

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Locale commerciale sito nel centro storico di Fasano, Piazza Europa n.4/5

PREMESSA

Io sottoscritto geom. GALIZIA Crescenzo, con studio in Fasano (Br), alla via U. Giordano n. 1, iscritto all' albo dei geometri della provincia di Brindisi, n. di iscrizione 1347, in seguito all' incarico conferitomi il 16/05/2018 dal presidente dell' "*ASP TERRA DI BRINDISI CANONICO NICOLA LATORRE & LUIGI ROSSINI*", dott. Massimo VINALE, procedo alla stima dell'immobile, sito nella città di Fasano (Br), in piazza Aldo Moro n.4/5, piano terra e censito presso l' Agenzia delle Entrate , Sportello del Territorio, Ufficio di Brindisi, catasto fabbricati al fg. 30 particella 1998 subalterno 7 e a me noto con il sopralluogo compiuto il giorno 16/05/2018 .

DESCRIZIONE

La zona

Il locale commerciale si trova in una zona di particolare pregio architettonico, in quanto vi sono strade larghe e alberate, che consentono sia la visibilità dell' attività commerciale che la conseguente possibilità di parcheggio. Il quartiere è da tempo completamente edificato. La sua struttura urbanistica è caratterizzata dalle seguente tipologia di fabbricato: fabbricati con p.t. e primo piano, facenti parte del consolidato nucleo del centro storico edificato già nell' ottocento, di tipo medio-popolare, l'immobile in cui è ubicato il fabbricato oggetto della presente stima è stato edificato presumibilmente verso la fine degli anni 50.

Il quartiere è caratterizzato da strade di media larghezza, pavimentate in parte con chianche (basole di calcare tipico della zone) ed in parte con asfalto. Dalla zona in questione sono

facilmente raggiungibili sia piazza I. Ciaia che i due corsi principali, Vittorio Emanuele e Garibaldi.

Dal punto di vista urbanistico la zona è classificata come ZONA A del vigente P.R.G..

Le caratteristiche costruttive sono della tipologia a travi e pilastri con solai in laterocemento e murature perimetrali in conci di tufo da 30, le tramezzature interne in tufelle da cm 10,00. Le finiture interne sono di tipo medio-alto in quanto successive ristrutturazioni hanno in parte sostituito materiali ormai consunti dell'architettura primigenia, sostituendoli con altri più di pregio. Lo stato di manutenzione generale è ottimo in quanto il locale attualmente ospita una farmacia.

Il fabbricato confina con altre proprietà immobiliari.



Foto n. 1 – vista locale commerciale, piazza Aldo Moro n.4/5

L' unità immobiliare

Il locale commerciale, ubicato al piano terra, è composto di un ampio vano dotato di due aperture, di cui una funge da ingresso alla farmacia e l'altra come vetrina espositiva. L'altezza è di circa 3,70 ml, e risulta allacciato alle reti idriche, elettriche e fognanti. Si precisa che attualmente il locale è dato in locazione alla farmacia "POMES" con canone annuo di 18.330,00 € con scadenza al 21.08.2019.

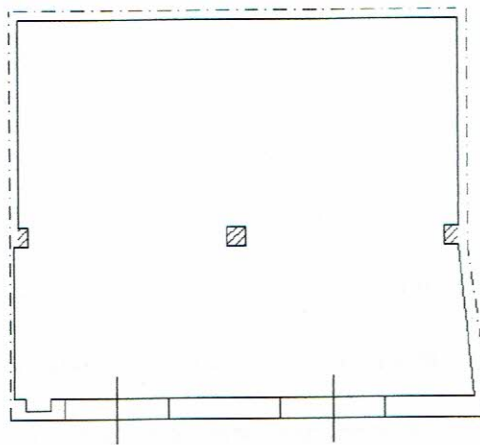



Foto n. 2 – planimetria catastale

Individuazione Catastale

L' unità immobiliare è censita all' Agenzia del Territorio, sportello di Brindisi, sezione Fabbricati del comune di Fasano, al foglio n. 30, p.lla 1998 sub 7 categoria C/1 di 6, **88,00** mq di superficie catastale, rendita catastale 1755,95 €.

STIMA DELL' IMMOBILE

Criterio di Stima



La stima viene effettuata secondo l' aspetto economico del **valore di mercato**. Il procedimento di stima consiste nel confrontare l' immobile oggetto di stima con locali simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente (procedimento sintetico comparativo). Il confronto viene effettuato in base al parametro comunemente usato nella compravendita immobiliare e cioè alla superficie commerciale.

Superficie commerciale

La superficie commerciale della unità principale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. In particolare *“i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.”* (DPR 138/98).”

La consistenza in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in mio possesso risulta :

Superficie commerciale 88,00 mq x 100% = 88,00 mq

TOT. 88,00 mq

Valore unitario ordinario

Il mercato dei locali è mediamente attivo nella zona. I valori ordinari di mercato per locali commerciali aventi le seguenti tipologie:

- ubicati nel comune di Fasano
- con età superiore ai 100 anni

rilevati consultando gli operatori dell' intermediazione immobiliare operanti nella zona (mediatori, tecnici, etc.), tenuto conto anche dell' attuale tendenza del mercato immobiliare che vede prezzi nel breve periodo in tendenziale crescita, si definisce come quotazione media unitaria di mercato l'importo di

1.800,00 €/m²

Valore unitario reale

Al fabbricato nel quale è ubicato il locale oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari a **1.800,00 €** che rappresenta un valore medio attribuibile all' immobile in esame, in considerazione dei fattori posizionali d' intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale

- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo

per giungere alla determinazione del valore unitario di mercato da attribuire all' immobile sono stati applicati a detto valore medio di **1.800,00 €** coefficienti di compensazione, quali :

- la prospicenza direttamente sulle strade comunali, quali piazza Aldo Moro, strade molto trafficate, via Nazionale dei Trulli, e di conseguenza consentono notevole visibilità e nonché il parcheggio;

Si ritiene pertanto applicabile un coefficiente di rivalutazione per comodi positivi, rispetto alla media di mercato, del 0,11% Il valore unitario applicabile risulta pertanto :

$$1.800,00 * 0,11 = 1.998,00 \text{ €}$$

1.998,00 €

Valore reale del locale commerciale

Sulla base dei dati sopra determinati il valore dell' unita immobiliare oggetto di stima risulta:

$$88,00 \text{ mq} \times 1998,00 \text{ €} = 175.824,00 \text{ €}$$

Fasano li 16/05/2018

allegati:

1. planimetria catastale;
2. visura storica catastale;



VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno duemiladiciotto il giorno ventiquattro del mese di maggio, in Fasano, nel mio studio alla via Sant'Oronzo n. 32.

Innanzi a me dottor Giovanna Morea, Notaio in Fasano, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Brindisi, è presente il signor GALIZIA Crescenzo nato a Fasano (BR) il 18 luglio 1978, con studio tecnico in Fasano (BR) via Umberto Giordano n. 1, della cui identità sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco a' sensi di legge il Comparsente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Consapevole della responsabilità morale e giuridica che assumo con la mia deposizione, mi impegno a dire tutta la verità e a non nascondere nulla di quanto è a mia conoscenza."

