

LOTTO 15

IMMOBILI PIANO T-S1, SITO IN BARI, C.SO A. DE GASPERI,

1.1 TITOLARITÀ ED ESATTA PROVENIENZA DEI BENI

L'unità immobiliare sita in Bari in corso A. de Gasperi con accesso dal cancello al civico 453/c al piano T-1-S1, riportato in Catasto Fabbricati al:

- Fg. 58, p.lla 1259 sub 5 cat. A/7, piano T-1 classe 4, 5 vani, rendita € 1.329,88
- Fg. 58, p.lla 1259 sub 6 piano S1 cat. C/6, classe 2, mq 40 rendita € 239,64
- Fg. 58, p.lla 1259 sub 8 piano S1 cat. C/2, classe 3, mq 95 rendita € 608,39
- Fg. 58, p.lla 1259 sub 9 piano S1 cat. C/2, classe 3, mq 40 rendita € 256,16
- Fg. 58, p.lla 1259 sub 10 cat. A/7, piano T-1-S1 classe 4, 8 vani, rendita € 2.127,80
- Fg. 58, p.lla 1259 sub 11 piano S1 cat. C/2, classe 2, mq 85 rendita € 465,33

Ed al catasto terreni:

Fg. 58, p.lla 1257 consistenza 2 are e 40 ca

da accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risulta
per la piena proprietà di

L'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 17/10/2003 Rep. 5924/3088 del notaio D. Damascelli trascritto ai nn. 33134/46999 il 18/10/2003, da con sede in REA (allegato 2)

Alla società l'immobile era pervenuto per edificazione fatta a propria cura e spese su suolo acquistato con atto del Notaio Concetta Capano di Bari del 22 dicembre 1989 Rep. N. 8081 registrato a Bari l'11 gennaio 1990 ed ivi trascritto il 20 gennaio 1990 ai nn. 3185/2694.

2 .OPERAZIONI PERITALI

2.1 Verbale delle operazioni peritali in data 13.03.2014

Il giorno 13 marzo 2014 alle ore 8,45 sono proseguite le operazioni peritali presso l'immobile sito in Bari in Via Bozzi 45 di proprietà della sig.ra

...Lo stesso giorno le operazioni sono proseguite presso l'immobile sito in C.so A. de Gasperi 453/C di proprietà del dott.

Sono presenti il dott. che consente l'accesso nei luoghi previsti, il Maresciallo Tanzi e l'arch. Stefania Agnellini.

L'immobile si presenta allo stato rustico e pertanto la scrivente non ritiene di eseguire un rilievo dello stato dei luoghi.

Alle 10:40 si concludono le operazioni peritali ed il verbale viene chiuso.

3.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Si tratta di una villa unifamiliare sita a Bari in Corso Alcide de Gasperi con accesso dal cancello contraddistinto dal civico 453/C in prossimità della tangenziale di Bari in una zona ben collegata al centro cittadino sia tramite una rete di trasporti pubblici che tramite numerose strade a scorrimento veloce.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (*allegato 4*);

Comune di BARI (visura catastale del 20/02/2014)

TABELLA 1A - CATASTO dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Z. cens	categoria	classe	consistenza	rendita
58	1259	5	2	A/7	4	5 vani	1.329,88
Indirizzo			Corso A. De Gasperi, piano T-1				

TABELLA 2A - CATASTO dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Z. cens	categoria	classe	consistenza	rendita
58	1259	6	2	C/6	2	40 mq	239,64
Indirizzo			Corso A. De Gasperi, piano S1				

TABELLA 3A - CATASTO dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Z. cens	categoria	classe	consistenza	rendita
58	1259	8	2	C/2	3	95 mq	608,39
Indirizzo			Corso A. De Gasperi, piano S1				

TABELLA 4A - CATASTO dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Z. cens	categoria	classe	consistenza	rendita
58	1259	9	2	C/2	3	40 mq	256,16
Indirizzo Corso A. De Gasperi, piano S1							

TABELLA 5A - CATASTO dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Z. cens	categoria	classe	consistenza	rendita
58	1259	10	2	A/7	4	8 vani	2.127,80
Indirizzo Corso A. De Gasperi, piano T-1-S1							

TABELLA 6A - CATASTO dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Z. cens	categoria	classe	consistenza	rendita
58	1259	11	2	C/2	2	85 mq	465,33
Indirizzo Corso A. De Gasperi, piano S1							

