

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA 07696530729 - C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell: +39/333.7038433

Email: nacquafredda@libero.it - P.E.C. nicola.acquafredda@mgpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.D. Dott.ssa Paola Cesaroni

Procedura Fallimentare: R.F. 32/2018

SOCIETÀ FALLITA

Fallimento ██████████ S.r.l. (P.Iva ██████████)

PERIZIA DEL CTU

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell: +39/333.7038433

Email: n.acquafredda@libero.it - P.E.C: nicola.acquafredda@mgpec.eu

SOMMARIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI	3
2. OPERAZIONI PERITALI	4
3. IDENTIFICAZIONE	5
4. STATO DI POSSESSO	6
5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA	7
6. RILIEVI DELLA CONSISTENZA	8
7. STIMA DEL BENE	9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell: +39/333.7038433

Email: n.acquafredda@libero.it - P.E.C. nicola.acquafredda@mgpec.eu

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

Nell'ambito della procedura Fallimentare identificata con RF 32/2018 e dando seguito all'istanza presentata all'Ill.mo Giudice da parte del Curatore Avv. Angela Pellicciari, il sottoscritto Ing. Nicola Acquafredda veniva nominato al fine di valutare il cespite di proprietà della società fallita di seguito riportato:

- *Immobile sito in Fotano Della Chiana, alla via Sinalunga n. 65, piano T, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 28, Particella 352, Subalterno 3, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 134 mq e Rendita € 1.611,35 con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge benché non specificatamente indicato nella presente descrizione (Allegato 1).*

Preso atto dell'incarico ricevuto il sottoscritto CTU dava avvio allo svolgimento delle operazioni peritali propedeutiche a fornire esaustivo riscontro al quesito del Giudice.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell: +39/333.7038433

Email: n.acquafredda@libero.it - P.E.C. nicola.acquafredda@ingpec.eu

2. OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare il sottoscritto ha consultato e analizzato la documentazione a disposizione.

Contestualmente lo scrivente ha provveduto ad effettuare indagini e, conseguentemente, a reperire apposita documentazione presso gli uffici tecnici ed amministrativi di seguito riportati:

- Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Arezzo, presso cui sono state acquisite le visure e le planimetrie catastali relative all'immobile oggetto di perizia;
- Ufficio dei "Notai associati Zanchi-Romeo" sito a Siena da cui è stato acquisito atto di provenienza del bene.

Il sottoscritto ha poi proceduto ad effettuare il sopralluogo presso l'unità oggetto di perizia in data 08/10/2020.

In occasione del suddetto sopralluogo sono state effettuate le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici dell'unità oggetto di perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA 07696530729 - C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell: +39/333.7038433

Email: n.acquafredda@libero.it - P.E.C. nicola.acquafredda@mgpec.eu

3. IDENTIFICAZIONE

Dallo studio della documentazione reperita ed in particolare dalla lettura dell'atto di provenienza Repertorio n.26945 (*Allegati 2a e 2b*) del 10/09/2008 si evince la provenienza del bene e la sua consistenza.

Nello specifico l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale risulta essere pervenuta alla [REDACTED] S.r.l, C.F. [REDACTED] intervenuta nel predetto atto di compravendita nella persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante [REDACTED] dalla venditrice e precedente proprietaria Sig.ra [REDACTED]

Dall'analisi dell'atto di compravendita e dei relativi allegati si ha evidenza che il bene acquistato dalla [REDACTED] S.r.l. è così identificato:

- *Porzione del fabbricato sito in Foiano della Chiana (AR) avente accesso dal civico n.65 di via di Sinalunga ... costituita dall'unità immobiliare ad uso ufficio ubicata al piano terreno e composta da un locale ad uso ufficio, sala riunioni, bagno e antibagno nonché da ulteriore locale ad uso ufficio cui si accede tramite corridoio condominiale - corridoio condominiale identificato con il subalterno 4 della particella 352 del foglio 28 del Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana. Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al foglio 28 particella 352 subalterno 3 (già particella 352 subaltemi 1 e 2 in parte) - Via Sinalunga n. 65 piano I - categoria A/10 classe 2 consistenza catastale vani 6 (sei) superficie catastale mq. 134 (centotrentaquattro) rendita catastale Euro 1.611,35 determinata ex D.M. 701/1994.*

