

Entrate
00019559 00001782 WDSV1001
00022081 12/12/2017 11:10:21
4578-00088 9DAAAC9E785F378C
IDENTIFICATIVO: 01151368045169

0 1 15 136804 516 9

RELAZIONE DI STIMA

Di una casa di campagna per civile abitazione, nell'agro del comune di Locorotondo alla Strada Comunale 42 Mavugliola sn, piano Terra-S1, con annessi locali pertinenziali al piano S1-S2.-

1 - PREMESSE

Autore della presente perizia è lo scrivente geom. Angelo PICCOLI, libero professionista iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Bari al n. 3742 - codice fiscale PCCNGL76E31E645Q - con studio tecnico in Locorotondo alla Via Cisternino n. 186, tel/fax 0802461024 - mobile 338.2931465.

Richiedente la presente relazione di stima è il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] in qualità di proprietario.-

Sopralluogo: la visita all'immobile è stata eseguita in data 23 novembre 2017, dove sono state eseguite tutte le misurazioni del caso oltre ad accertamenti tecnici, acquisizione della documentazione in possesso del proprietario ed al reperimento di quella mancante presso l'UTC del Comune di Locorotondo.-

2 - DATI CATASTALI

L'unità immobiliare in questione è censita presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizi Catastali, Catasto Edilizio Urbano del Comune di Locorotondo al foglio di mappa 52, particella 1144, sub. 5, piano terra-S1, cat. A/2 di 2^, vani 8.5, strada comunale 42, C.da Mavugliola, sn, rendita € 790.18, (porzione di uiu unita di fatto con quella di fg. 52, p.lla 1255 sub. 1, rendita attribuita ai soli fini fiscali); foglio di mappa 52, particella 1144, sub. 6, piano S2, cat. C/6 di 1^, Mq 170.00, strada comunale 42, C.da Mavugliola, sn, rendita € 237.05; foglio di mappa 52, particella 1144, sub. 7, piano S1-S2, cat. C/2 di 2^, Mq 107.00, strada comunale 42, C.da Mavugliola, sn, rendita € 232.10, tutti in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà 1/1 e foglio di mappa 52, particella 1255, sub. 1, piano terra-S1, cat. A/2 di 2^, vani 1.5, strada comunale 42, C.da Mavugliola, sn, rendita € 139.44, (porzione di uiu unita di fatto con quella di fg. 52, p.lla 1144 sub. 5, rendita attribuita ai soli fini fiscali), in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] usufruttuario parziale, [REDACTED] con sede in [REDACTED], usufruttuario parziale [REDACTED] con sede in [REDACTED], usufruttuario parziale [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà 1/6.-

3 - DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO.

Abitazione.- Trattasi di abitazione in piano terra-S1, cui si accede direttamente dalla strada comunale, attraversando la p.lla 1256 del fg. 52 in ditta catastale E [REDACTED] con sede in [REDACTED], usufruttuario parziale [REDACTED] con sede in [REDACTED] usufruttuario parziale, [REDACTED] con sede in [REDACTED] usufruttuario parziale e [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà 1/6.-

I pavimenti sono in ceramica, mentre le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite in piastrelle di ceramica; le superfici non rivestite e le volte sono intonacate e pittate; gli infissi esterni sono in PVC, le porte interne sono in legno; l'immobile è dotato di impianti a norma; La superficie lorda commerciale dei locali principali di P.T. ammonta a circa mq 130, mentre quella lorda degli accessori in P. S1 è pari a circa mq 250.00. Detta porzione di abitazione per un piccolo triangolo della veranda a P.T. e del locale magazzino a P. S1 oltre al ripostiglio a P. S2 (di mq lordi totali 37.00) sconfina all'interno del **foglio di mappa 52, particella 1255, sub. 1**, piano terra-S1, cat. A/2 di 2^a, vani 1.5, strada comunale 42, C.da Mavugliola, sn, rendita € 139.44, (porzione di uiv unita di fatto con quella di fg. 52, p.lla 1144 sub. 5, rendita attribuita ai soli fini fiscali), in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] usufruttuario parziale, [REDACTED] con sede in [REDACTED] usufruttuario parziale, [REDACTED] con sede in [REDACTED] usufruttuario parziale e [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà 1/6.-

