

LOTTO 22

VILLA AL PIANO TERRA, PIANO T-1-2 SITA A CASAMASSIMA,

1.1 TITOLARITÀ ED ESATTA PROVENIENZA DEI BENI

La villa sita a Bari Casamassima nel complesso Barialto al piano T-1-2 riportata in Catasto Fabbricati al Fg. 10, p.lla 635 sub 2, cat. A/7, classe 3, consistenza vani 9,5, rendita € 785,01, da accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, **risulta per la piena proprietà di**

██████████ nato a ██████████ anche se detto immobile non è stato mai consegnato al dott. ██████████ a causa del fallimento dell'impresa costruttrice.

La villa è pervenuta ad ██████████ con sentenza traslativa del Tribunale di Casamassima Sezione distaccata di Bari del 31 dicembre 2008 Rep. 4713/2008 trascritto ai nn. 22829/33933 il 24 luglio 2009.

2 .OPERAZIONI PERITALI

2.1 Verbale delle operazioni peritali in data 20.03.2014

Il giorno 20 marzo 2014 alle ore 10,00 si sono svolte le operazioni peritali presso l'immobile sito in Barialto in Via G. A. Amedeo 191/B (27).

Sono presenti l'arch. Stefania Agnellini, il Maresciallo Tanzi della G.d.F., il dott. ██████████

Si tratta di una villa trasferita al dott. ██████████ con atto monocratico del Tribunale di Casamassima anche se detto immobile non è stato mai consegnato al do ██████████ a causa del fallimento dell'impresa.

L'immobile pertanto risulta chiuso e l'accesso è stato possibile solo dall'esterno.

La scrivente non ha eseguito il rilievo grafico ma solo quello fotografico.

Alle h. 11,00 si sono concluse le operazioni peritali, il verbale è stato chiuso e le operazioni rinviate al giorno 21.03.2014 con appuntamento in Via C.

Rosalba 49 alle h. 15.30. (allegato 2)

3.1 INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di una villa unifamiliare sita in Casamassima, nel complesso residenziale "Barialto" che si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano primo, e piano copertura con ampio giardino interamente recintato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (allegato 3);

Comune di CASAMASSIMA (visura catastale del 21/02/2014)

TABELLA 1A - CATASTO dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Z. cens	categoria	classe	consistenza	rendita
10	635	2		A/7	3	9,5 vani	785,01
Indirizzo			Via Bari piano T-1-2				

TABELLA 1B - INTESTAZIONE

Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri
		Proprietà 1/1

IL COMPLESSO

La villa in oggetto è ubicata nel complesso residenziale "Barialto" a Casamassima in via G. Amadeo 191/B (27) ed è accessibile, superata la guardiana, da una strada della lottizzazione interna al complesso.

Le ville, realizzate utilizzando moderne tecniche architettoniche, propongono un elevato standard abitativo in un sito caratterizzato da un grande rispetto per l'ambiente.

Gli immobili godono di un servizio di guardiania e di portierato 24 ore/24.

Il complesso è collegato alla città di Bari con autobus con varie corse giornaliere che tramite la S.S. 100 percorrono agevolmente i circa 20 Km di distanza.

Le unità abitative del complesso Barilato in generale e la villa oggetto di valutazione estimativa in particolare, sono state progettate distribuendo razionalmente gli spazi, creando ambienti luminosi e con prospetti con caratteristiche precise e con stretta correlazione tra "interno" ed "esterno" grazie a patii e/o corti variamente utilizzabili.

L'UNITA' IMMOBILIARE

L'immobile oggetto di stima è una villa con annesso terreno pertinenziale.

La struttura è in pilastri in c.a., le facciate si presentano con intonaco completo al civile finito con pittura in tinta unica chiara al quarzo per esterni, i serramenti sono in anticorodal e il tetto è piano praticabile.

L'accesso alla villa è dalla strada interna della lottizzazione Via G. A. Amadeo 27. Si accede al giardino della villa da un cancelletto pedonale oppure da un cancello più grande posto alla sua destra che consente l'accesso carrabile.

(foto 1-2)

Piano terra:

Dal cancelletto pedonale, percorrendo un viale lastricato, si accede al patio coperto da pergolato, quindi all'ingresso principale della villa.

