



**Prof. Ing. Angelo Gentile**

Piazza Umberto, 54-70121 BARI-0809188592  
C.F. GNT NGL 57C11 A662D – P.IVA 05839990727  
agentile.ing@alice.it - angelo.gentile3258@pec.ordingbari.it

## **STIMA DEI BENI IMMOBILI DELLA --- Omissis --- con sede in ANDRIA (BT)**

---0---

Il sottoscritto Prof. Ing. **Angelo GENTILE**, Professore Ordinario di *Meccanica Applicata alle Macchine* presso il *Politecnico di Bari*, nato a Bari il 11.03.1957, C.F. GNT NGL 57C11 A662D, e con studio alla Piazza Umberto n. 54 – 70121 BARI, Email: [agentile.ing@alice.it](mailto:agentile.ing@alice.it), PEC: [angelo.gentile3258@pec.ordingbari.it](mailto:angelo.gentile3258@pec.ordingbari.it), iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 3258, giusto incarico ricevuto in data 10/09/2020 dall'avv. Laura Maria Pia TOTA, Commissario Giudiziale presso Tribunale di Trani – Sezione Fallimentare in seno alla Procedura ex art. 161, comma 6°, L.F. – Proc. N. 10/2019 R.G. Conc. Prev. a seguito autorizzazione del 06/10/2020 del Giudice Delegato Dorr. Giuseppe RANA, ha proceduto a stimare il valore corrente di mercato degli immobili della predetta Società, che ha sede in via --- Omissis ---).

### **0) Premessa**

La --- Omissis --- è un'azienda che opera da anni nel settore della produzione e distribuzione di prodotti derivanti dalla lavorazione del latte, coprendo tutto il mercato nazionale.

Dalla relazione di Certificato di Collaudo del 25/08/1989 risulta che *“l'edificio, ..., è costituito da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa con volumetrie a quote diverse raggiungendo l'altezza massima di metri 10. il fabbricato si compone di piano scantinato destinato a deposito e impianti tecnici, piano terra e piano rialzato a laboratorio, 1° piano a ufficio, 2° piano ad alloggio custode e volumi tecnici sul lastrico solare; la superficie totale dell'impronta è di circa 842,00 mq, il volume complessivo fuori terra è di circa 11700 mc.”*

### **1.a) La Provenienza ed i titoli edilizi**

1) Con atto registrato a Barletta il 23/12/187 al n°2287 il la Società “ --- OMISSIS --- --- Omissis ---.” amministrata dal sig. --- Omissis ---, acquisiva dal sig. --- Omissis --- il *“fabbricato costituito da un capannone composto da unico grande vano con accessori, due WC, spogliatoio, bagno, due vani adibiti ad attesa e studio e deposito, vano laboratorio con sottostante vano scantinato, annesso locale adibito a lavaggio auto e area scoperta di pertinenza con prospetto su via Barletta, Opera S. Antonio e proprietà E.A.A.P., salvi altri”*.

Detto immobile, sito in Andria alla allora S.S. 170 km 20+146, era stato edificato nel 1967/68 in parziale difformità rispetto alla licenza edilizia n°478/271 rilasciata dal Sindaco di Andria in data 31/10/1967. Tale parziale difformità è stata sanata, ai sensi della Legge n°47 del 02/10/1985.

Sul suolo grava la servitù gratuita e perpetua di passaggio pedonale e carraio, largo 3 metri, a favore delle proprietà retrostanti costituite dalla particella catastale 129 e dalle particelle 531 e 552.

2) Con Autorizzazione del Comune di Andria del 22/07/1988 il sig. --- Omissis --- provvede alla demolizione dell'edificio esistente per redigere nuovo opificio industriale.



- 3) La ditta “--- OMISSIS ----- Omissis ---.” con Concessione Edilizia n°79 del 22/07/1988 e successiva Variante n° 79/A del 28/04/1989, provvede alla realizzazione del nuovo Opificio
- 4) In data 09/07/1990 la stessa ditta chiede la variante n°79/B con cui modificare la destinazione d’uso del piano ammezzato da laboratorio analisi a ufficio contabile e archivio, modificando le tramezzature interne.
- 5) Con DIA 2006/000973/2009 in data 17/11/2009 si provvede alla realizzazione di una pensilina prospiciente la Via Barletta necessaria per le operazioni di carico e scarico. Per tali ultimi lavori fu presentata con prot. 96580/2009 in data 27/07/2010 dichiarazione di Fine Lavori.

