

TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE QUARTA CIVILE (FALLIMENTI)
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 89/2024



Liquidazione Giudiziale

IN LIQUIDAZIONE

CURATORE DOTT. SERGIO SALOMONE

Via Argiro, n. 7 - 70122 - Bari

RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. : Dott. Ing. Gabriele GEMMA



GABRIELE GEMMA
ORDINE DEGLI
INGEGNERI DI BARI
INGEGNERE
07.12.2024 13:15:02
GMT+02:00

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE QUARTA CIVILE (FALLIMENTI)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 89/2024

Liquidazione Giudiziale

RELAZIONE DI CONSULENZA

AFFIDAMENTO INCARICHI E QUESITI

Il sottoscritto Dott. Ing. Gabriele GEMMA, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.6312, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al n.2099 e dei Periti al n. 451/20, iscritto all'Albo dei Mediatori Professionali del Ministero della Giustizia, Valutatore Immobiliare Certificato con profilo Avanzato n. IMQ-VI-1511001, come previsto dalla norma UNI 11558/2014 premette:

- che ha ricevuto nomina quale Perito Stimatore dal Giudice Delegato Dott.ssa CARLOTTA SORIA alla causa indicata in epigrafe;
- che veniva disposto che il Perito Stimatore effettuasse accertamenti tutti indirizzati alla stima degli immobili di proprietà della società in liquidazione giudiziale.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto si recava in data 13/09/2024 alle ore 12:00 sui luoghi di causa previo avviso alla parte e con preghiera di far sì che si potesse accedere nelle unità immobiliari oggetto della procedura ed in tutte le parti comuni.

In tale data sono regolarmente iniziate le operazioni peritali ed il Sottoscritto ha proceduto alle misurazioni e alle ricognizioni delle caratteristiche interne ed esterne degli immobili, alle qualità e alla loro consistenza, al rilievo fotografico e a quant'altro necessario per l'espletamento dell'incarico.

Le operazioni peritali si sono concluse nella stessa giornata alle ore 13:45.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Dalla documentazione ipotecaria e catastale, dagli accertamenti esperiti presso gli uffici del N.C.E.U. di Bari, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, nonché dai sopralluoghi effettuati, si è constatato che le unità immobiliari, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, che formano oggetto della presente consulenza, sono i seguenti:

Lotto 1:

Porzione di fabbricato destinato all'attività industriale sito in

Acquaviva delle Fonti (BA), nella zona industriale in via Achille Tamburrino, lotto 107, piano Terra e catastalmente al fg.48, particella 517, sub. 16, cat. D/8.

Dalle visure catastali risulta, comunque, quanto segue:

Unità immobiliare nel vigente catasto fabbricati del Comune di Acquaviva delle Fonti (BA), alla via Achille Tamburrino, lotto 107, piano Terra in ditta alla Proprietà per 1/1 identificata al fg.48, particella 517, sub. 16, cat. D/8, Rendita Catastale Euro 1.133,40.

Risulta, inoltre, contratto di locazione registrato tra la
la società

, fino AL 28/02/2035 ad un canone relativamente basso e legato al fatto che l'affittuaria ha concordato di sobbarcarsi i lavori di ristrutturazione a fronte di un serio sconto sul canone.

Lotto 2:

Porzione di fabbricato destinato all'attività industriale sito in Acquaviva delle Fonti (BA), nella zona industriale in via Achille Tamburrino, lotto 107, piano Terra e catastalmente al fg.48, particella 517, sub. 17, cat. D/8 unitamente a deposito al fg.48, particella 517, sub. 6, cat. C/2.

Dalle visure catastali risulta, comunque, quanto segue:

Unità immobiliare nel vigente catasto fabbricati del Comune di Acquaviva delle Fonti (BA), alla via Achille Tamburrino, lotto 107,

piano Terra in ditta alla Proprietà
per 1/1 identificata al fg.48, particella 517, sub. 17, cat. D/8, Rendita
Catastale Euro 5.133,40, oltre deposito al fg.48, particella 517, sub. 6,
cat. C/2, Classe 3, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale 19 mq e
Rendita Catastale Euro 62,34.

Risulta, inoltre, contratto di locazione registrato tra la
e la società
fino AL 28/02/2035 ad un canone relativamente basso e
legato al fatto che l'affittuaria ha concordato di sobbarcarsi i lavori di
ristrutturazione a fronte di un serio sconto sul canone.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato risulta regolarmente edificato nel Comune di
Acquaviva delle Fonti (BA) giusta Concessione Edilizia n°3/95 del
11/02/1998, della Concessione Edilizia n°176/2000 del 12/03/2001,
dell'Autorizzazione Edilizia n°58/2001 del 29/11/2001 e della
concessione edilizia in variante a sanatoria n°41/2004 del 26 aprile
2004. E' stata, inoltre, presentata comunicazione di inizio attività,
protocollata in data 04/06/2007 al n°11087 - DIA n°133/2007.