Il piano terra è circondato su tre lati dal giardino con prato inglese, piante arboree, arbusti sempreverdi e varie arbusti sempreverdi.

Lungo il perimetro esterno del piano terra è realizzato un marciapiede lastricato che consente il percorso intorno alla villa; sul lato anteriore e laterale destro della villa questo percorso pavimentato con piastrelle tipo cotto diventa un ampio patio esterno. (foto 3)

Dall'ingresso principale della villa si accede direttamente ad un ampio soggiorno-pranzo illuminato da due grandi finestre che si affacciano sul giardino di proprietà. In fondo a destra rispetto all'ingresso posizionata la scala in c.a. che collega il piano terra al piano primo ed al piano copertura. In fondo a sinistra è invece ubicata la cucina illuminata da due finestre con affaccio sul patio esterno coperto posto sul lato posteriore della villa e rivestita fino ad una altezza di mt. 1.80 con piastrelle di ceramica formato 10x10. (foto 4)

Piano primo:

Il piano primo è accessibile mediante la scala posta nell'ampio soggiorno-pranzo al piano terra.

L'intero piano primo è destinato alla zona notte composta da due bagni e tre camere da letto illuminate da finestre o porte-finestre con affaccio sui rispettivi terrazzi. (foto 5)

Considerato che non è stato possibile accedere all'immobile la descrizione dell'immobile e delle sue finiture è limitata alle informazioni che la scrivente è riuscita a desumere dall'esterno.

La villa pavimentata con parquet, è dotata di impianto elettrico sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce posti al soffitto e di prese con placche in materiale plastico del tipo "living", vi è l'impianto televisivo, quello di citofono con apri-portone elettrico; inoltre vi è l'impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti radiatori in ghisa.

La villa oggetto del pignoramento è molto luminosa e soleggiata, ed essendo libera su tutti e quattro i lati gode anche di una buona ventilazione degli ambienti garantendo un ricambio d'aria continuo; anche l'illuminazione naturale può essere giudicata nel suo complesso buona e conforme alle esigenze abitative. (planimetria catastale: allegato 5 documentazione fotografica: allegato 4).

CARATTERISTICHE EDILIZIE

- Struttura: muratura
- pareti esterne: finita ad intonaco
- infissi esterni: alluminio elettroverniciato
- Pavimentazione interna: listoncini di parquet

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: funzionante e a norma
- Impianto di riscaldamento: autonomo

L'impianto presente non ha bisogno di nessuna manutenzione straordinaria e di adeguamento.

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.

In questo caso, considerata l'impossibilità di eseguire un rilievo dell'immobile e la valutazione sarà eseguita a corpo considerando la valutazione di immobili simili presenti nello stesso complesso residenziale.

3.2 STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Condizioni di manutenzione complessive dell'immobile: mediocri a causa dello stato di abbandono.

3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE

REGOLARITÀ EDILIZIA DEL FABBRICATO

La villa sita a Casamassima in via G. A. Amedeo è stata costruita con regolare Concessione Edilizia nel 2000.

CONFORMITÀ' EDILIZIA: Conforme

REGOLARITÀ CATASTALE

La planimetria catastale in atti dal 02/05/2000 allegata, richieste in data 03/03/2014 è conforme allo stato dei luoghi attuale. (allegato 5: Planimetria catastale)

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attualmente l'unità immobiliare è libera.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dalla certificazione ipocatastale prodotta dalla scrivente, alla data del 11 aprile 2014, il bene risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle quelle riportate nella nota allegata. (allegato 6)

6. ALTRE INFORMAZIONI

Tabella 5 – Altre informazioni

Importo annuo spese condominiali ordinarie	=====
Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia	=====
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:

L. D. T. T. O. 22		
Villa sita a Barialto- Casamassima, in catasto, al fg. 10 p.lla 635 sub 2.	A corpo	500.000,00
COEFFICIENTI CORRETTIVI:		
COEF. RELATIVO ALLA ZONA PERIFERICA:		0,90
COEF. RELATIVO ALLE CONDIZIONI MANUTENTIVE:		0,90
	$K = 0,90 \times 0,90 =$	0,81
$500.000,00 \times 0,81 = \text{€ } 405.000,00$		