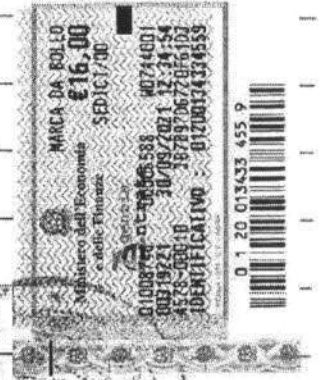


**PERIZIA TECNICA DI STIMA**

Relativa al Locale con destinazione d'uso commerciale sito in Bari alla via Pasquale Caldarulo n. 2/B, piano terra, contraddistinto nel N.C.E.U. alla sezione urbana PA, foglio 4, particella 283, subalterno I, piano T, avente categoria catastale C/1, classe 3, consistenza 40 mq, consistenza catastale 44 mq, rendita € 1.603,08, di proprietà del signor \_\_\_\_\_ nato a BARI il \_\_\_\_\_



Il sottoscritto Geom. Giovanni Campanella con studio tecnico in Bari alla via Giovanni Jatta n° 30, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Bari al n° 4084, ad evasione dell'incarico ricevuto dal signor \_\_\_\_\_

proprietario dell'immobile oggetto di redazione della presente perizia di stima, espone quanto appresso.

In data 22 settembre 2021, ho proceduto in unione al proprietario, ad eseguire il sopralluogo del locale commerciale sito al piano terra, con accesso dal civico 2/B di via Pasquale Caldarulo, per eseguire una accurata ispezione dei luoghi, al fine di poter procedere alla stesura della stima e quindi al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in questione.

**DATI TECNICI**

Il locale commerciale è sito in un complesso immobiliare composto da due locali commerciali al piano terra, e da una civili abitazioni per piano, con partenza dal piano terra sino al nono piano. Detto corpo di fabbrica risulta costruito intorno agli anni 90.

La destinazione urbanistica dove risulta collocato il corpo di fabbrica è Art. B3

“Zona di completamento”.

#### DESCRIZIONE DEL LOCALE AD USO COMMERCIALE

Il locale oggetto della perizia è composto da tre ambienti.

Al primo ambiente ove si svolge l'attività commerciale si accede da ampia vetrina al civico 2/B piano terra, via Pasquale Caldarulo, con dimensioni di ml 8.00 x 4.00, con superficie utile di mq 32.00, ed altezza di ml 4.00.

Il secondo ambiente è un vano retro negozio delle dimensioni di ml 2.50x 3.00, con superficie utile di mq 7.50, ed altezza di ml 4.00.

Il terzo ambiente sono antibagno e bagno di ml. 1.30 x 2.50, con superficie utile di mq 3.25, ed altezza di ml 4.00.

Totale superficie piano terra mq 42.75.

Il piano terra con destinazione commerciale compreso retro negozio, è pavimentato con mattoni in gress porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate bianche.

Il bagno è pavimentato e rivestito sino ad altezza di ml due da terra con piastrelle in ceramica, e la restante parte delle pareti intonacate e tinteggiate bianche.

Gli impianti elettrico ed idrico, sono adeguati alle nuove norme in vigore della legge 46/90 e sue integrazioni.

#### CONTEGGI E ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

Tenendo presente quanto testé descritto, si passa a calcolare il più probabile valore di mercato, e per giungere a tanto, si procederà ad una doppia stima, la prima secondo il nuovo valore catastale, la seconda, su il più probabile valore di mercato assegnato dall'agenzia dell'entrate.

Il valore secondo la rendita catastale è di € 68.675,95.

Invece, secondo le stime dell'agenzia del territorio, il valore di mercato dovuto alla zona ove EI2, si applica € 1.850,00, per il piano terra "commerciale" con superficie di 42,75 mq, con valore di € 79.078,50.

Dalla media ponderale si evince che il valore è di € 73.881,72.

### CONCLUSIONI

Considerando l'ottimo stato manutentivo degli immobili, si assegna il più probabile valore di mercato di € 75.000,00 (settantacinquemila/00).

Tanto si rilascia al signor \_\_\_\_\_ per l'uso che renderanno opportuno.

Bari 30 settembre 2021

Il Tecnico

Geometra Giovanni Campanella