Inoltre, dalla lettura del predetto atto di compravendita oltre ad evincersi la provenienza dell'unità identificata con foglio 28, particella 352 subalterno 3 dai subaltemi 1 e 2 della stessa particella 352, si rileva che il corridoio situato al piano terra dell'edificio tramite il quale è possibile accedere ai diversi vani che costituiscono l'immobile oggetto di perizia, risulta essere uno spazio condominiale condiviso, catastalmente identificato con foglio 28, particella 352, subalterno 4 (*Allegato 3*). Stessa situazione caratterizza il subalterno 8 (*Allegato 4*) che identifica le aree esterne ad uso giardino che circondano tanto la proprietà della società fallita quanto gli immobili situati al primo piano aventi altra proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696330729 - C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038433

Email: n.acquafredda@libero.it - P.E.C. nicola.acquafredda@mgpec.eu

4. STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo si è avuto modo di prendere atto che l'immobile oggetto di perizia risulta essere attualmente utilizzato per finalità diverse da quelle per le quali è destinato. Nello specifico come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente i vani che costituiscono l'immobile appaiono attualmente adibiti più ai fini abitativi/residenziali che all'uso ufficio a cui sono destinati dal punto di vista catastale.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell: +39/333.7038433

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpec.eu

5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Da quanto appreso dalla lettura dell'atto di provenienza si ha evidenza delle pratiche edilizie che recentemente hanno interessato l'edificio in cui è situato l'immobile oggetto di perizia. In particolare *“tutte le unità immobiliari oggetto delle vendite ... derivano in seguito alla denuncia di variazione per divisione e ristrutturazione n. 7440.1/2008 presentata all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Arezzo - il 20 giugno 2008 in atti catastali dalla stessa data (protocollo AR0203095)”*; inoltre si evince che *“il fabbricato principale di cui fanno parte le porzioni oggetto delle vendite di cui ai luoghi primo e secondo del presente atto e le porzioni stesse sono stati edificati ed ultimati anteriormente al 1° settembre 1967 e, precisamente, in base ed in conformità alla licenza di costruzione n. 102 rilasciata dal suddetto Comune di Foiano della Chiana in data 12 giugno 1966”*.

Assumendo come riferimento la planimetria catastale dell'immobile (*Allegato 5*), peraltro registrata in data 20/06/2008 e pertanto in occasione della conclusione degli interventi richiamati nell'atto di provenienza del bene, in occasione del sopralluogo effettuato in data 08 ottobre 2020 si è preso atto della difformità di alcuni spazi interni. Nello specifico il sottoscritto ha elaborato una planimetria dello stato dei luoghi (*Allegato 6*) da cui si evince che allo stato attuale la zona denominata “Sala Riunioni” risulta divisa in due ambienti; nello specifico con una linea rossa è identificato l'elemento di separazione presente alla data del sopralluogo.

Si ritiene fondamentale segnalare il posizionamento dei componenti impiantistici a servizio dell'immobile oggetto di perizia, come la caldaia e l'autoclave. Entrambi risultano posizionati all'interno delle aree attribuibili al subalterno 4 (foglio 28, particella 352) che come detto in precedente risultano essere parti comuni a servizio di tutte le unità immobiliari situate nell'edificio.

Il sottoscritto consulente ritiene doveroso segnalare che le predette difformità rilevate in occasione del sopralluogo, identificate essenzialmente nella diversa distribuzione interna degli spazi dell'unità immobiliare, possono essere oggetto di sanatoria; nello specifico per sanare tale difformità è sufficiente presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foiano della Chiana una C.I.L.A. in Sanatoria. I costi necessari per eseguire la sanatoria risultano quantificabili indicativamente in € 1.100,00 per oneri e € 600,00 per competenze professionali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA 07696530729 - C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell: +39/333.7038433

Email: n.acquafredda@libero.it - P.E.C. nicola.acquafredda@mgpec.eu

6. RILIEVI DELLA CONSISTENZA

Le superfici lorde riportate nella tabella seguente sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dalle murature interne, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Le superfici dei locali principali aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 m non rientrano nel computo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/1998.

Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" dello stesso citato D.P.R.; per cui si ha:

L O T T O	Ubicazione	Piani	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. Com. (mq)
1	Immobile sito in Foiano Della Chiana, Fg. 28 Part. 352 Sub. 3.	piano terra	3,10	Ufficio	134,00	*1	134,00
					134,00		134,00
*1 Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comuni con i vari di cui alla precedente lettera a);							

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA 07696530729 - C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell: +39/333.7038433

Email: n.acquafredda@libero.it - P.E.C. nicola.acquafredda@mgpec.eu

7. STIMA DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Foiano della Chiana (AR) alla via Sinalunga n.65 ed identificato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 28, particella 352, subalterno 3. Allo stesso subalterno sono riconducibili spazi condominiali comuni ad altre proprietà costituiti nel dettaglio dal corridoio situato al piano terra (foglio 28, particella 352, subalterno 4) e delle aree esterne all'edificio (foglio 28, particella 352, subalterno 8).