Dalla relazione di Certificato di Collaudo del 25/08/1989 risulta che *“l’edificio, ..., è costituito da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa con volumetrie a quote diverse raggiungendo l’altezza massima di metri 10. il fabbricato si compone di piano scantinato destinato a deposito e impianti tecnici, piano terra e piano rialzato a laboratorio, 1° piano a ufficio, 2° piano ad alloggio custode e volumi tecnici sul lastrico solare; la superficie totale dell’impronta è di circa 842,00 mq, il volume complessivo fuori terra è di circa 11700 mc.”*

### **1.b) L’Immobile**

In relazione agli accertamenti effettuati la stima viene prodotta in riferimento alle seguenti proprietà immobiliari, di cui risulta intestataria la società coerentemente con la Visura Catastale in capo alla società “--- Omissis ---” codice fiscale e partita IVA --- Omissis --- riportata in **Allegato 1)**, ed in particolare agli immobili nel **Foglio 21 Particella 528**, individuati con i seguenti n° **2 subalterni** così come di seguito numerati ed individuati: 1. **Sub 1)** Capannone Cat. D/7 ad uso industriale, insistente ai piani S1 (deposito), Terra (Laboratorio), ammezzato (Uffici) con accesso dai civici 235 e 237 e dal Piano Terra e Piano 1 della palazzina del civico 231 di via Barletta nel Comune di Andria;

2. **Sub 3)** Immobile residenziale Cat. A3 – abitazione di tipo economico - insistente ai Piani 2 e 3 del civico 231 di via Barletta nel Comune di Andria, destinato ad alloggio custode;

Per l’espletamento dell’incarico il sottoscritto ha effettuato più sopralluoghi sui luoghi oggetto di stima, eseguendo rilievi metrici e fotografici, nei giorni 22/9/2020, 15/10/2020, 20/11/2020 e 17/05/2021.

## **2) STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL’IMMOBILE**

### **2.a) Descrizione delle caratteristiche salienti dell’Immobile**



*Ortofoto II*

lotto confina:

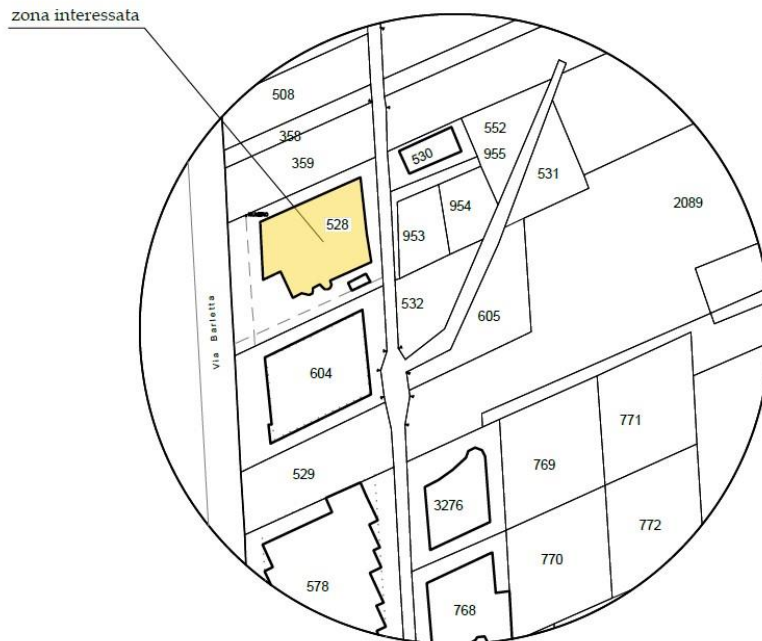
- a Nord con la Particella 359,
- a Est, separata da passaggio carraio, con la Particella 953
- a Sud, separata dal passaggio pedonale e carraio largo 3 m di cui alla servitù prima riportata con le retrostanti particelle 531 e 552, con la particella 604.



