato medio [Pmm]

L'unità immobiliare oggetto della presente è collocata nella zona "B2" VIA DANTE ALIGHIERI 36/D ed assimilabile ad "Abitazioni civili" in "Normale" stato conservativo, pertanto le quotazioni relative al primo semestre 2022 riportano un valore di mercato compreso tra € 850,00 e € 1.150,00.

Prezzo di mercato medio [Pmm] = € 1000,00.

7.3 Valutazione del coefficiente di merito [Cm]

Il coefficiente di merito è legato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che differenziano gli immobili da quelli ubicati nelle circostanze.

N	Descrizione	Coefficiente
FATTORI POSIZIONALI		
1	POSIZIONE RELATIVA ALLA ZONA OMI - NORMALE	-
2	SERVIZI PUBBLICI- Vicini (<300 m)	0.3%
3	TRASPORTI PUBBLICI – Lontani (>300m e <3000m)	-
4	SERVIZI COMMERCIALI – Vicini (<300m)	0.1%
5	VERDE PUBBLICO - Vicini (<300m)	0.1%
6	DOTAZIONE PARCHEGGI - Normale	-
CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO		
7	STATO CONSERVATIVO (realizzato da oltre 30anni)	-30%
8	LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO – Necessita di intervento manutentivo	-3%
9	FINITURE - Economiche	-1%
10	CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE - Normali	-
11	PERTINENZE COMUNI- Normali	-
12	ANDRONE – Normale	-
13	PROSPICENZA – Degradata	-0.5%
14	SICUREZZA – Normale	-
15	ASCENSORE – (fattore per piano 0.5)	-1.5%
16	N. UNITA' FABBRICATO (da 3 a 9)	-
17	PIANI FUORI TERRA (oltre 2 fattore per piano 0.1)	-0.4%
18	DESTINAZIONE PREVALENTE DEL FRABBRICATO (Residenziale)	-
CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'		
19	LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO – Normali	-
20	FINITURE – Economiche	-1%
21	CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE – Normali	-
22	PIANO – Primo	-

23	PIANI INTERNI- Unico Piano	1%
24	BAGNI E SERVIZI – (5 camere - 1 bagni)(-0,3%), 1 serv. igien. (+0,5%) e 1 lav. (+0,2%)	-0.5%
25	VISTA ESTERNA – Normale	-
26	ESPOSIZIONE - Normale	-
27	LUMINOSITA' – Normale	-
28	IMPIANTI-Economici	-0.9%
29	SPAZI INTERNI – Spaziosi	1%
30	DISTRIBUZIONE INTERNA – Normale	-
TOTALE C_m		-36.3%

7.4 Calcolo del valore dell'immobile [Vui]

Date le analisi innanzi effettuate il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare è:

$$Vui = Scv * Pmm * Cm = 109,00 \text{ mq} * € 1.000,00 * (-36.3\%) = € 69.433,00$$

Il valore di mercato dell'IMMOBILE coincide con il valore di mercato dell'unità immobiliare:

$$Vmi = Vui = € 69.433,00 \text{ da cui } \underline{V1 = Vmi * 1/21 = 3.306,34 €}$$

8. IMMOBILE 2

8.1. Identificazione dell'immobile

Quota del 100% di proprietà del fondo in Margherita di Savoia in comunione di beni, censito al N.C.T. del Comune di Margherita di Savoia al foglio 8, particella 898, qualità Orto, classe 41, 0ha - 0are - 78ca , Reddito dominicale 1,61 euro, Reddito agrario 0,68 euro, Proprietà ½ Leonarda Vassalli e ½ Antonio Iacobone;

8.2. Valutazione dell'immobile (terreni agricoli)

Nella tabella seguente si è calcolato il valore di mercato della sola particella 898, in funzione della superficie catastale e dei valori agricoli medi [Vam] estrapolati dal Verbale Commissione espropri n. 11 del 13.02.20 e tabelle VAM 2014 - 19 [ALLEGATO D].

P.Ila	Coltura	Superficie del fondo[Sf]			Valore Agricolo	Valore [Vt]
		ha	are	ca	[Vam]	
898	Orto	0	0	78	33.600,00 €/ha	262,08 €
Valore di mercato						262,08 €

8.3 Calcolo di mercato del lotto [Vui]

Il valore di mercato dell'IMMOBILE 2 coincide con il valore di mercato dell'unità dei terreni agricoli:

$$\underline{V2 = Vt = € 262,08.}$$

9. IMMOBILE 3**9.1. Identificazione dell'immobile**

Quota del 100% di proprietà del fondo in Margherita di Savoia in comunione di beni, censito al N.C.T. del Comune di Margherita di Savoia al foglio 8, particella 927, qualità vigneto, classe 42, 0ha - 0are - 102ca , Reddito dominicale 1,00 euro, Reddito agrario 0,53 euro, Proprietà ½ [REDAZIONE] e ½ [REDAZIONE]

9.2. Valutazione dell'immobile (terreni agricoli)

Nella tabella seguente si è calcolato il valore di mercato della sola particella 927, in funzione della superficie catastale e dei valori agricoli medi [Vam] estrapolati dal Verbale Commissione espropri n. 11 del 13.02.20 e tabelle VAM 2014 - 19 [ALLEGATO D].