TABELLA 7A - CATASTO dei Terreni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
FOGLIO	P.LLA	QUALITA	CLASSE	SUP. ha are ca	R.D. €	R.A. €
58	1257	AREA		2 40		

TABELLA 1B - INTESTAZIONE

Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri
		Proprietà 1/1

L'UNITA' IMMOBILIARE

All'unità immobiliare si accede percorrendo la strada privata che inizia dal cancello posto al civico 453/C di C.so Alcide de Gasperi che distribuisce l'accesso a diverse ville disposte lungo il viale. Arrivati al cancello in ferro posto in fondo al viale, è possibile l'accesso pedonale e carrabile alla villa circondata da un muro alto circa 2,00 mt. Un'area di pertinenza scoperta di circa mq 240,00 costituisce il giardino antistante la villa.

L'unità immobiliare oggetto di stima è attualmente allo stato rustico (in corso di costruzione) in quanto non sono presenti rifiniture né alcun tipo di impianti.

Dalle fotografie allegate (*allegato 5*) si evince lo stato dei luoghi del fabbricato costituito da una struttura con travi e pilastri in c.a. e solai in latero cemento non definita da paramenti murari perimetrali né da quelli di divisione interna.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra oltre che su di un piano interrato collegati tra loro tramite un vano scala. (*planimetria catastale : allegato 6*).

A seguito delle indagini effettuate presso gli uffici competenti è emerso che in data 29/04/2004 è stata presentata un'istanza di Permesso di Costruire per la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

- Il Permesso di Costruire n. 243/04 prevedeva la demolizione della villa bifamiliare e la realizzazione di una villa unifamiliare composta un piano interrato ad uso deposito di superficie complessiva pari a circa 278,00 mq;

- piano terra in cui si articola la zona giorno con una superficie utile abitabile complessiva di 114,38 mq e una superficie non residenziale (balconi) pari a 34,40 mq;
- piano primo composto da una camera ed un bagno con una superficie utile abitabile complessiva di 43,38 mq, una superficie non residenziale (balconi) pari a 105,06 mq, ed una superficie di 10,18 mq destinata ad Locali Tecnologici.

Il progetto prevedeva inoltre, nell'area di pertinenza complessiva di mq 1.026,57, la realizzazione di una autorimessa - parcheggio nella parte antistante vincolata a parcheggio con atto a rogito del notaio Damascelli del 29/06/2005 registrato a Bari l'11/07/2005. Nella planimetria generale di progetto è prevista la realizzazione di un giardino nella parte antistante la villa e di una piscina nella porzione posteriore. Nello sviluppo della volumetria massima realizzabile di progetto sono state prese in considerazione la p.lla 1257 e 1259 e non la p.lla 1258, (ubicata fra le due particelle sopra menzionate) poiché la superficie di detta particella non è area oggetto di intervento in quanto fa parte della strada prevista dal PRG.

Si precisa che durante il sopralluogo si è riscontrato che la particella 1258 (strada prevista dal prg) è recintata all'interno del lotto di pertinenza dell'immobile e che parte della particella 1257 (area sulla quale insiste il vincolo a parcheggio) è stata inglobata nel perimetro della villa attigua.

(P.d.C. 243/2004 : allegato 7)

CARATTERISTICHE EDILIZIE

- Struttura: travi e pilastri
- pareti esterne, infissi e pavimenti: assenti

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Assenti

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

*Si aggiungono quindi le superfici pertinenziali trasformando la superficie rilevata in **superficie virtuale o convenzionale** applicando un coefficiente di differenziazione K per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.*

TABELLA 3– Calcolo superficie convenzionale

	Sup. (mq)	Coefficiente di differenziazione	Sup. virtuale o convenzionale (mq) [superficie x coeff. di differ.]
Villa Unifamiliare C.so A. de Gasperi 453/C	157,76	1,00	157,76
Superficie balconi e porticati	139,46	0,25	34,87
Superficie depositi	271,98	0,30	81,59

Superfici locali tecnologici	56,98	0,30	17,10
Superficie autorimessa-parcheggio	120,42	0,50	60,21 mq
TOTALE			351,53 mq

Totale superficie convenzionale = mq. 351,53

Totale superficie area di pertinenza = mq 757,37

3.2 STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente si presenta allo stato rustico ed in stato di abbandono.

3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE

REGOLARITÀ EDILIZIA DEL FABBRICATO

L'edificio originario è stato costruito in virtù di **Concessione edilizia n. 97/1989** rilasciata il 16/11/1979 e successiva **variante n. 232/90** rilasciata il 14/12/1990.