## STRALCIO CATASTALE

Foglio 21 particella 528

Rapp.: 1: 2000

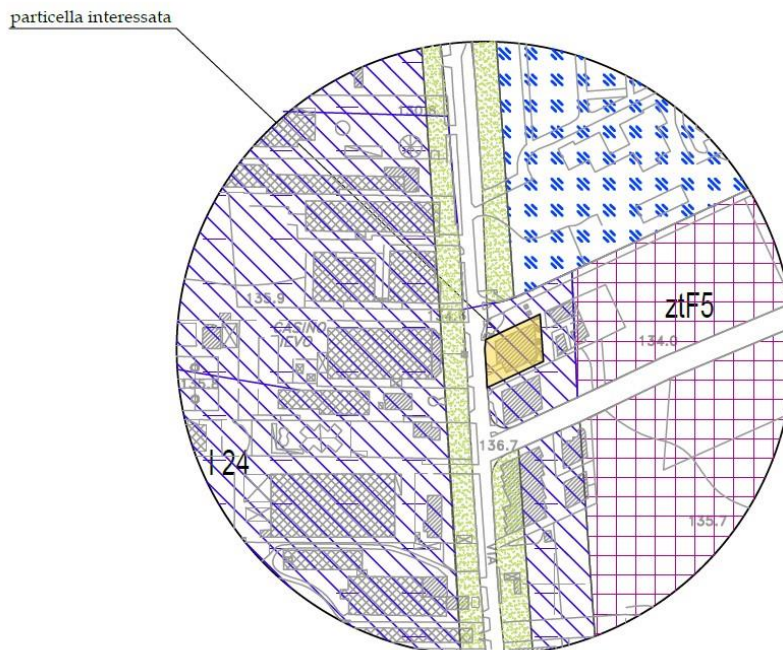


*Planimetria catastale*

## STRALCIO P.R.G.

Zonizzazione Urbanistica "D1"

Rapp.: 1: 5000



*Stralcio PRG*



L'immobile per quanto attiene la parte di produzione (capannone) ha struttura prefabbricata con infissi metallici a nastro perimetrali idonei a garantire il corretto rapporto aero-illuminato.

La Palazzina Uffici e alloggio custode è a struttura portante in c.a. a scheletro indipendente con fondazioni, travi e pilastri in c.a. e solai latero-cementizi, intonacata all'esterno. Gli infissi sono in alluminio. Le porte di accesso alla palazzina sono blindate.

L'edificio verte in discreto stato di conservazione, è dotato di adeguate superfici di aero illuminazione e di lucernari che garantiscono un adeguato livello di illuminamento con luce naturale.

La dotazione impiantistica è adeguata alla destinazione d'uso ed in discreto stato. L'appartamento alloggio custode al piano secondo deve essere completato con le dotazioni impiantistiche e le finiture ed i servizi igienici sono da realizzare.

## **2.b) Visura Catastale**

In **Allegato 1** viene riportata la visura per soggetto dalla quale risulta che la --- Omissis --- è proprietaria di due immobili in agro di Andria: - al foglio 21, p.lla 528, sub. 1 – Categoria D/7

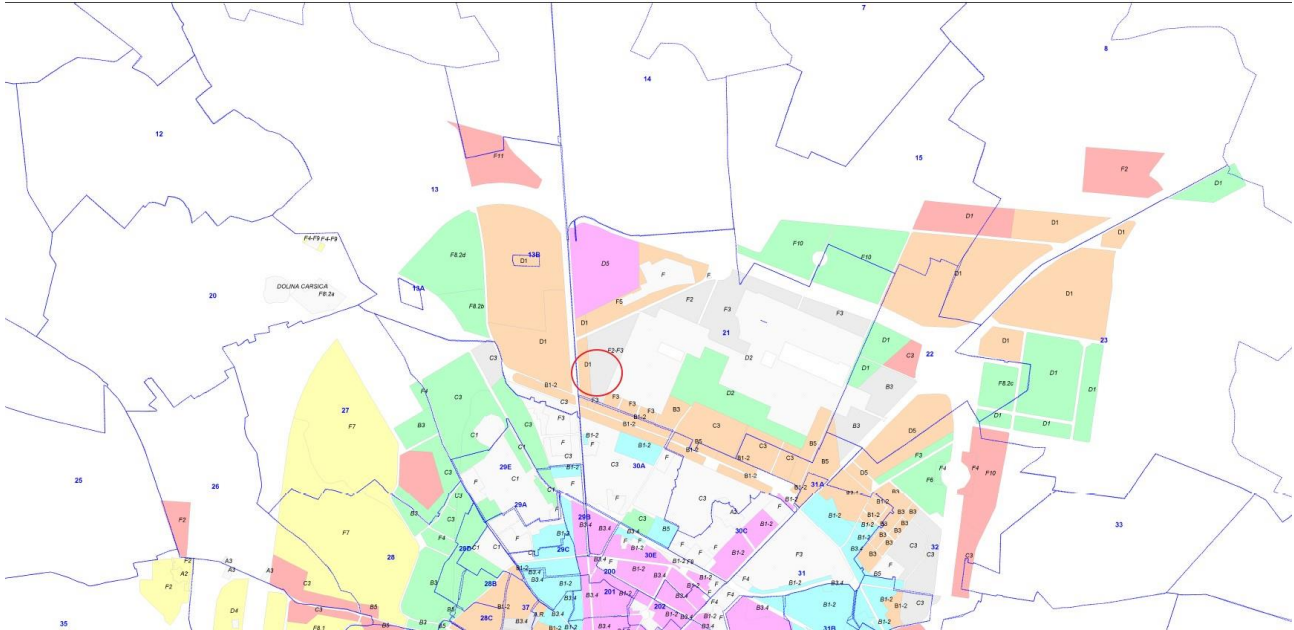
- al foglio 21, p.lla 528, sub. 3 – Categoria A/3