P.Ila	Coltura	Superficie del fondo[Sf]			Valore Agricolo	Valore [Vt]
		ha	are	ca	[Vam]	
927	Vigneto	0	1	2	20.000,00€/ha	204,00 €
Valore di mercato						204,00 €

9.3 Calcolo di mercato del lotto [Vui]

Il valore di mercato dell'IMMOBILE 3 coincide con il valore di mercato dell'unità dei terreni agricoli:

$$\underline{V3 = Vt = € 204,00.}$$

10 Titoli abilitativi e descrizioni degli immobili presenti su immobili 2 e 3

Gli immobili sono collocati nell'agro di Margherita di Savoia, in zona 25FS1 "Balneari – attrezzature balneari mobili e semifisse secondo il P.R.G approvato con DPGR n.1 04.01.74 la zona risulta sottoposta alle norme del PUTT paesaggio di cui alla delibera della R.P. 1748 del 15.12.2000 nonché al D.Lgs n.490/99 oltreché area sottoposta la SIC (Siti di Interesse Comunitario).

Si precisa inoltre che l'intervento in zone F è subordinato al parere preventivo favorevole dell'ufficio urbanistico previo piano di lottizzazione e sono sempre consenti interventi assimilabili a quelli delle zone agricole. [Allegato E].

Le due particelle, facenti parti di un piccolo *"complesso residenziale (ndr)"* all'interno del quale sono presenti diverse unità abitative di modeste dimensioni, realizzate in periodo antecedente alla vigente normativa, a cui si accede attraverso una strada bianca dalla SS5, risultano completamente recintate con accesso da un cancello metallico su stradina a servizio del complesso suddetto. I due fondi si presentano pavimentati una parte con massetto in cemento ed una parte con pavimentazione prefabbricata in cls, inoltre si menziona la presenza di un piccolo corpo di fabbrica suddiviso per una parte a servizio igienico ed una parte a ripostiglio, di superficie di ca. 6.10m². Si rileva inoltre la presenza di un ulteriore corpo di fabbrica, di natura abusiva costituito da pannelli in OSB su cui sono poste delle tegole per una superficie di mq 4.00 m². Inoltre si menziona la presenza di recapiti idrico fognanti ed elettrici. L'impianto di scarico delle acque reflue è costituito da vasca Imhoff il cui valore, considerando il prezzo attuale medio di mercato di 750,00 €, in base alle dimensioni riportate nel titolo edilizio, e considerando una perdita del valore di circa il 35% nel corso del ventennio trascorso dalla sua installazione si attesta ad **€ 480,00 €** arrotondati per difetto non potendone valutare lo stato di manutenzione.

Particolare menzione va fatta per la presenza della copertura insistente su tutta l'estensione delle due particelle. La copertura è suddivisa in tre falde di cui due con pendenza e costituite con pannelli in PVC impermeabili, per il deflusso delle acque piovane, mentre la terza piana costituita da teli permeabili in tessuto, il tutto è strutturato con telai metallici.

Di fatto, il corpo di fabbrica dei servizi igienici e ripostiglio costituito da prefabbricato risultano integri ed utilizzabile, a parte qualche fenomeno di risalita di umidità sulle pareti esterne, come da titolo edilizio **D.I.A. n.013002 del 15.10.2002** (vedasi allegato F) per il corpo di fabbrica costituito da pannelli in OSB da 3 cm all'interno rivestito con un strato di materiale lavabile ricadente nelle categorie degli intonaci e pitturazioni per cui sarà necessario procedere a delle analisi prima dello smaltimento. Non se ne descrive lo stato di manutenzione in quanto abusivo ma sarà valutato in detrazione alla stima con demolizione e smaltimento.

Non si valuta la presenza di alcuni elettrodomestici con un frigorifero a colonna e un forno, tavoli e sedute, data la vetustà non si attribuisce alcun valore economico resta di fatto la proprietà o eventuale smaltimento carico della proprietà, va menzionata la presenza di un barbecue prefabbricato il cui valore è stimabile intorno ai **€ 200,00**.

Per quanto concerne invece lo stato manutentivo della copertura questa risulta affetta da diversi fenomeni di ossidazione e corrosione delle parti metalliche e di infiltrazione sui pannelli di copertura, considerata la vetustà degli elementi strutturali che la compongono si ritiene opportuno considerare all'interno dei coefficienti di merito di seguito riportati in riferimento alle "caratteristiche intrinseche dell'edificio" un fattore riduttivo maggiorato al fine di compensare la rimozione totale della copertura a salvaguardia dell'incolumità dei fruitori, pertanto seppur lo stato attuale dei luoghi è diffforme da quanto presentato con la **D.I.A. n.013002 del 15.10.2002** (Vedasi allegato G) non si computa la rimozione della copertura non prevista nel titolo abilitativo suddetto.