Risulta, inoltre, che sia stato rilasciato l'attestato di Agibilità del
04/04/2005 al n°41/2004.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

Fabbricato destinato all'attività industriale sito in Acquaviva delle Fonti (BA), nella zona industriale in via Achille Tamburrino, lotto 107, piano Terra e catastalmente al fg.48, particella 517, sub. 16, 17 e 6.

E' ubicata in una zona industriale di Acquaviva delle Fonti (BA) in contesto urbano scarsamente popolato, con presenza nelle vicinanze di pochi servizi necessari, ma di nessuna fonte di contaminazione.

I locali sono in via Achille Tamburrino, lotto 107 e l'accesso al complesso produttivo è in una strada asfaltata a scarsa percorrenza, dove vi è la possibilità di parcheggiare auto.

Gli immobili sono in strutture miste e i lotti sono medi dal punto di vista commerciale per l'appetibilità degli stessi, di costruzione non molto recente e con finiture di scarsa qualità il lotto 1 e buona qualità il lotto 2.

I due lotti teoricamente separati sono uniti di fatto e mentre il primo non è ristrutturato ed adibito a magazzino, il secondo lotto è stato ristrutturato di recente; Ampio ingresso con molte stanze e un discreto numero di wc per poter accontentare sia gli occupanti degli uffici che eventuali avventori.

Nell'intorno vi è anche ampio giardino con terra arida, ma con siepi molto curate.

DATI METRICI LOTTO 1

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva, hanno accertato i seguenti dati di consistenza:

Superficie Locali	257,00 mq
-------------------	------------------

Dalla planimetria si può meglio valutare la consistenza e la distribuzione degli spazi, in supporto delle riprese fotografiche effettuate durante le operazioni peritali.

Lo stato complessivo della struttura è buono ed attualmente risulta essere occupata con regolare contratto di locazione.

DATI METRICI LOTTO 2

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva, hanno accertato i seguenti dati di consistenza:

Superficie Locali	945,00 mq
-------------------	-----------

Superficie Deposito	19,00 mq
---------------------	----------

La superficie vendibile deve essere calcolata sommando le superfici dei locali alle superfici del deposito al 50%, per cui:

$$(944,50) + (19,00 \cdot 50\%) =$$

$$944,50 \text{ mq} + 9,50 \text{ mq} = \quad \quad \quad \mathbf{954,00 \text{ mq.}}$$

Dalla planimetria si può meglio valutare la consistenza e la distribuzione degli spazi, in supporto delle riprese fotografiche

effettuate durante le operazioni peritali.

Lo stato complessivo della struttura è buono ed attualmente risulta essere occupata con regolare contratto di locazione.

STIMA DEI BENI

L'aspetto economico ritenuto più idoneo per la valutazione degli immobili in esame, considerata anche la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'immobile in narrativa descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito "sintetico comparativo", facendo riferimento agli Standard, "best practices" o procedure valutative riconosciute quali: gli International Valuation Standard, gli European Valuation Standard, il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, le Linee Guida ABI per la per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Preliminarmente si è proceduto ad acquisire, presso locali operatori di mercato, agenzie immobiliari, tecnici liberi professionisti, nonché presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio nella zona, informazioni circa l'andamento dei prezzi praticati al tempo dell'esproprio, per immobili in condizioni simili a

quelli in esame.

I dati rilevati sul mercato locale sono stati altresì confrontati con dati sufficientemente oggettivi desunti da annunci commerciali riportati su periodici del settore, che possono essere ritenuti, in ragione della loro importanza, rilevatori dell'andamento di mercato.

E' necessario iniziare con il condividere cosa si intende per Valore di Mercato di un immobile, definizione non direttamente presente nel nostro ordinamento, salvo ricondurla al Valore di comune commercio o al Valore normale. Per disporre di una definizione condivisa è necessario quindi riferirsi agli Standard sopra citati.

La definizione è riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1) per cui:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Risulta evidente che il Valore di mercato non è il prezzo di acquisto, né tanto meno il prezzo imposto di base d'asta, in quanto quest'ultimo deve contenere in sé gli elementi tipici che distinguono un'asta o un esproprio, da una trattativa privata e diretta fra due soggetti non condizionati, con eguale capacità, con prudenza e senza

alcuna costrizione.

Ciò nonostante non si può prescindere dal determinare il Valore di Mercato così come universalmente condiviso e da cui derivare per analisi comparativa, il giusto prezzo di base d'asta.