## **2.c) Caratterizzazione dell'area in riferimento al Piano Urbanistico Generale del Comune con l'individuazione della destinazione urbanistica**

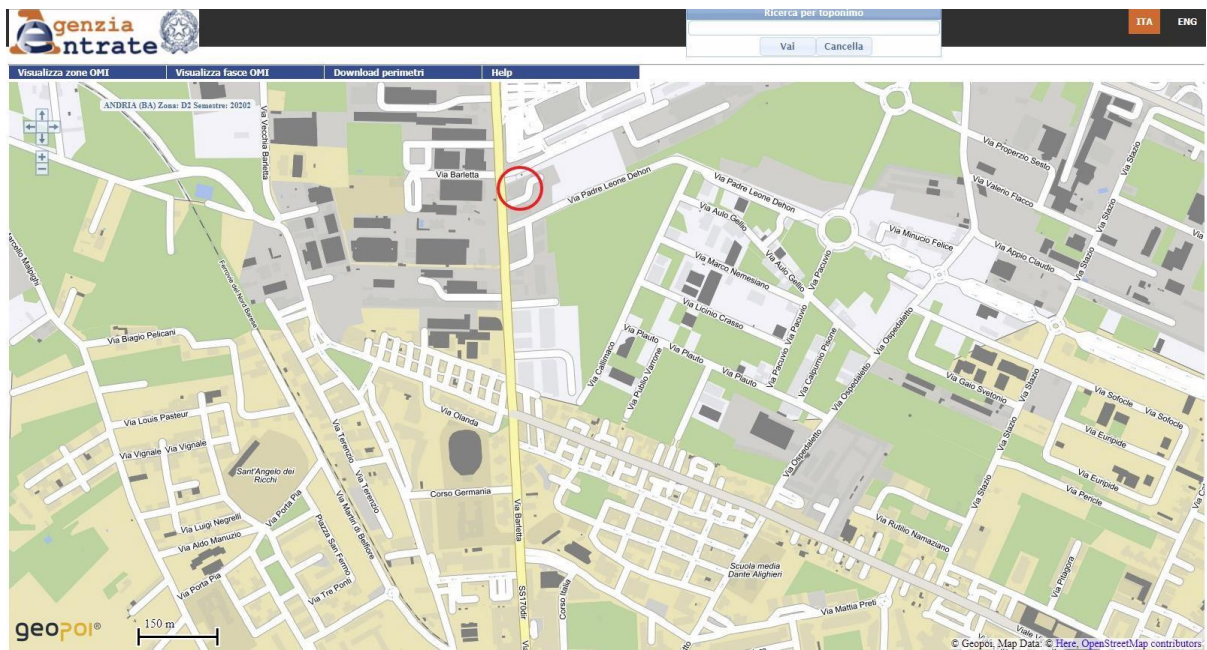
Il Lotto sorge in un'area periferica Classificata D1 lungo la direttrice Andria Barletta, molto vicino allo svincolo autostradale.

Come evincibile dalla seguenti tavole tematiche l'area in cui sorge l'insediamento non è sottoposta a vincoli derivanti dal PPTR vigente. Non sono presenti altresì vincoli idrogeologici né l'area è interessata da vincoli derivanti dal PAI.

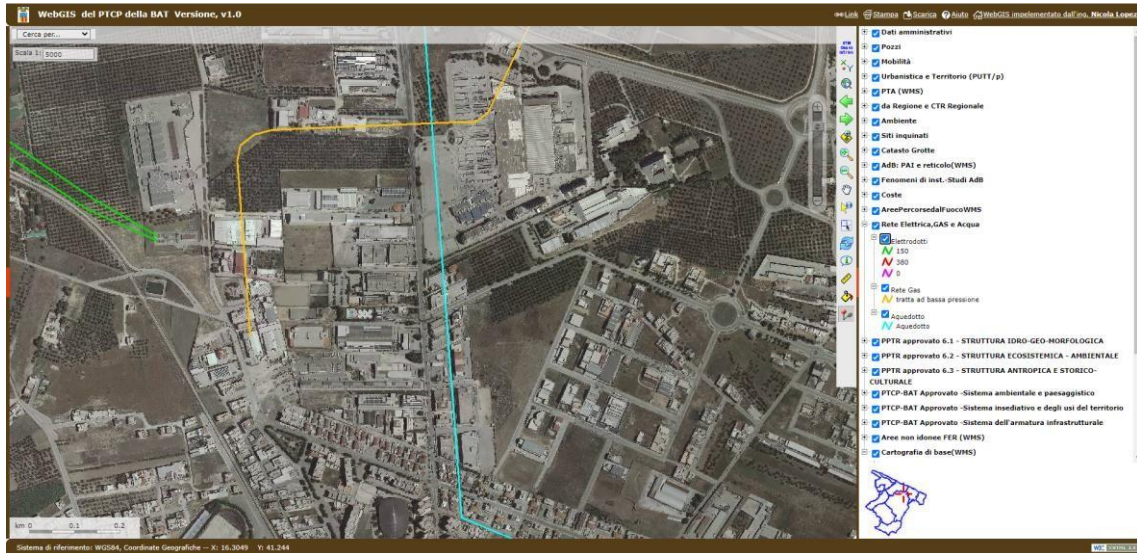
Non sono inoltre presenti altri vincoli di diversa natura (archeologico, ..... ) come evincibile dalle legende marcate e riportate a destra delle seguenti immagini tratte dal WebGIS del PTCP della BAT.



