

RESIDENZA  
1940E



## RELAZIONE DI STIMA PERITALE

**VAROLA Geom. GIUSEPPE**  
Vico Ordine di Malta, n. 6  
76121 - Barletta - (BT)  
Cod.Fisc.: VRLGPP73T24A883E  
P.Iva: 04834200729  
Tel./fax uff. 0883/531025  
Mobile 347/5722526

**OGGETTO:** Determinazione valore di stima dell'unità immobiliari situata nel Comune di Trani (BT) - 76125

**UBICAZIONI:** Via Paolo Borsellino n. 145

**COMMITTENTI:**

**IL TECNICO:** geom. Giuseppe Varola

Trani, li 06/09/2022

### Indice:

1. **PREMESSA**
2. **PROVENIENZA**
3. **DATI CATASTALI**
4. **DATI URBANISTICI E REGOLARITA' EDILIZIA**
5. **UBICAZIONE**
6. **DESCRIZIONE**
7. **CRITERIO DI STIMA - M.C.A.**
8. **CALCOLO DELLE CONSISTENZE E DEI RELATIVI VALORI**
9. **CONCLUSIONI**

## 1- PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Giuseppe Varola**, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia B.A.T. (Barletta-Andria-Trani) al n. 222, esperto valutatore di livello avanzato con possesso di certificato REV con il numero REV-IT/CNGeGL/2021/39 e ISO con n. ICK/SC002 VIPRO0276-2018, con Studio Tecnico in Barletta alla Via Ordine di Malta, 6, ha ricevuto espresso incarico dal Sig. \_\_\_\_\_ di procedere alla "**descrizione e valutazione**" dell'unità immobiliare situata nel comune di Trani più precisamente in Via Paolo Borsellino n. 145; di seguito si entrerà nel dettaglio.

Accettato l'incarico, lo scrivente ha compiuto indagini di rito necessarie all'espletamento dell'incarico affidatogli, nonché all'individuazione dei parametri che intervengono in una valutazione al fine di stabilire il più probabile valore di mercato; all'uopo ha redatto la presente perizia tecnica estimativa.

### Verifiche di conformità:

La perizia è stata redatta senza svolgere un'attività di controllo della documentazione relativa alla legittimità urbanistica, pertanto è stata eseguita nell'ipotesi che l'immobile sia liberamente commerciabile, assumendo pertanto che non vi siano elementi pregiudizievoli che possano incidere sulla valutazione, con l'eccezione di quanto è stato possibile evincere dalle informazioni fornite dalla committenza. Sono stati eseguiti sopralluoghi per accertare lo stato di manutenzione delle varie u.i. indicate in premessa e la conformità urbanistico/catastale la quale è risultata accettabile. Il committente ha esonerato il valutatore da effettuare accesso agli atti urbanistici depositati al comune di Barletta ma sono stati forniti documenti validi da cui evincere i dati urbanistici e verificare la conformità.

## 2- PROVENIENZA

L'unità immobiliare in oggetto risulta intestata al Sig. \_\_\_\_\_ posto **atto di Vendita** del 01/04/2010 a rogito del Notaio Mario Lamanna - Rep. n. 90174/Racc. n. 9427.

## 3- DATI CATASTALI

L'u.i. oggetto di stima è riportata al N.C.E.U. del Comune di Trani e identificata attualmente come nella seguente tabella:

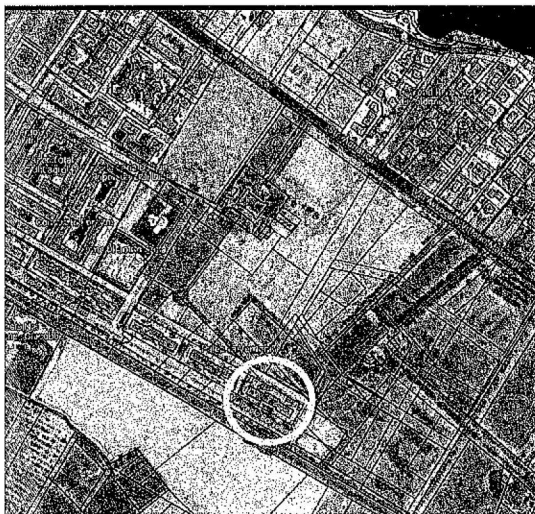
FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE mq	RENDITA €
35	544	46	A03	5	4,5 vani	84 m <sup>2</sup>	290,51 €

