

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. _____, 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 ;

2.

OMISSIS

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 colturale, rinvergono 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. 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 Voltura n. 1495.1/2011 - Pratica n. BA0027049 in atti dal 19/01/2011.

I terreni in condivisione di proprietà con la sig.ra pervenuti ai signori

con Atto del 03/08/2004 Pubblico ufficiale ROMANO CARMINE Sede SPINAZZOLA (BA) Repertorio n. 1005 registrato in data

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 de quo 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

OMISSIS

STUDIO TECNICO

Ing. Mirko Rella | Ingegnere Edile

ASTE
GIUDIZIARIE®

+39 3478110373 | ing.mirkorella@gmail.com
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tanto in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Andria 11/07/2024



Ing. Mirko Rella

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®