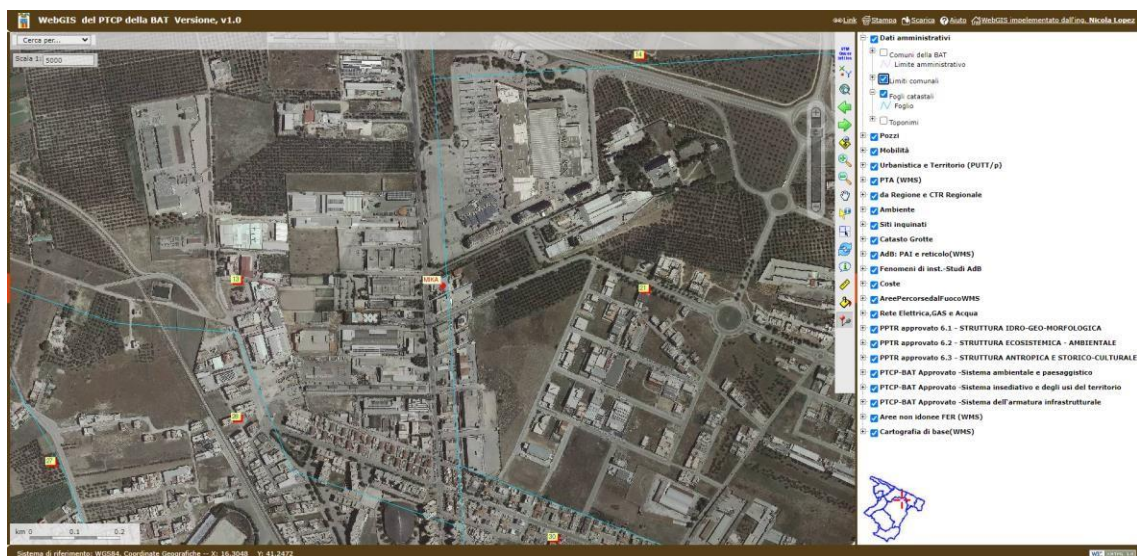
*Individuazione della zona interessata dall'insediamento*



*Cerchiata in rosso l'area del Lotto*



Il solo Buffer di 100 m dai tratturi appare presente ma sempre molto lontano dal Lotto di interesse (vedasi immagine seguente)





## **2.d) Titoli Edilizi:**

L'immobile è stato realizzato in virtù dei titoli edilizi, già riportati al punto **1.a)**, ed in particolare urbanisticamente l'immobile risulta edificato con Concessione Edilizia n. 79 / A del 28/04/1989 (Pratica Edilizia n. 181 /1987) e resi agibili a far data dal 12/02/1990 con Agibilità n.79/Ab rilasciata dal Comune di Andria il 12/06/1990.

## **2.e) Planimetria Catastale:**

Le planimetrie in catasto urbano sono riportate, per tutti i due subalterni, in **Allegato 2**. Catastalmente l'immobile è costituito da due Sub-alterni, identificati al N.C.E.U. del Comune di Andria, al foglio 21, p.lla 528, sub. I, cat. D/7, rendita €.11.775,22 (il laboratorio) e al foglio 21, p.lla 528, sub.3, cat. A/3, cl. 31\ vani 3,5, sup. cat. mq. I 05, rendita €.334,41.

## **2.f) Certificato di Agibilità:**

In **Allegato 3** è riportato il Certificato di Agibilità n.79/Ab rilasciato dal Comune di Andria il 12/06/1990.

In **Allegato 4** è riportato il Certificato di Agibilità Sanitaria rilasciato dalla ASL BA/3 – Andria in data 24/02/1990.