Si riportano di seguito elementi utili a definire le caratteristiche dell'immobile che ci si appresta a stimare.

▪ Dati Catastali

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita catastale
Fabbricati	28	352	3	A/10	2	T	6 vani	134	1.611,35

▪ Confini

L'immobile oggetto della presente perizia risulta essere situato all'interno del comune di Foiano Della Chiana (AR), in una zona suburbana in corrispondenza di Via Sinalunga, strada che conduce al Comune omonimo limitrofo. Come già esposto in precedenza l'immobile oggetto di stima confina con i subalterni 5, 6 e 7 dello stesso foglio 28, particella 352 di proprietà della Sig.ra Isabella Piersimoni e spazi condominiali.

▪ Descrizione Unità

L'unità oggetto di perizia, situata nel Comune di Foiano Della Chiana (AR) alla via di Sinalunga n.65 è parte di un edificio (foto 3, Allegato 7) raggiungibile percorrendo un'area urbana (foto 1, 2, 4, 5 e 6, Allegato 7) comune ai diversi immobili situati nella medesima particella.

L'edificio in cui è situato l'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra di cui (foto da 2, 3 e 8, Allegato 7); mentre l'oggetto di perizia si sviluppa totalmente al piano terra del predetto edificio, ai piani superiori, raggiungibili percorrendo spazi condominiali interni ed esterni, è situata la proprietà della Sig.ra

Con preciso riferimento all'unità oggetto di valutazione, essa è raggiungibile, dopo aver percorso le aree esterne comuni (foglio 28, particella 352, subalterno 8), in due modalità.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell: +39/333.7038433

Email: n.acquafredda@libero.it - P.E.C. nicola.acquafredda@mgpec.eu

La prima prevede l'accesso dal portone condominiale (foto 9, Allegato 7) superato il quale ci si trova nel corridoio comune (foto 10, Allegato 7) da cui è possibile raggiungere i diversi vani dell'immobile oggetto di valutazione.

La seconda prevede l'accesso tramite una porta vetrata (foto 7, Allegato 7) che consente direttamente l'accesso al vano denominato nella planimetria catastale (Allegato 5) "Sala Riunioni"; per raggiungere gli altri vani dell'immobile si dovrà poi percorrere il corridoio condominiale (foto 12, Allegato 7).

L'immobile è complessivamente costituito da una sala riunioni (foto 19 e 20, Allegato 7), che si innanzi detto essere suddivisa in due ambienti distinti, un vano ufficio (foto 22, Allegato 7) ed un altro vano ufficio (foto 21, Allegato 7) con bagno ed antibagno (foto 13, 14 e 15, Allegato 7).

L'unità risulta servita da un impianto di raffrescamento con condizionatori (foto 26 e 28, Allegato 7) e un impianto di riscaldamento con terminali del tipo a radiatori (foto 25 e 28, Allegato 7), alimentati da una caldaia condominiale; quest'ultima e l'autoclave condominiale (foto 23 e 24, Allegato 7) sono posizionati in spazi condominiali.

L'edificio si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

▪ Caratteristiche Costruttive

- *Strutture portanti verticali:* calcestruzzo armato;
- *Copertura:* Solai latero – cementizi del tipo inclinato;
- *Pareti esterne:* tompagnature in laterizio intonacate;
- *Pareti interne:* tramezzature in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni:* l'abitazione presenta all'interno pareti tinteggiate di colore bianco; i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gres a forma quadrata; il bagno presenta pareti rivestite in piastrelle di colore chiaro per circa metà altezza (foto 13 e 14, Allegato 7);
- *Infissi esterni:* al fabbricato si accede mediante un cancelletto esterno in ferro (foto 1, Allegato 7); le finestre sono in pvc ed alcune di esse sono dotate di inferriate (foto 14, 16 e 22, Allegato 7);
- *Infissi interni:* le porte interne sono in legno (foto 10 e 13, Allegato 7);
- *Impianti tecnologici:* l'immobile risulta essere servito da tutti gli attacchi degli impianti elettrico (foto 27, Allegato 7), idrico e fognario, che sono serviti a mezzo di iniziatori (caldaia, autoclave, quadro elettrico) condominiali.