#### **4- DATI URBANISTICI E REGOLARITA' EDILIZIA**

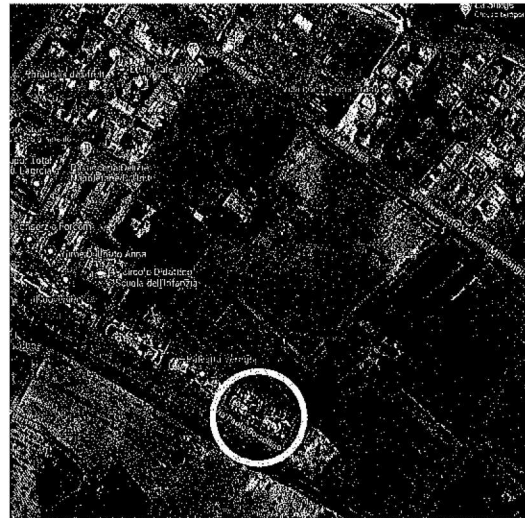
La zona urbanistica ove ricade l'unità immobiliare oggetto è regolata dal vigente PUG - Piano Urbanistico Generale del Comune di Trani dai parametri della Zona *residenziale di completamento B* (Art. 5.01;6.03). Il fabbricato risulta essere stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 14/99 del 22.02.1999; Autorizzazione n. 20/2000 del 29.02.2000 per realizzazione di cabina A.M.E.T.; Concessione edilizia n. 4/2001 del 21.02.2001 e dichiarazione di Abitabilità del 10.04.2001 con autorizzazione n. 20/2001.

#### **5- UBICAZIONE**

L'u.i. ubicata in **Via Paolo Borsellino n. 145**, catastalmente identificata al Fg. 35 - P.lla 544 - Sub. 46, è localizzata nella zona periferica della città di Trani (BT). La zona, presenta un tessuto urbano a destinazione residenziale in fase di espansione, la stessa è caratterizzata dalla presenza di fabbricati multipiano di caratteristiche simili al cespite e nelle vicinanze troviamo alcune delle principali attività pubbliche, private e commerciali oltre a istituti scolastici, centri sportivi, banche nonché dista a circa un kilometro dalla zona balneare.



- STRALCIO CATASTALE -



- STRALCIO SATELLITE MAPS -

#### **6- DESCRIZIONE**

L'u.i. è ubicata al piano terzo - scala A interno 11 - di un fabbricato composto da sei piani fuori terra e uno entrotterra e suddiviso in tre scale "A-B-C"; il fabbricato è stato costruito con struttura in calcestruzzo armato e solai piani in latero cementizi.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate su tutti i lati e si presentano in buone condizioni di manutenzione; pertinenza del fabbricato il cortile condominiale accessibile.



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

TABELLA 1 - DATI						
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject	
PREZZO	A.P.	€ 175 000,00	€ 198 000,00	€ 190 000,00		
Sconto se Asking Price	%	5%	8%	5%	incogn	
PREZZO CORRETTO		€ 166 250,00	€ 182 160,00	€ 180 500,00		
DATA	mesi	8	2	1	0	
SUP. PRINCIPALE	mq.	117,00	125,00	145,00	84,00	
ALTRA SUPERFICIE	mq.					
SUP. GIARD =SUP. PRINC.	mq.					
SUP. GIARD <2 v.S.P.	mq.					
SUP. GIARD >2 v.S.P.	mq.					
SERVIZI IGIEN.	n°	2	2	2	1	
IMP. RISCALDAM.	n°	1	1	1	1	
IMP. SOLLEVAM.	n°	1	1	1	1	
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	3	3	3	
CLASSE ENERGET.	n° ##			1		
LIVELLO DI PIANO	n°	3	3	4	3	

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	117,00	117,00	125,00	125,00	145,00	145,00
ALTRA SUPERFICIE	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GIARD =SUP. PRINC.	0,05	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GIARD <2 v.S.P.	0,03	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GIARD >2 v.S.P.	0,01	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
totale				117,00		125,00		145,00
PREZZO MEDIO MARGINALE			€/mq	€ 1 420,94	€ 1 457,28	€ 1 244,83		