## **2.g) Dotazioni impiantistiche:**

L'edificio è corredato di tutte le dotazioni impiantistiche necessarie e funzionali all'attività espletata:

- Cabina trasformazione MT/bt
- impianti idrico fognanti,
- impianti elettrici di luce e forza motrice,
- impianto di illuminazione di emergenza,
- impianto trasmissione dati e fonia,
- Impianto riscaldamento alloggio custode (da completare),
- Impianto climatizzazione uffici,

## **2.h) Attestati di Prestazione Energetica**

In **Allegato 5** viene riportata copia dell'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato, per i due subalterni, in data 29/10/2019 e redatto dal Geom. Gianluca Vulchio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia BT, dal quale risulta che l'Immobile è in **Classe energetica G**.

Tali Attestati sono allegati al Contratto di fitto di ramo d'azienda riportato in **Allegato 6**.

## **2.i) Rilievo Fotografico:**

Il rilievo fotografico dell'edificio è riportato in **Allegato F1**.

## **3.a) STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE**

La stima del valore del bene immobile di cui alla precedente capitolo **2)** è stata condotta seguendo differenti criteri di valutazione per arrivare ad un valor medio attendibile del valore commerciale di mercato stimato per l'immobile nello stato in cui attualmente verte.





Nella determinazione del valore commerciale è stato anche considerato il particolare momento di recessione che vede attualmente una contrazione generale del valore del mercato immobiliare tutto.

### 3.1) *Stima Comparativa – valori attuali di mercato*

Data la natura dell'immobile e considerando il valore attuale di mercato per un immobile sì fatto, in identico stato di conservazione e d'uso, di circa **600,00 €/mq**, e considerando le superfici destinate ad uffici, abitazioni e le superfici interrato adeguatamente ragguagliate così come quelle degli ambienti di servizio, si perviene ad un valore di stima pari a **V(a1) = 969.021,60 €** come da sotto riportata **Tabella a1** analitica di calcolo.

<b>a1_ METODO COMPARATIVO - VALORI DI MERCATO</b>			
<b>Immobili al Foglio 21 P.lla 528 Sub 1 e 3</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Equiv. mq</b>
Reparto produzione Pterra	586,60	1,00	586,60
Celle Frigorifere Pterra	64,30	2,00	128,60
Vani tecnici e connettivi produz.	175,44	0,50	87,72
Uffici al PRialzato	80,60	1,20	96,72
Garage / Magazzino Piano Interrato	698,00	0,50	349,00
Vani tecnici Piano Interrato	291,00	0,15	43,65
Alloggio Custode al PT	117,00	0,80	93,60
Alloggio Custode al P1	113,00	0,80	90,40
Alloggio Custode al P2	94,00	0,60	56,40
Deposito P3	27,00	0,30	8,10
Balconi PT+P1+P2	89,23	0,20	17,85
Aree esterne di servizio	377,00	0,10	37,70
Aree esterne a verde	187,00	0,10	18,70
			<b>1.615,04</b>
	Superficie	Valore Specifico	
Superf. ragguagliata complessiva	<b>1.615,04</b>	<b>600,00</b>	969.021,60
<b>Valore di stima</b>	<b>V(a1)</b>	<b>€</b>	<b>969.021,60</b>

**3.2) Stima Sintetico-Comparativa con valori OMI - Agenzia delle Entrate** Ulteriore criterio adottato ha preso a riferimento i valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) – OMI che, come da prospetto in **Allegato 7**, individuano, per immobile a destinazione Produttiva, in **625,00 €/mq** il valore medio tra valutazione massima e minima ulteriormente mediata tra Laboratori e Capannone. **625,00 €/m<sup>2</sup>** valore arrotondato di  $627,50 = (550+610+580+770) / 4$



Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	OTTIMO	550	610
Laboratori	NORMALE	580	770

Tale valore è stato assunto opportunamente in relazione al contingente periodo storico del mercato immobiliare).

Per le superfici interrato con destinazione deposito/garage/vani tecnici si è assunto un valore pari ad 1/3 del valore di 550 €/mq riportato quale valore minimo di un capannone industriale nella precedente tabella estratta dall'**Allegato 7**.

Per gli uffici si è assunto il valore di 810 €/m<sup>2</sup> come da prospetto in **Allegato 8**. Per l'alloggio custode si è assunto il valore di 1000 €/m<sup>2</sup> come da prospetto in **Allegato 9**. Tali valori sono stati assunti opportunamente in relazione al contingente periodo storico del mercato immobiliare.