Ai soli fini della valutazione riferita alla sola superficie lorda commerciale in caso di regolarità urbanistica ottenuta:

$\text{mq } 130.00 \times € 1.050,00 = € 136.500,00$

$\text{mq } 250.00 \times € 300.00,00 = € 75.000,00$

$\text{mq } 37.00 \times € 300.00 = € 11.100,00$

Locale garage.- Trattasi di locale garage in piano S1 con annesso locale ripostiglio; trovasi rifinito con intonaco grezzo e pavimento in battuto cls; l'accesso è protetto da serranda in lamiera zincata; ha una superficie lorda commerciale di mq 197.00.-

$\text{Mq } 197.00 \times 300,00 = € 59.100,00$

locale deposito.- Trattasi di locale deposito a piano S2 con antistante tettoia e soprastante piccolo locale caldaia al piano S1. Presenta intonaci allo stato grezzo e pavimentazioni in battuto cls; gli accessi

sono protetti da infissi in metallo; complessivamente presenta una superficie lorda commerciale di mq 65.00, mentre la tettoria misura circa mq 36.00.-

Ai soli fini della valutazione riferita alla sola superficie lorda commerciale in caso di regolarità urbanistica ottenuta:

mq 65.00 x € 275.00 = € 17.875,00;-

mq 36.00 x € 185.00 = € 6.660,00;-

4 - PROVENIENZA E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.-

Tutto l'immobile si presenta conforme dal punto di vista catastale ma difforme dal punto di vista urbanistico per diversità dal progetto presentato, per porzioni realizzate in assenza di un titolo edilizio.-

Alla data odierna, per presenza di vincoli che non dipendono solo dal Comune di Locorotondo bensì Organi supremi quali Soprintendenza di Bari oltre a Forestale, i quali devono emettere un parere di competenza, non è possibile stabilire la fattibilità di una eventuale sanatoria edilizia.-

5 - STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ALLO STATO ATTUALE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata eseguita con il metodo del confronto con il prezzo corrente di mercato di altri immobili analoghi della zona, in regola dal punto di vista catastale ed urbanistico (non questo il caso) tenendo conto che trattasi di immobile in buono stato di conservazione, il sottoscritto conclude che detto valore ammonta a circa euro trecentomila/00.- **(€ 300.000,00).-**

Si ribadisce che la valutazione è stata eseguita prendendo in considerazione un immobile regolare dal punto di vista urbanistico. Da detto valore bisognerebbe detrarre l'incidenza della sanatoria sempre se fattibile. Attualmente per la presenza del Vincolo Paesaggistico / valle D'Itria, quindi necessità di acquisire un parere da parte della Soprintendenza Beni Culturali di Bari non è possibile stimare la percentuale in quando prima bisognerebbe redigere un progetto e poi sottoporlo all'attenzione del Dirigente Della Soprintendenza, analizzare eventuali modifiche, integrazioni, demolizioni, sistemazioni esterne ecc...

In secondo luogo la fattibilità della pratica di usucapione da eseguirsi sulla particella 1255 (porzione di uiu) oltre alla particella 1256 per acquisire su quest'ultima almeno il diritto di passaggio per giungere all'immobile.-

Insomma a parere del sottoscritto se non vengono almeno impostate le istanze di usucapione da parte di un legale e di un progetto in sanatoria da parte di un tecnico per farlo eventualmente visionare dagli organi supremi non è possibile stimare l'immobile oggetto della

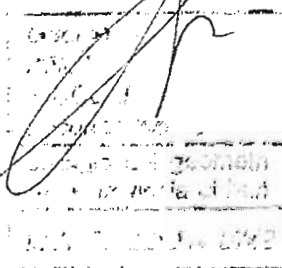
presente relazione di stima alla data odierna. Il valore indicato dal sottoscritto si riferisce esclusivamente al valore futuro di detto immobile sperando che le procedure innanzi dette vadano a buon fine.-

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto

Letto, confermato e sottoscritto, oggi quattro dicembre 2017

IL TECNICO

(Geom. Angelo PICCOLI)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it