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, attraverso l'applicazione del criterio estimativo "Market Approach", ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA 07696530729 - C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell: +39/333.7038433

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpec.eu

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione dell'unità immobiliare si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica domanda/offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda/offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi dell'unità immobiliare;
- Stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione dell'unità immobiliare;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa all'unità immobiliare.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata dell'unità immobiliare, esso deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma UNI EN 15733.

La stima è stata effettuata utilizzando 3 *comparables*, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima.

➤ **Comparativo A1**

Ufficio a Foiano Della Chiana con ingresso indipendente, ubicato in zona semicentrale, in Via Sinalunga, posto al piano primo avente superficie di 100 mq e suddiviso in 3 vani ufficio, ampio disimpegno/sala d'attesa, doppi servizi di cui uno con anti bagno. *Prezzo di Vendita*: € 65.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA 07696330729 - C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell: +39/333.7038433

Email: n.acquafredda@libero.it - P.E.C. nicola.acquafredda@mgpec.eu

➤ Comparativo A2

Ufficio Foiano Della Chiana al primo piano all'interno di un edificio signorile ubicato in zona centrale in Via Ricasoli, costituito da ampio locale destinato a ufficio, ingresso e servizio igienico e superficie pari a 74 mq. *Prezzo di Vendita:* € 58.950,00.

➤ Comparativo A3

Ufficio Foiano Della Chiana in zona semicentrale ubicato al piano terra di un edificio avente tre piani fuori terra, in Via Del Duca n. 15 costituito da soppalco e bagno, avente superficie pari ad 80 mq. *Prezzo di Vendita:* € 49.000,00.

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3
Ubicazione	Foiano Della Chiana	Foiano Della Chiana	Foiano Della Chiana	Foiano Della Chiana
Valore Mercato (€)	-	65.000,00	58.950,00	49.000,00
Superficie Lorda (mq)	134,00	100,00	74,00	80,00
Superficie Commerciale (mq)	134,00	100,00	74,00	80,00
Valore Mercato (€/mq)	-	650,00	796,62	612,50

Dall'indagine effettuata presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, si è preso atto dell'assenza di dati, nella zona extraurbana di interesse, relativi a immobili avente destinazione d'uso direzionale.

Si riporta pertanto di seguito, poiché si ritiene utile al fine di ricercare un valore di mercato opportuno per l'immobile oggetto di stima, quanto disponibile sulla banca dati dell'Osservatorio del Mercato

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA 07696330729 - C.F. CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell: +39/333.7038433

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@mgpec.eu

Immobiliare con riferimento a immobili a destinazione residenziale situati in zona extraurbane del Comune di Foiano della Chiana (AR).

OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)	
Provincia: Arezzo - Comune: Foiano della Chiana - Fascia/Zona: Extraurbana - Codice di zona: R1 - Microzona catastale n:1	
Min	Max
780,00	1.100,00
Valore Medio	940,00

Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle differenze rivenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizza l'unità oggetto della compravendita.

Per l'unità in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.

Caratteristiche Estrinseche:

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	Tot. (Media)
Buono	Normale	Normale	
1	1	0,85	0,95

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA 07696530729 - C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell: +39/333.7038433

Email: n.acquafredda@libero.it - P.E.C. nicola.acquafredda@ingpec.eu

Caratteristiche Intrinseche:

Aree esterne, spazi esterni e interni	Stato conservativo e di manutenzione	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
Buono	Normale	Normale	Normale	
1,00	0,85	0,95	0,85	0,91

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rivenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi all'immobile oggetto di questa perizia sia 0,87 e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a € 810,45.

Sup. ragguagliata <i>subject</i> di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
134,00	810,45	0,87	94.143,21

In definitiva si ritiene che il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia sia pari a € 94.143,21 (novantaquattrocentoquarantatre,21).

Bitonto, 15/10/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nicola Acquafredda



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA 07696530729 - C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (BA)

Cell: +39/333.7038433

Email: nacquafredda@libero.it - P.E.C: nicola.acquafredda@ingpec.eu

ELENCO ALLEGATI



Allegato 1: Visura storica del Fg.28, Part.352, Sub.3;

Allegato 2a: Atto Rep. n.26945 del 10.09.2008;

Allegato 2b: Allegati all'Atto Rep. n.26945 del 10.09.2008;

Allegato 3: Visura storica del Fg.28, Part.352, Sub.4;

Allegato 4: Visura storica del Fg.28, Part.352, Sub.8;

Allegato 5: Planimetria catastale del Fg.28, Part.352, Sub.3;

Allegato 6: Planimetria dello stato dei luoghi;

Allegato 7: Documentazione fotografica.

