



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
Tel/Fax 0881 522209
mobile3356874868

INDICE

<u>PREMESSA</u>	pagina	2
<u>METODOLOGIA OPERATIVA</u>	pagina	2
<u>DESCRIZIONE DEI LUOGHI</u>	pagina	3
<u>RISPOSTA AL QUESITO</u>	pagina	5
<u>CONCLUSIONI</u>	pagina	6

ALLEGATI

FOTOGRAFIE

PLANIMETRIE

TABELLA

SPECIFICA



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
Tel/Fax 0881 522209
mobile3356874868

Premessa

Io sottoscritto Paolo LA CAVA, dottore agronomo, iscritto all'albo provinciale di Foggia con il n° 344, con studio in Lucera alla via Perugia n° 51, sono stato incaricato, in data 17 marzo 2004, di effettuare una consulenza tecnica d'ufficio nel giudizio di fallimento dei signori --- Omissis ---e --- Omissis --- in regime di comunione legale dei beni.

Nel luglio del 2005 portavo a compimento il mandato affidatomi.

In seguito, dopo la morte dei signori --- Omissis ---e --- Omissis ---, emergeva l'esistenza di ulteriori beni che, dopo aver effettuato l'accettazione dell'eredità dovevano essere valutati ed assunti dalla massa fallimentare.

Per questo motivo il giudice Dottor Marco Ferrucci del Tribunale di Lucera mi incaricava di trascrivere la sentenza del fallimento a carico dell'immobile passato in successione di procedere alla valutazione dello stesso.

Metodologia operativa

Nel marzo del 2009 ho provveduto a trascrivere la sentenza di fallimento presso la conservatoria dei registri immobiliari del comune di Bari. Dopo aver contattato gli eredi della persona fallita, ho preso visione dei luoghi accedendo all'immobile da valutare in data 28 aprile 2009. Dopo l'accesso è stato redatto



Studio tecnico
 dottor Agronomo Paolo La Cava
 Via Perugia, 51
 71036 Lucera FG
 Tel/Fax 0881 522209
 mobile3356874868

un verbale che viene allegato, in originale, alla presente relazione (allegato n°1).

Durante l'accesso ho preso delle misure per quantificare la superficie dell'appartamento ed ho scattato numerose fotografie con apparecchio digitale delle quali ne allego sedici alla presente. Alla presente ai numeri da uno a cinque sono allegate altrettante fotografie ottenute dal sito internet "google maps". Presso alcune agenzie immobiliari di Valenzano ho raccolto dei dati su transazioni immobiliari di beni confrontabili con quello in oggetto per acquisire dati utili alla stima. Sul sito dell'Agenzia del Territorio ho provveduto a rilevare

le quotazioni degli immobili nel comune di Valenzano per la tipologia da stimare (allegato n° 2). Dall'Agenzia del Territorio ho ottenuto le visure catastali del bene in oggetto (allegati nn 3a e 3b) e due planimetrie che rappresentano il bene (nn 1 e 2) che allego alla presente.

Descrizione dei luoghi

Il bene è pervenuto al --- Omissis ---, per un terzo, per successione giusto testamento pubblico del padre --- Omissis --- --- Omissis ---, per notaio Pietro Speranza pubblicato presso l'archivio notarile di Bari il 154/4/1999 per la restante parte per successione della madre signora --- Omissis ---.

In seguito alla morte del signor Giovanni --- Omissis --- il bene è passato in successione ai figli --- Omissis --- --- Omissis --- --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, e --- Omissis ---.



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
Tel/Fax 0881 522209
mobile3356874868

L'immobile si trova nel comune di Valenzano, in provincia di Bari, alla via Cirillo ai civici 7 e 9, è riportato in catasto con i seguenti dati: foglio 27 particella 372 Sub. 4 Categoria C/2 Classe 4 di 34 metri quadrati e Sub. 5 Categoria A/4 Classe 2 di 2,5 vani. Esso è composto da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo piano) e da una cantina. Ha un ingresso indipendente composto da un portoncino e da una "vetrina" che si affacciano sulla pubblica via. Il portoncino immette sulle scale che conducono al primo piano mentre la vetrina immette al piano terra che può essere utilizzato come rimessa o come stanza da lavoro.

