

ASTE GIUDIZIARIE
Cens. 3,

3 – Ceglie del Campo
Sezione Urbana

ASTE GIUDIZIARIE
Cens. 3,

ri terra e uno al piano i

ri terra e uno al piano i



are dello
i 20 anni

2. Descrizione dell'ubicazione dell'immobile

L'alloggio è sito in Piazza Armando Diaz n. 8 a Bari nel quartiere Ceglie del Campo.



L'edificio si colloca in una posizione centrale a 160 m dalla piazza principale (Piazza Vittorio Emanuele). La zona dove è ubicato l'edificio è ben servita da mezzi pubblici ma con assenza di attività commerciali. Il Comune di Bari ha iniziato interventi di straordinaria manutenzione della Piazza che porterà ad un miglior decoro urbano, intervento necessario poiché la zona è in degrado.

3. Caratteristiche dell'edificio e consistenza dell'appartamento.

L'architettura dell'edificio è ordinaria, a disegno semplice, con finiture esterne in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare pur mantenendo una condizione dignitosa necessita di di piccoli interventi di ristrutturazione quali:

rifacimento del bagno posto al piano terra e la totale ristrutturazione della cantina.

4. Calcolo della consistenza

La consistenza complessiva della superficie è stata rilevata come da visura: totale 123 mq, totale escluse aree scoperte 118 mq.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Urbana				Cens.	Zona				Catastale	
CE	10	288	4	3		A/4	4	6 vani	Totale: 123 m ² Totale escluse aree scoperte n°: 118 m ²	Euro 371.85

Visura catastale

5. Criteri e metodologie estimative

Il criterio di valutazione è di tipo comparativo ed è fondato sulla nostra pluriennale esperienza del settore immobiliare, i fattori che concorrono a determinare la nostra valutazione commerciale sono:

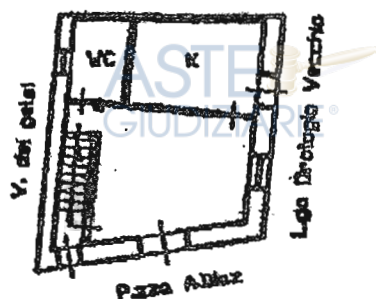
- Ubicazione (conoscenza approfondita della micro e macro zona)
- Esposizione (luminosità, ariosità)
- Disposizione (come gli ambienti sono stati divisi)
- Taglio dell'unità immobiliare (tipologia dell'abitazione)
- Sviluppo planimetrico
- Vetustà (epoca della costruzione - condizioni esterne ed interne)
- Stato dell'immobile (libero od occupato)
- Richieste in Banca Dati (budget dei potenziali acquirenti)
- Compravenduto nell'ultimo semestre
- Situazione economica attuale (erogazione mutui)

La palazzina è composta:

Al piano terra: soggiorno, cucina abitabile, bagno e vano scala per accedere ai piani;
al piano interrato: ampia camera con destinazione d'uso deposito con finestrella per l'aerazione;
al primo piano: disimpegno, bagno rifinito, cameretta e camera matrimoniale con affacci sui balconi. Dalla cameretta tramite vano scala si accede al lastrico solare;
al secondo piano: torrino, ripostiglio e lastrico solare.

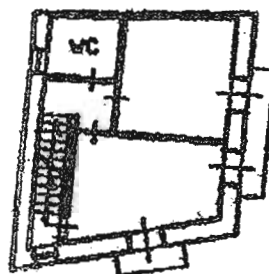
PIANO TERRA

H = mt 3.30



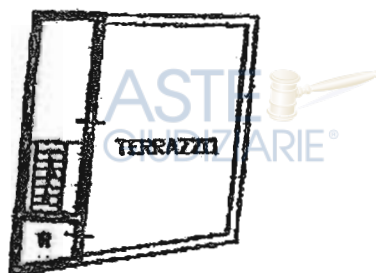
PIANO PRIMO

H = mt 3.25



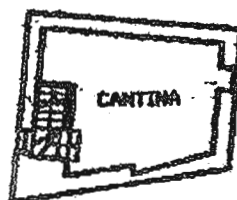
PIANO COPERTURA

H = mt 2.25



PIANO SCANTINATO

H = mt 2.25



Planimetria catastale

6. Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare.

La palazzina come sottolineato più volte è ubicata alle porte del centro storico di Ceglie del Campo, ex paese autonomo attualmente parte del IV municipio (Carbonara – Ceglie – Loseto) di Bari, quartiere periferico.

La crisi del mercato immobiliare che ha colpito il territorio nazionale ha avuto un aumento esponenziale per le zone periferiche del centro cittadino di Bari come Ceglie del Campo.

La richiesta del mercato è rivolta in modo considerevole all'acquisto di appartamenti di medie dimensioni possibilmente su unica superficie e con posto auto.

Per questo motivo l'andamento del mercato immobiliare di tale zona ha risentito notevolmente della crisi con crollo dal 15% al 30% dei valori.

7. Conclusioni

Lo scopo della stima s' identifica con la determinazione del valore venale dell'immobile sulla base di quanto analizzato.

Il Valore di mercato dell'immobile in oggetto oscilla tra i € 70.000 e i € 80.000.

Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale attribuita.

Bari 30 Luglio 2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®