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
DATA	€	€ 510,42	€ 577,50	€ 554,17
SUP. PRINCIPALE	€/mq	€ 1 244,83	€ 1 244,83	€ 1 244,83
ALTRA SUPERFICIE	€/mq.	€ 373,45	€ 373,45	€ 373,45
SUP. GIARD =SUP. PRINC.	€/mq.	€ 82,24	€ 82,24	€ 82,24
SUP. GIARD <2 v.S.P.	€/mq.	€ 37,34	€ 37,34	€ 37,34
SUP. GIARD >2 v.S.P.	€/mq.	€ 12,45	€ 12,45	€ 12,45
SERVIZI IGIEN.	€	€ 6 133,33	€ 6 133,33	€ 6 133,33
IMP. RISCALDAM.	€	€ 5 142,86	€ 5 142,86	€ 5 142,86
IMP. SOLLEVAM.	€	€ 5 366,67	€ 5 366,67	€ 5 366,67
STATO MANUTENZIONE	€	€ 21 060,00	€ 22 500,00	€ 26 100,00
CLASSE ENERGET.	€			€ 4 350,00
LIVELLO DI PIANO	€	€ 1 750,00	€ 1 980,00	€ 1 900,00

TABELLA 4 - VALUTAZIONE									
PREZZO	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	aggiustamento	prezzi margin.	aggiustamento	prezzi margin.	aggiustamento	prezzi margin.	aggiustamento	
PREZZO	€ 175 000,00	-	€ 198 000,00	-	€ 190 000,00	-	€ 175 000,00	-	€ 190 000,00
DATA	€ 610,42	-	€ 4 083,33	-	€ 577,50	-	€ 1 155,00	-	€ 554,17
SUP. PRINCIPALE	€ 1 244,83	-	€ 41 079,31	-	€ 1 244,83	-	€ 31 007,88	-	€ 1 244,83
ALTRA SUPERFICIE	€ 373,45	-	€ -	-	€ 373,45	-	€ -	-	€ 373,45
SUP. GIARD =SUP. PRINC.	€ 82,24	-	€ -	-	€ 82,24	-	€ -	-	€ 82,24
SUP. GIARD <2 v.S.P.	€ 37,34	-	€ -	-	€ 37,34	-	€ -	-	€ 37,34
SUP. GIARD >2 v.S.P.	€ 12,45	-	€ -	-	€ 12,45	-	€ -	-	€ 12,45
SERVIZI IGIEN.	€ 6 133,33	-	€ 6 133,33	-	€ 6 133,33	-	€ 6 133,33	-	€ 6 133,33
IMP. RISCALDAM.	€ 5 142,86	-	€ -	-	€ 5 142,86	-	€ -	-	€ 5 142,86
IMP. SOLLEVAM.	€ 5 366,67	-	€ -	-	€ 5 366,67	-	€ -	-	€ 5 366,67
STATO MANUTENZIONE	€ 21 060,00	-	€ -	-	€ 22 500,00	-	€ -	-	€ 26 100,00
CLASSE ENERGET.	€ -	-	€ -	-	€ -	-	€ -	-	€ 4 350,00
LIVELLO DI PIANO	€ 1 750,00	-	€ -	-	€ 1 980,00	-	€ -	-	€ 1 900,00
PREZZO CORRETTO	€ 114 954,02	-	€ 1 980,00	-	€ 127 833,74	-	€ 1 900,00	-	€ 81 529,02

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	1/3
Comparabile B	1/3
Comparabile C	1/3
<b>VALORE ATTESO DEL SUBJECT</b>	<b>€ 110 138,59</b>
<b>ed in cifra tonda</b>	<b>€ 110 000,00</b>

Collegio Provinciale  
 Geometri Laureati  
 di Barletta, Andria - Trani  
 Iscrizione Albo  
 N. 222  
 Geometra  
 Giuseppe  
 Varola

da via Paolo Borsellino.

Il fabbricato risulta isolato da altri complessi immobiliari simili presenti nella zona e affaccia a sud e ad est su via Via Paolo Borsellino, a nord su Via l.g. Domenico Tolomeo e a ovest sul distacco dalla P.lla 539.

L'appartamento presenta pavimentazione in ceramica nella zona giorno e nella zona notte, i bagni e la cucina presentano pavimentazione e rivestimenti anch'essi in ceramica; l'unico bagno presente è dotato di vaso, bidet e vasca; gli infissi esterni risultano essere in legno/vetro e la porta d'ingresso del tipo con serratura blindata. Nel complesso lo stato di conservazione interno si presenta in normali condizioni.