Il piano terra di circa 54,53 metri quadri lordi è composto da un ambiente in cui è stato ricavato un forno e da un'ansa in cui è presente un lavandino con scaldino per acqua calda. Il pavimento è fatto di marmette granigliate commerciali. È presente una botola che porta alla cantina che ha superficie di circa 54 metri quadri.

Il primo piano (di superficie lorda di circa 54 metri quadri) è composto da un bagnetto, una cucinola, un terrazzino interno di circa 2,65 metri quadri, due camere ed un balconcino (di circa 4 metri quadri) che affaccia sulla via Cirillo. Le finiture sono di tipo economico i pavimenti sono di tipo commerciale in granigliato gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, Gli infissi interni in legno di qualità commerciale.



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
Tel/Fax 0881 522209
mobile3356874868

Il secondo piano è composto da un ambiente unico di circa 23 metri quadri in cui è stato ricavato un bagnetto di circa un metro quadro. Dalla finestra lì presente si accede al lastrico solare esteso circa 32 metri quadri che affaccia sulla via Cirillo.

Anche qui le finiture sono di tipo economico, di scarso pregio.

Risposta al quesito

Il bene in oggetto come riferito al paragrafo precedente è un'abitazioni di tipo economico con finiture standard ed in stato di conservazione appena accettabile. Per questo motivo, dopo aver effettuato un indagine tra le agenzie immobiliari della zona, consultato il sito internet dell'Agenzia del Territorio articolo la valutazione dell'immobile nel seguente modo:

piano interrato metri quadri (superficie lorda commerciale) 54,53 per euro 600,00 al metro quadro che sommano complessivi euro 32.718,00. Il valore unitario è stato calcolato tenendo in considerazione il valore dei box (autorimessa) diminuito del 40% perché l'ambiente si trova sotto il piano stradale e vi si accede mediante una scala non molto agevole;

piano terra metri quadri (superficie lorda commerciale) 54,53 per euro 800,00 al metro quadro che sommano complessivi euro 43.624,00. Il valore unitario è stato calcolato mediando il valore dei box (autorimessa) con quello delle civili abitazioni perché l'ambiente si presta ad un duplice utilizzo;

piano primo metri quadri (superficie lorda commerciale) 56,02 per euro 1.000,00 al metro quadro che sommano complessivi euro 56.020,00. Il valore unitario è stato calcolato tenendo in considerazione il valore fornito



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
Tel/Fax 0881 522209
mobile3356874868

dall'agenzia del territorio diminuito di euro 200 al metro quadro a causa dello stato di conservazione e rifinitura dell'immobile. La superficie a balcone e terrazzino (pertinenze) è stata valutata un terzo del valore dei vani a civile abitazione;

piano secondo metri quadri (superficie lorda commerciale) 34,67 per euro 1.000,00 al metro quadro che sommano complessivi euro 34.670,00. Il valore unitario è stato calcolato tenendo in considerazione il valore fornito dall'agenzia del territorio diminuito di euro 200 al metro quadro a causa dello stato di conservazione e rifinitura dell'immobile. La superficie a lastrico solare (pertinenze) è stata valutata un terzo del valore dei vani a civile abitazione.

Tutti i dati sono riportati nella tabella n° 1 allegata alla presente relazione da cui si evince che il valore complessivo dell'immobile è pari ad euro 167.032,00 (euro cento sessantasette mila e trentadue).

Conclusioni

Il valore complessivo del bene è di euro 167.032,00 (euro cento sessantasette mila e trentadue).

Nel rimettere il mandato alla S.V. mi dichiaro disponibile a fornire ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto

In fede

Lucera, lì 25 ottobre 2012