

## PERIZIA ESTIMATIVA

La presente perizia giurata viene redatta dal sottoscritto **Geom. Antonio TONDOLO** nato a Andria (BT) il 09.06.1973 C.F. TNDNTN73H09A285C residente in Andria (BT) alla Via Maria Badaloni n. 4, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia B.A.T. al n. 250, abilitato all'esercizio della libera professione, con indirizzo di posta certificata antonio.tondolo@geopec.it, per conto ricevuto l'incarico dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] al fine di determinare il reale prezzo di mercato dell'appartamento posto al primo piano del fabbricato sito in viale Orazio n.22 e riportato nel catasto fabbricati dello stesso Comune al

- foglio 30 particella 890 sub. 3

Dallo svolgimento delle necessarie indagini presso gli uffici competenti è in grado di relazionare quanto segue:

### Dati catastali e proprietà

L'immobile oggetto di stima è riportato nel catasto fabbricati del comune di Andria al

- foglio 30 particella 890 sub. 3

Via Orazio Coclite N. 22 Piano 1 – S1

cat. A/3 di 3<sup>a</sup> classe consistenza 5,5 vani, Rendita catastale € 525,00

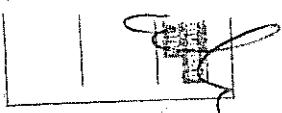
ed è riportata in ditta ai seguenti intestatari:

- [REDACTED]  
- Proprietà superficiale 1/60

- [REDACTED] C.F.

- [REDACTED]
- [REDACTED]

- Proprietà superficiale 10/60



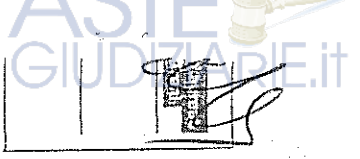
- [Redacted]
- [Redacted]
- Proprietà superficiana 12/60  
[Redacted]
- Proprietà superficiana 12/60  
[Redacted]
- [Redacted] - Proprietà per l'area 1/1
- L'appartamento occupa in pianta una superficie di mq.100,00 circa con annesso balcone di mq. 5,00, mentre la cantinola occupa in pianta una superficie di mq.19,00.

**Descrizione degli'immobili**

T Trattasi di un appartamento posto al primo piano con annessa cantinola facente parte di un fabbricato posto in viale Orazio n.22. L'appartamento fa parte del predetto fabbricato a cui si accede dall'andito e vano scala comune posto su Viale Orazio n.22. L'appartamento è composto di n.4 vani e accessorie ed occupa una superficie di mq. 100,00 con annesso balcone di mq. 5,00 e una cantinola al piano interrato di mq.19,00. L'appartamento è posizionato in zona periferica dell'abitato del Comune di Andria. La zona in cui è sito il fabbricato è in fase di completamento ma per lo più già edificata, inoltre ben collegata al resto della città. Nonostante la buona posizione il fabbricato si presenta in discrete e risulta essere stato realizzato all'incirca intorno agli anni 1964-1966. L'appartamento necessita di opere di ristrutturazione infatti è necessario sostituire tutti gli infissi interni in legno e quelli esterni in anteorodal. Inoltre è necessario installare nuovi impianti in quanto quelli presenti sono oramai datati e quindi vanno adeguati alle normative vigenti. Sono da rifare anche i pavimenti e i rivestimenti murari.

**Valutazione**

La stima di queste unità immobiliari va' sempre preceduta, da approfondite indagini e il prezzo suggerito dal mercato, e va' elaborato dall'estimatore che deve tener conto di considerazioni soggettive, senza mai perdere di vista gli strumenti ur-





banistici vigenti. Trattandosi quindi di un appartamento vendibile a prezzo libero di mercato e tenendo presente la sua vestusta, il suo valore è in funzione dei seguenti fattori: Salubrità, esposizione, distanza rispetto di servizi pubblici che servono la zona, cubatura realizzabile secondo gli strumenti urbanistici, conformazione e condizioni dell'appartamento. Pertanto, considerati i fattori sopra esposti, si ritiene pertanto congruo, assegnare all'intero appartamento un valore pari a **€ 86.000,00** pari a

Appartamento -	mq. 100,00 x €/ mq.	750,00 =	<b>€ 75.000,00</b>
Balcone -	mq, 5,00 x €/ mq.	300,00 =	<b>€ 1.500,00</b>
Cantina	mq, 19,00 x €/ mq.	500,00 =	<b>€ 9.500,00</b>

Considerando che per detto immobile è presente una proprietà superficiale e la proprietà dell'area si ritiene congruo determinare il valore della proprietà di superficie nel seguente modo:

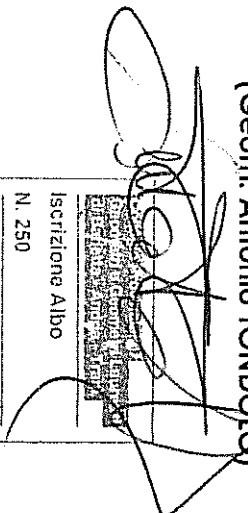
Vpp	= valore piena proprietà:	<b>€ 86.000,000</b>
r	= tasso di capitalizzazione del reddito = 1,25%	
n	= numero di anni di durata del diritto superficario = 18 (dal 2004)	
q =	1+r	
Valore proprietà superficaria	= Vpp*(1/(q^n))	
Valore proprietà superficaria	= € 86.000,00*(1/(1,0125)^18) =	<b>€ 68.768,23</b>
Valore proprietà per l'area	= € 86.000,00 - € 68.768,23 =	<b>€ 17.231,77</b>

Il sottoscritto **Geom. Antonio TONDOLO** ritiene, con la presente relazione di stima, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Andria, 19 ottobre 2022



(Geom. Antonio TONDOLO)



Iscrizione Albo
N. 250
Geometra Antonio Tondolo