Considerando quindi le diverse superfici come rilevate si perviene ad un valore di stima **V(a2) = 1.037.64,14 €** come da **Tabella a2** di calcolo di seguito riportata.

a2_METODO COMPARATIVO - QUOTAZIONI Ufficio del Territorio - AdE			
Immobili al Foglio 21 P.IIa 528 Sub 1 e 3	Superficie mq	Valore Specifico €/mq	Valore mercato €
Insedimento produttivo Capann+Laborat.	826,30	625,00	516.437,50
Garage / Deposito /V.Tec Piano Interrato	785,30	187,50	147.243,75
Uffici piano Terra e Primo	333,17	810,00	269.866,89
Alloggio custode piano secondo	98,20	1.000,00	98.200,00
Aree esterne	98,20	60,00	5.892,00
	2.141,17		
<b>Valore di stima</b>	<b>V(a2)</b>	<b>€</b>	<b>1.037.640,14</b>

### 3.3) Stima per capitalizzazione dei redditi – valori OMI – Ag. Delle Entrate

La stima per capitalizzazione del reddito prende a riferimento il possibile reddito derivante dalla locazione dell'immobile e, tale valore, è stato determinato prendendo a riferimento i valori suggeriti dall'Agenzia delle Entrate per immobili insistenti nella zona e di cui ai già citati: **Allegati 7, 8, 9**.

Il valore di locazione mensile **Rm(a)** di circa **3783,17 €/mese** rappresenta il reddito che il bene potrebbe produrre.

b1_VALORE LOCATIVO SECONDO Ufficio del Territorio - AdE			
Immobili al Foglio 21 P.IIa 528 Sub 1 e 3	Superficie mq	Valore Specifico €/mq mese	Valore locazione €/mese
Insedimento produttivo	826,30	2,20	1.817,86
Garage / Deposito /V.Tec Piano Interrato	785,30	0,66	518,30
Uffici piano Terra e Primo	333,17	3,40	1.132,77
Alloggio custode piano secondo	98,20	2,80	274,96
Aree esterne	98,20	0,40	39,28
	2.141,17		
<b>Valore di stima canone di locazione</b>	<b>Rm(a)</b>	<b>€/mese</b>	<b>3.783,17</b>



Detraendo le spese e le imposte si può pervenire alla determinazione del reddito netto su base annua  $R_n = 34.729,52$  €/anno che è uno dei parametri necessari alla stima.

L'altro parametro da assumere è il tasso di capitalizzazione "r", che nel caso di specie alla luce anche del livello di rischio e delle caratteristiche dell'immobile si assume pari al **3,5%**.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - Ufficio del Territorio - AdE			
Reddito lordo mensile	$R_m$	€/mese	<b>3.783,17</b>
Reddito lordo annuo	$R$	€/a	45.398,07
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	$R_n$	€/a	34.729,52
Tasso di capitalizzazione	$r$	%le	3,50%
Valore anuovo del complesso	$V_n(b)=R_n/r$	€	992.272,13
Detrazione dovuta alla vetustà		%le	15,00%
<b>Valore di stima</b>	<b><math>V(b1)</math></b>	€	<b>843.431,31</b>

(\*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo

Si è inoltre considerata una detrazione del 15% in relazione alla vetustà dell'immobile atteso che si partiva dai valori di redditività forniti dall'Agenzia delle Entrate – OMI. Il valore finale di stima, in funzione della capitalizzazione del reddito, ammonta a  $V(b1) = 843.431,31$  €.

### 3.4) Stima per capitalizzazione dei redditi – valori di mercato

La stima per capitalizzazione della rendita in relazione al valore locativo di mercato dell'immobile è stata fatta prendendo a riferimento un canone mensile di **3.800,00** €/mese, credibile in relazione alla posizione del bene immobile e già adeguato allo stato dei luoghi, e soprattutto pari al canone mensile concordato per il fitto del ramo d'azienda di cui all'Art. 3 del contratto in [Allegato 6](#).

b2_METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - VALORI DI MERCATO			
Reddito lordo mensile (#)	$R_m$	€/mese	<b>3.800,00</b>
Reddito lordo annuo	$R$	€/a	45.600,00
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	$R_n$	€/a	34.884,00
Tasso di capitalizzazione	$r$	%le	3,50%
Valore anuovo del complesso	$V_n(b)=R_n/r$	€	996.685,71
Detrazione dovuta alla vetustà		%le	0,00%
<b>Valore di stima</b>	<b><math>V(b2)</math></b>	€	<b>996.685,71</b>

(\*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo

(#) Come da contratto di fitto di ramo d'azienda in essere, Art. 3 - Canone



Il valore di stima in funzione della capitalizzazione del reddito considerando un valore locativo di mercato come su determinato ammonta a **V(b2) = 996.685,71 €**.