La determinazione del Valore di Mercato si attua attraverso l'analisi del principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (segmento di mercato).

I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci: Market Approach (o metodo del confronto di mercato), Income Approach (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri), Cost Approach (o metodo dei costi).

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject) oltre all'analisi dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e, quindi, valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e, quindi, valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è così spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e

dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

La stima comparativa, legata alle attuali condizioni di mercato, sarà eseguita assumendo come parametro di confronto il metro quadro di superficie ed avendo a disposizione immobili di confronto si utilizzerà una stima Monoparametrica che è del metodo Market Approach, il procedimento che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Si useranno quindi le caratteristiche seguenti:

- Data (DAT): La data è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e

le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m².

Lotto 1:

Porzione di fabbricato destinato all'attività industriale sito in Acquaviva delle Fonti (BA), nella zona industriale in via Achille Tamburrino, lotto 107, piano Terra e catastalmente al fg.48, particella 517, sub. 16, cat. D/8.

Dal raffronto dei dati rilevati sul mercato per immobili simili a quello trattato, si è potuto riscontrare un prezzo unitario variabile in un intervallo compreso tra € 400,00 ed € 650,00 al mq per superficie commerciale. Per conferma sono stati ricercati immobili venduti nell'intorno e si è trovato:

A - Immobile in categoria catastale D08 compravenduto nel 07/2019 al prezzo di 150.000,00 €, ubicato nel comune di Acquaviva delle Fonti (BA), ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 48 mapp. 563 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 315,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); Numero di registro particolare 022655/2019.

B - Immobile in categoria catastale D08 compravenduto nel 12/2021 al prezzo di 205.574,00 €, ubicato nel comune di Acquaviva delle Fonti (BA), VIA UMBRIA NC, ed identificata al Catasto dei

Fabbricati Fg. 47 mapp. 924 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 500,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); Numero di registro particolare 046813/2021.

C - Immobile in categoria catastale D08 compravenduto nel 07/2019 al prezzo di 1.000.000,00 €, ubicato nel comune di Acquaviva , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 47 mapp. 959 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 1.600,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); Numero di registro particolare 022247/2019.

Tabella dei dati:

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale €	150 000,00	205 574,00	1 000 000,00	----
Data giorno/mese/anno	01/07/2019	01/12/2021	01/07/2019	06/12/2024
Superficie commerciale m ²	315,00	500,00	1600,00	257,00

Prezzi corretti per data:

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(DAT)] = 0,01$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

1. Comparabile A = $150.000,00 * (-0,01) / 12 = -125,00$ €/ mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a $150.000,00 + (-125,00 * (-66)) = 158.270,83$ €

2. Comparabile B = $205.574,00 * (-0,01) / 12 = -171,31$ €/ mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a $205.574,00 + (-171,31 * (-37)) = 211.861,14$ €

3. Comparabile C = $1.000.000,00 * (-0,01) / 12 = -833,33$ €/ mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a $1.000.000,00 + (-833,33 * (-66)) = 1.055.138,89$ €

Prezzi medi:

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Comparabile A	158 270,83	315,00	502,45

Comparabile B	211 861,14	500,00	423,72
Comparabile C	1 055 138,89	1600,00	659,46
Prezzo medio calcolato Somma Prezzi/Somma Superfici	1 425 270,86	2 415,00	590,17

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (**590,17 €/m²**) per la superficie commerciale (**257,00 m²**) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 151.674,79 €.

Ciò trova parziale riscontro nelle verifiche dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 1° semestre del 2024, riferiti alla zona ritenuta suburbana che riporta un valore ordinario di mercato per tale tipo di bene oscillante tra € 430,00 ed € 620,00 al mq. per superficie commerciale.

Il valore di mercato stimato per l'immobile arrotondato risulta pertanto di **151.000,00 €**.

Si consideri un abbattimento forfettario del 10% per lo stato attuale dell'immobile, per eventuali vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

151.000,00 € - 10% = € 135.900,00.

Lotto 2:

Porzione di fabbricato destinato all'attività industriale sito in Acquaviva delle Fonti (BA), nella zona industriale in via Achille Tamburrino, lotto 107, piano Terra e catastalmente al fg.48, particella 517, sub. 17, cat. D/8 unitamente a deposito al fg.48, particella 517, sub. 6, cat. C/2.

Dal raffronto dei dati rilevati sul mercato per immobili simili a quello trattato, si è potuto riscontrare un prezzo unitario variabile in un intervallo compreso tra € 400,00 ed € 650,00 al mq per superficie commerciale. Per conferma sono stati ricercati immobili venduti nell'intorno e si è trovato:

A - Immobile in categoria catastale D08 compravenduto nel 07/2019 al prezzo di 150.000,00 €, ubicato nel comune di Acquaviva delle Fonti (BA), VIA PUGLIA SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 48 mapp. 563 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 315,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); Numero di registro particolare 022655/2019.