Attualmente sono presenti gli impianti idrico-fognario ed elettrico in un normale stato di manutenzione.

### **7- CRITERIO DI STIMA – M.C.A.**

Il criterio di stima utilizzato per la presente perizia è il metodo di confronto, ovvero, il Market Comparison Approach (MCA), un procedimento che si basa sulla rilevazione di dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili oggetto di vendita. Questo metodo si basa sulla comparazione dell'immobile oggetto di stima con altri simili, apportando una serie di aggiustamenti in relazione allo stato manutentivo, alla superficie, alla dotazione impiantistica, al numero di servizi igienici, dal piano in cui si trova, da quanto tempo è in vendita, dall'epoca costruttiva e a numerose altre caratteristiche.

Terminate queste procedure di comparazione, viene calcolata la divergenza assoluta in percentuale tra i vari comparabili e l'immobile oggetto di stima, la quale percentuale deve essere compresa tra lo 0% e il 15% e qualora compresa, conferma il valore a metro quadro ricavato.

Si precisa che la valutazione è stata effettuata basandosi sulla ricerca di comparabili di confronto presso agenzie immobiliari, mediatori, studi notarili, siti internet di agenzie immobiliari, professionisti del settore nonché tramite anche l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

### **Analisi di mercato:**

Il segmento di mercato di riferimento è risultato poco attivo e non avendo trovato in un periodo di tempo accettabile un numero sufficiente di atti di compravendita dello stesso segmento immobiliare è stata effettuata un'approfondita ricerca di



mercato tra i vari siti specialistici di vendita immobiliare utilizzando quindi asking price come comparabili.

## STIMA ABITAZIONE

Via Paolo Borsellino n. 145 - Fg. 35 - P.Ila 544 - Sub. 46

Zona D1 - Periferica/VIA BORSELLINO-VIA GENOVA-MATINELLE

### 7.1 Analisi dati O.M.I. di compravendita

Abitazione di tipo economico	2021/2	2021/1	2020/2	2020/1	2019/2
€/mq Minimo (stato normale)	970	970	970	970	970
€/mq Massimo (stato normale)	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200

### 7.2 Borsino Immobiliare – Quotazioni di vendita (valore medio)

	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia
<b>Abitazioni</b>	923 €/mq	1.083 €/mq	1.234 €/mq

## ASKING-PRICE UTILIZZATI

### Comparabile 1

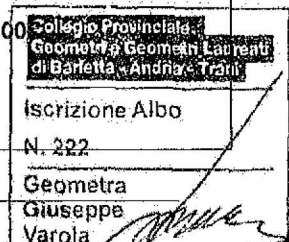
Tipologia: <b>Abitazione</b>	Indirizzo: <b>via Luigi Doronzo, 6</b>	Stato: <b>Normale</b>
MQ commerciali: <b>110,00</b>	Valore MQ: <b>1.227,27€/mq</b>	Prezzo richiesto: <b>135.000,00€</b>
Valore MQ ragguagliato del 5%:	<b>1.165,90 €/mq</b>	
Sito internet: <a href="https://www.wikicasa.it/negozio-vendita-barletta-10859185">https://www.wikicasa.it/negozio-vendita-barletta-10859185</a>		

### Comparabile 2

Tipologia: <b>Abitazione</b>	Indirizzo: <b>via della Pace</b>	Stato: <b>Normale</b>
MQ commerciali: <b>25,00</b>	Valore MQ: <b>1.400,00€/mq</b>	Prezzo richiesto: <b>35.000,00€</b>
Valore MQ ragguagliato del 5%:	<b>1.330,00 €/mq</b>	
Sito internet: <a href="https://www.idealista.it/immobile/23411689/">https://www.idealista.it/immobile/23411689/</a>		

### Comparabile 3

Tipologia: <b>Abitazione</b>	Indirizzo: <b>via R. Vitrani, 38</b>	Stato: <b>Normale</b>
MQ commerciali: <b>75,00</b>	Valore MQ: <b>1.133,33€/mq</b>	Prezzo richiesto: <b>85.000,00€</b>
Valore MQ ragguagliato del 5%:	<b>1.076,66 €/mq</b>	
Sito internet: <a href="https://www.idealista.it/immobile/23080799/">https://www.idealista.it/immobile/23080799/</a>		