### 3.c Stima del valore di mercato dell'immobile

Effettuando la media aritmetica dei quattro valori come sopra determinati si perviene al più probabile valore nel mercato libero dell'immobile a meno del valore delle opere necessarie per la straordinaria manutenzione ed al completamento dell'alloggio custode sito al piano 2° della palazzina uffici:

$$V = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 = \mathbf{961.694,69 \text{ €}}$$

VM_DETERMINAZIONE DEL VALOR MEDIO DI STIMA DEL BENE IMMOBILE	
VALORE MEDIO = V(m) = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 =	<b>961.694,69</b>

### 3.d Stima delle opere di manutenzione necessarie

Sono stati infine presi in considerazione gli interventi necessari di straordinaria ed ordinaria manutenzione dell'immobile come rilevati necessari in sede di sopralluogo e complessivamente stimati in circa 7.000,00 €.

Gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale dei piani inferiori della palazzina uffici.

Infine si sono considerate le opere edili ed impiantistiche nonché di allestimento per il completamento dell'alloggio custode sito ai piani 2° e 3° della stessa palazzina.

Complessivamente il valore delle detrazioni sono state stimate in circa **51.000,00 €**.

VO_REGOLARIZZAZIONE CATASTALE E OPERE NECESSARIE DI MANUTENZIONE			
Regolarizzazione planimetrie Catastale e Docfa	a corpo		-4.000,00
Opere necessarie di manutenzione ordinaria	a corpo		-7.000,00
Opere necessarie di manutenzione straordinaria			
completamento alloggio custore	a corpo		-40.000,00
	V(o)	€	<b>-51.000,00</b>

Decurtando dal valore medio di stima dell'immobile di cui al punto 3.c il valore delle manutenzioni e regolarizzazioni a farsi, si perviene alla stima finale del valore dell'immobile sul mercato libero che arrotondata alle migliaia di euro risulta essere di **€ 910.000,00 (Novecentodiecimila/00Euro)**.

STIMA FINALE DELL'IMMOBILE NELL'ATTUALE STATO E MOMENTO			
Valor medio di stima	V(m)	€	961.694,69
Regolariz.Catastale e manutenzione	V(o)	€	-51.000,00
Arrotondamento	V(a)	€	-694,69
<b>STIMA FINALE = V(m) - V(o) - V(a) =</b>	<b>V(s)</b>	<b>€</b>	<b>910.000,00</b>



#### 4) CONCLUSIONI

In relazione all'incarico ricevuto di stimare il valore corrente di mercato dei beni immobili della --- Omissis ---, dopo accurati sopralluoghi, indagini presso gli Enti competenti, acquisizione delle valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili simili siti in stessa zona D1 del Comune di Andria, si è proceduto a valutare gli immobili in relazione allo stato di conservazione dei beni, al costo iniziale di costruzione ed alle manutenzioni straordinarie effettuate fino ad oggi e di quelle da attuare per garantire l'esercizio del bene per lo scopo per il quale è stato costruito, al netto del deprezzamento fisico e dell'obsolescenza funzionale.

In particolare si è stimato il Suolo aziendale e Corpi di Fabbrica realizzati in conformità urbanistica e con i relativi titoli autorizzativi, comprensivi delle infrastrutture impiantistiche a corredo e funzionali in relazione all'attività svolta: Impianti elettrici di luce e f.m., impianti termici, idrici, fognanti, antincendio ed impianti speciali (telefonici, trasmissione dati, citofonici).

Il valore di stima dei beni immobili è stato determinato mediando i valori di stima ottenuti con differenti criteri.

Si sono presi a riferimento sia i valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio – OMI), relativi al secondo semestre 2020, per immobili con analoga destinazione d'uso *siti nella stessa zona D1 del territorio del Comune di Andria (BT)* (Stima con **criterio b1**), sia i valori correnti di mercato alla data del dicembre 2020 (**criterio a1**) derivati dalla conoscenza di operazioni immobiliari simili in stessa zona cittadina e, ovviamente, anche considerando il particolare periodo storico che si sta attraversando e che vede disponibili sul mercato molti immobili simili.

I beni Immobili sono stimati nel loro attuale stato di conservazione ed uso.

La stima ammonta a complessivi **910.000,00 €** (*Novecentodiecimila/00 Euro*) quale valore corrente di mercato dell'Immobile di proprietà --- Omissis ---

Tanto si doveva in relazione all'incarico ricevuto.

In fede

Bari, lì 28 giugno 2021



Prof. Ing. Angelo Gentile

#### INDICE DEGLI ALLEGATI:

**Allegato 1:** Visura Catastale

**Allegato 2:** Planimetrie catastali.

**Allegato 3:** Certificato di Agibilità

**Allegato 4:** Attestato di agibilità Sanitaria

**Allegato 5:** Attestato di Prestazione Energetica

**Allegato 6:** Contratto di fitto ramo d'azienda alla --- Omissis ---

**Allegato 7:** Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate – OMI – Produttivo

**Allegato 8:** Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate – OMI – Terziario

**Allegato 9:** Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate – OMI – Residenziale



**Allegato F** : Rilevo Fotografico dell'immobile