B - Immobile in categoria catastale D08 compravenduto nel 12/2021 al prezzo di 205.574,00 €, ubicato nel comune di Acquaviva delle Fonti (BA), VIA UMBRIA NC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 47 mapp. 924 con una superficie catastale totale o

commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 500,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); Numero di registro particolare 046813/2021.

C - Immobile in categoria catastale D08 compravenduto nel 07/2019 al prezzo di 1.000.000,00 €, ubicato nel comune di Acquaviva delle Fonti (BA), VIA CALABRIA SN, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 47 mapp. 959 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 1.600,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); Numero di registro particolare 022247/2019.

Tabella dei dati:

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale €	150 000,00	205 574,00	1 000 000,00	----
Data giorno/mese/anno	01/07/2019	01/12/2021	01/07/2019	06/12/2024
Superficie commerciale m ²	315,00	500,00	1600,00	954,00

Prezzi corretti per data:

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(DAT)] = 0,01$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

1. Comparabile A = $150.000,00 \cdot (-0,01) / 12 = -125,00$ €/mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a $150.000,00 + (-125,00 \cdot (-66)) = 158.270,83$ €

2. Comparabile B = $205.574,00 \cdot (-0,01) / 12 = -171,31$ €/mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a $205.574,00 + (-171,31 \cdot (-37)) = 211.861,14$ €

3. Comparabile C = $1.000.000,00 \cdot (-0,01) / 12 = -833,33$ €/mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a $1.000.000,00 + (-833,33 \cdot (-66)) = 1.055.138,89$ €

Prezzi medi:

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Comparabile A	158 270,83	315,00	502,45

Comparabile B	211 861,14	500,00	423,72
Comparabile C	1 055 138,89	1600,00	659,46
Prezzo medio calcolato Somma Prezzi/Somma Superfici	1 425 270,86	2 415,00	590,17

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (**590,17 €/m²**) per la superficie commerciale (**954,00 m²**) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 563.026,25 €.

Ciò trova parziale riscontro nelle verifiche dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 1° semestre del 2024, riferiti alla zona ritenuta suburbana che riporta un valore ordinario di mercato per tale tipo di bene oscillante tra € 430,00 ed € 620,00 al mq. per superficie commerciale.

Il valore di mercato stimato per l'immobile arrotondato risulta pertanto di **563.000,00 €**.

Si consideri un abbattimento forfettario del 5% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

563.000,00 € - 5% = € 534.850,00.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato dei beni in esame è dato dai valori innanzi determinati:

Lotto 1: Porzione di fabbricato destinato all'attività industriale sito in Acquaviva delle Fonti (BA), nella zona industriale in via Achille Tamburrino, lotto 107, piano Terra e catastalmente al fg.48, particella 517, sub. 16, cat. D/8.

Valore complessivo = **€ 151.000,00**

(Diconsi Euro cento cinquantunomila /00)

Valore decurtato del 10%* = **€ 135.900,00**

(Diconsi Euro cento trentacinquemila novecento/00).

* Si consideri un abbattimento forfettario del 10% per lo stato attuale dell'immobile, per eventuali vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

Lotto 2: Porzione di fabbricato destinato all'attività industriale sito in Acquaviva delle Fonti (BA), nella zona industriale in via Achille Tamburrino, lotto 107, piano Terra e catastalmente al fg.48, particella 517, sub. 17, cat. D/8 unitamente a deposito al fg.48, particella 517, sub. 6, cat. C/2.

Valore complessivo = **€ 563.000,00**

(Diconsi Euro cinquecento sessantatremila /00)

Valore decurtato del 5%* = € 534.850,00

(Diconsi Euro cinquecento trentaquattromila ottocentocinquanta /00).

* Si consideri un abbattimento forfettario del 5% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

Il sottoscritto ritiene di aver sufficientemente adempiuto all'incarico ricevuto, ringrazia della fiducia riposta e si dichiara a disposizione per ogni approfondimento e/o chiarimento che si ritenga necessario.

Si allegano alla presente:

1. Rilievo fotografico (68 foto);
2. Visure Catastali storiche;
3. Planimetrie Catastali;
4. Estratto catastale di mappa;
5. Localizzazione Satellitare con sovrapposizione catastali.

La presente relazione consta di n°22 pagine, esclusi gli allegati.

Triggiano, 28 novembre 2024

Il Perito Stimatore
Dott. Ing. Gabriele GEMMA



GABRIELE
GEMMA
ORDINE
DEGLI
INGEGNERI
DI BARI
INGEGNERE
07.12.2024
13:15:02
GMT+02:00