Pertanto considerati i coefficienti merito come proceduto per l'immobile n.1

Tipo Superficie	Sup. lorda	Fattore correttivo secondo Norma UNI 10750	Sup. commerciale
Superfici interna abitabile	4.5mq	100%	4.50mq
Superfici scoperta	173.85 mq	25%	43.46mq
Cantina deposito	1.65 mq	75%	1.24mq
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE [Scv]			49.2mq

La valutazione degli immobili sono collocati in nella zona "R1 /Extraurbana terreni agricoli) per i quali non sono pubblicate le quotazioni immobiliari, pur verificando sui comuni limitrofi le stessa zona non risulta quotata si procede considerando i valori dei comuni limitrofi e quello del comune di Margherita di Savoia di cui si riportano gli stralci OMI considerando le medie dei valori, dei valori riportati nella riga Box anche considerando la destinazione d'uso del suolo in località 'Orno'. Dalla media vengono esclusi i valori delle abitazioni civili, in quanto come da certificato di destinazione d'uso attualmente la zona risulta ricadente in Sito di Interesse Comunitario.

Inoltre considerando la destinazione d'uso del suolo dei terreni circostanti si individuano parcheggi per accesso al mare, presenza di siti balneari, costruzioni per la coltivazione dei fondi e quanto riportato dal certificato di destinazione d'uso, esclude la possibilità di edificare unità immobiliari ad uso abitativo visto l'IFF pari a 0.01 mc/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: MARGHERITA DI SAVOIA

Fascia/zone: Periferia/PERIFERICA, V.CANNICILE D'AMIO, V.BARILETTA-P., V.SELLE, LUNGOMARE COLOMBO-P., V.M.L.KING, ECC.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n. 1

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	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1100	L	4	5,8	N
Box	NORMALE	700	900	L	3,6	5,4	N

Figura 1- Valori OMV comune di Margherita di Savoia D1

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: MANFREDONIA

Fascia/zone: Suburbano/CAPRINETTA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n. 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	950	L	2,7	3,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	850	L	2,3	3,4	N
Box	NORMALE	500	600	L	2,1	2,9	N

Figura 2- Valori OMV comune di Manfredonia E3

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: TRINITAPOLI

Fascia/zone: Periferia/ZONA DI MONTESANTO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n. 1

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	
Abitazioni civili	NORMALE	700	900	L	2,2	3,2	N
Box	NORMALE	400	550	L	1,9	2,5	N

Figura 3- Valori OMV comune di Manfredonia D2

le quotazioni relative al primo semestre 2022 tra i comuni di Manfredonia, Trinitapoli e Margherita di Savoia danno un valore compreso tra 530,00€ – 610,00€ riportano un valore di 570,00 € Prezzo di mercato medio [Pmm] = € 570,00.

N	Descrizione	Coefficiente
FATTORI POSIZIONALI		
1	POSIZIONE RELATIVA ALLA ZONA OMI- NORMALE	-
2	SERVIZI PUBBLICI- Vicini (<300 m)	-0.3%
3	TRASPORTI PUBBLICI – Lontani (>300m e <3000m)	-0.5%
4	SERVIZI COMMERCIALI – Vicini (<300m)	-0.3%
5	VERDE PUBBLICO - Vicini (<300m)	-
6	DOTAZIONE PARCHEGGI - Normale	-
CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'ESISTENTE		
7	STATO CONSERVATIVO	-40%
8	LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO – Necessita di intervento manutentivo	-3%
9	FINITURE - Economiche	-1%
10	CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE - Normali	-
11	PERTINENZE COMUNI- Normali	-0.5%
13	PROSPICENZA – Degradata	-0.5%
CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'		
19	LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO – degradato	-3.0%
20	FINITURE – Economiche	-1%
25	VISTA ESTERNA – Normale	-
26	ESPOSIZIONE - Normale	-
27	LUMINOSITA' – Normale	-
28	IMPIANTI-Economici	-0.9%
TOTALE C_m		-51.0%

$$Vui = Scv * Pmm * Cm = 49,20 \text{ mq} * € 570,00 * (-51.0\%) = € 13.741,56$$

Al valore calcolato va sottratto il volume del corpo di fabbrica abusivo rilevato di cui si sono valutati i soli costi di demolizione e sgombero delle macerie per il ripristino dello stato dei luoghi pre realizzazione del corpo di fabbrica con il listino prezzo delle OO.PP. regionale 2023, di cui si allega computo metrico (allegato H) ed è pari a **1.192,39€**.

Il valore totale $V_{2,3}$ - € 13.741,56 - € 1.192,39 + € 200,00 + € 480,00 = € 13.229,17

10. Conclusioni

Il valore del compendio immobiliare è dato dalla sommatoria del valore di ogni unità immobiliare che lo compongono.

$$\text{VT} = 1/21V1 + V2 + V3 + V_{2,3} = 17.001,59 \text{ €}.$$

Tanto in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Andria 11/07/2024



Ing. Mirko Rella