## **8- CALCOLO DELLE CONSISTENZE E DEI RELATIVI VALORI:**

(Le superfici sono state desunte ragguagliandole ai sensi del DPR 138/98)

- Fg. 35 - P.la 544 - Sub. 46 – Via Paolo Borsellino n. 145

AMBIENTE	PIANO	SUPERFICIE mq	RAGGUAGLIO %	MQ VIRTUALI mq	VALORE €/mq	TOTALE €
abitazione	3	81,00 mq	100 %	81,00 mq	1.309,53 €/mq	106.071,93 €
balcone		11,00 mq	30 %	3,00 mq		3.928,59 €
TOTALE		92,00 mq	100 %	84,00 mq	1.309,53 €/mq	110.000,00 €

## **9- CONCLUSIONI:**

La valutazione è stata condotta mediante il metodo MCA prendendo in considerazione i comparabili individuati per il segmento di mercato in oggetto. I comparabili sono stati individuati attraverso un'analisi di mercato utilizzando asking price di cui si allegano gli annunci immobiliari comparando l'unità oggetto di stima in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili dello stesso segmento immobiliare ubicati nel raggio di circa 1km. L'unità immobiliare in oggetto risulta in normali condizioni di manutenzione esterne ed interne pertanto il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che **il più probabile valore di mercato** degli immobili alla data della presente stima, cioè il 06 Novembre 2022, risulta essere come nel seguente:

### **RIEPILOGO VALUTAZIONE**

- **Valutazione totale asse ereditario:** ..... € **110.000,00€**
- **Valutazione pronto realizzo:** ..... € **77.000,00 €**
- **Valutazione assicurabile:** ..... € **82.500,00 €**

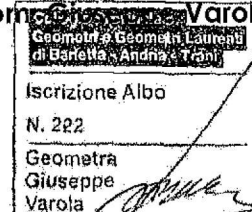
Trani lì, 06/09/2022

### **ALLEGATI**

1. RILIEVO FOTOGRAFICO;
2. PLANIMETRIA CATASTALE;
3. VISURA CATASTALI;
4. COMPARABILI ADOTTATI.

Il Tecnico

Geom. Giuseppe Varola



### Fonti consultate

I dati impiegati per l'analisi, derivano da un'indagine di mercato condotta attraverso consultazione Banche Dati Immobiliari nazionali e locali, contatti diretti con operatori del settore, in particolare Agenzie Immobiliari e Liberi Professionisti della zona. In applicazione ai criteri di valutazione adottati il valutatore dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore ha ispezionato di persona le proprietà;
- Nessun altro soggetto salvo quelli specificati nel rapporto ha formato assistenza professionale nella stesura del rapporto;
- Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base delle notizie e documentazioni forniti dal Committente (salvo diversamente specificato);
- Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da notizie e documentazioni errate, incomplete o non aggiornate.

Il Committente dichiara che alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto il valore può discostarsi dal prezzo in conseguenza in un'eventuale trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Avendo esaurito il mandato affidatomi rassegno la presente relazione certo di avere bene e fedelmente operato, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Trani li, 06/09/2022

Il Tecnico  
**Geom. Giuseppe**



Catasto fabbricati

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/09/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/09/2022

Dati identificativi: Comune di **TRANI (L328) (BA)**

Foglio **35** Particella **544** Subalterno **46**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TRANI (L328) (BA)**

Foglio **35** Particella **544**

Classamento:

Rendita: Euro **290,51**

Rendita: Lire **562.500**

Categoria **A/3<sup>al</sup>**, Classe **5**, Consistenza **4,5 vani**

Foglio **35** Particella **544** Subalterno **46**

Indirizzo: **VIA PAOLO BORSELLINO n. 145 Scala A Interno 11 Piano 3**

Dati di superficie: Totale: **84 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>al</sup>: **81 m<sup>2</sup>**

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio **35** Particella **544** Subalterno **11**

> Intestati catastali



Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

📅 dal **19/04/2001**

Immobile attuale

Comune di **TRANI (L328) (BA)**

Foglio **35** Particella **544** Subalterno **46**

IN CORSO DI COSTRUZIONE del 19/04/2001 Pratica n. 250558 in atti dal 19/04/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 1826.1/2001)