Per il rilascio delle suddette concessioni sono stati formulati i seguenti atti di vincolo a parcheggio ed autorimessa del Notaio Antonio Macchia di carbonara di bari del 05/12/1972 trascritto a Trani il 06/12/1972 al n. 50850 atto autenticato nelle firme del Notaio Concetta Capano di bari in data 25/09/1989 Rep. N. 6961 registrato a Bari il 26/09/1989 al n. 4545 ed ivi trascritto l'11/10/1989 ai n. 40097/32454 ed atto autenticato nelle firme del Notaio Concetta Capano di Bari in data 09/10/1990 Rep. 11151 registrato a Bari il 12/10/1990 al n. 4424 ed ivi trascritto il 16/10/1990 ai n. 37347/28872.

Successivamente con specifico riferimento alla villa oggetto di stima è stata rilasciato P.d.C. **n. 243/2004 in data 20/02/2007.**

In data 26/11/07 è stata presentata la comunicazione di Inizio lavori con prot.

N. 333526 dell'11/12/2007

CONFORMITA' EDILIZIA: Conforme

REGOLARITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali in atti allegate, richieste in data 20/02/2014, non sono conformi allo stato dei luoghi legittimo in quanto l'edificio è in corso di costruzione (*allegato 6: Planimetria catastale*)

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attualmente il fabbricato è libero.

5. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dalla certificazione ipocatastale prodotta dalla scrivente, alla data del 21/02/2014 il bene risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quelle riportate nella nota allegata. (*allegato 7*)

Tabella 5 – Altre informazioni

Importo annuo spese condominiali ordinarie	=====
Eventuali spese condominiali e spese straordinarie scadute e non pagate al 23/04/2014	=====
Eventuali cause in corso varie	=====

7. VALORE DI MERCATO DEI BENI

METODOLOGIA DI STIMA

La sottoscritta ha svolto le operazioni peritali provvedendo:

- a prendere visione e misura dell'immobile;
- a valutarne il relativo stato di conservazione;
- a verificare la regolarità edilizia.

Al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima e così come richiesto dal G.I.P , la sottoscritta ha adottato una procedura comparativa di stima tenendo conto per il fabbricato dei seguenti fattori: ubicazione, piano (in assenza di ascensore), età e qualità dell'edificio, orientamento, luminosità, forma dei vani, funzionalità, stato di manutenzione e valore delle opere necessarie per ripristinare il perfetto stato di manutenzione, regolarità edilizia e catastale.

Quale parametro di valutazione si è adottato il mq.

Effettuate le ricerche di mercato relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima presso :

- agenzie di intermediazione, studi notarili, mediatori;

Consultando :il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari ;

- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio e analizzando la distribuzione dei prezzi di mercato per alcuni casi di compravendita nel circondario, si è giunti al valore riportato nelle tabelle sottostanti ottenuto con gli opportuni correttivi in funzione delle peculiarità

oggettive del bene stimato.

▪ Poiché l'immobile si presenta allo stato rustico, per calcolare il costo di costruzione si è decurtato al costo finale (costo considerando l'immobile finito) un tanto per cento per ogni categoria di lavoro che non è stata ancora realizzata.

▪ Utilizzando i criteri sopra descritti si è giunti ai valori riportati nella tabella seguente:

▪ **VALORE FINALE dell'immobile considerato finito:**

▪ **VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE**

▪ (AL LORDO DELLA SPESA PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E/O CATASTALE)

LOTTO 15	mq.	€/ mq	Valore €
Villa unifamiliare in Corso Alcide de Gasperi	351,53	3.000,00	1.054.590,00
Terreno pertinenziale	757,37	50,00	37.868,50
TOTALE			1.092.459,00

▪ Considerando che il costo di costruzione (Cc) a Bari è di 900,00 €/mq avremo:

▪ $Cc = 900,00 \text{ €/mq} \times 351,53 \text{ mq} = \text{€ } 316.377,00$

▪ K= coefficiente che varia in base ai lavori mancanti:

▪ intonaci interni: 5%

▪ pittura: 6%

▪ pavimenti: 9%

▪ rivestimenti interni: 2%

▪ infissi interni ed esterni: 9%

- ASTE GIUDIZIARIE®**

- **VALORE STIMATO = € 953.253,00**