

LOTTO 3

**ABITAZIONE PIANO XIII, SITO IN BARI, VIA CAMILLO ROSALBA 47/J,**

**1.1 TITOLARITÀ ED ESATTA PROVENIENZA DEI BENI**

L'unità immobiliare sita in Bari in via C. Rosalba 47/J al piano tredicesimo, riportato in Catasto Fabbricati al Fg. 47, p.lla 768 sub 103 (già sub 41), cat. A/2, classe 6, consistenza 9 vani, rendita € 1.998,69, da accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risulta **per la piena proprietà** di [redacted] nato a [redacted]

L'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 20/03/2002 Rep. 3802/1934 del notaio D. Damascelli trascritto ai nn. 9199/12719 il 25/03/2002, da [redacted] nata [redacted] (allegato 2)

Alla signora [redacted] l'immobile era pervenuto con atto di compravendita del 21/02/1997 Rep. del notaio C. Guaragnella registrato a Bari il 04/03/1997 al n. 2774/V.

**2 .OPERAZIONI PERITALI**

**2.1 Verbale delle operazioni peritali in data 24.02.2014**

*Il giorno 24 febbraio 2014 alle ore 9,00 hanno avuto inizio le operazioni peritali nell'ambito della procedura penale 13554/11.*

*Sono presenti il dott. [redacted] che consente l'accesso nei luoghi previsti.*

*Il sopralluogo inizia dall'immobile sito in Via Camillo Rosalba 47/J.*



Sono presenti il maresciallo della G.d.F. Tanzi, l'avv. Michele Panariti dello studio Chionna.

L'immobile sito al piano XIII è nel possesso del dott. [redacted] ed è collegato tramite ascensore all'unità immobiliare sita al piano XII in catasto al Fg. 47 p.lla 768 sub 39.

La scrivente esegue un rilievo grafico e fotografico degli immobili verificando la conformità degli stessi rispetto alle planimetrie catastali in suo possesso...

...Il dott. [redacted] attualmente dichiara di non essere stato informato dell'iniziativa di cui all'attività in corso e chiede alla sottoscritta per il prosieguo delle attività di conoscere preventivamente i giorni che si vorranno destinare alle attività medesime con il gradimento della formula scritta ed al riguardo comunica all'arch. nominato il proprio indirizzo di posta elettronica in PEC nonché a voce la propria utenza telefonica.

La scrivente propone di proseguire le operazioni peritali il giorno 04 marzo con appuntamento presso l'immobile sito in Via Matarrese 10 piano 14° alle h. 09,00. Alle h. 12,25 il verbale viene chiuso. (allegato 3)

### **3.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

Si tratta di un immobile sito al piano tredicesimo del fabbricato in Via C. Rosalba 47/J in zona Poggiofranco nei pressi dello Sheraton Hotel, e nelle vicinanze sia della Facoltà di Economia e commercio che della Tangenziale di Bari.



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
47	768	103	2	A/2	6	9 vani	1.998,69
<b>Indirizzo</b>			Via C. Rosalba n 47/j piano 13				

**TABELLA 1B - INTESTAZIONE**

Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri
[redacted] nato a [redacted]	[redacted]	Proprietà 1/1

IL FABBRICATO

L'immobile oggetto di stima è inserito in un fabbricato residenziale che si sviluppa su più piani fuori terra, servito da una rampa di scale e da ascensore.

La struttura è realizzata con telai in calcestruzzo armato, solai in laterocemento e muratura di t'ompagno in laterizio; la facciata si presenta finita con pittura al quarzo e le ringhiere dei balconi sono in ferro verniciato.

L'edificio con locali commerciali al piano terra ha la copertura a terrazzo piano ed è dotato di affacci con balconi su via Camillo Rosalba e via Matarrese.

I serramenti sono in alluminio elettroverniciato, mentre le porte di accesso agli appartamenti sono blindate con pannelli in legno.

Le finiture sono buone così come le condizioni di manutenzione.

Da Via C. Rosalba 47/j l'accesso avviene tramite il portone in alluminio e vetro dal quale si accede all'atrio condominiale dell'immobile. (*Foto 1 – 2 Prospetto del complesso edilizio*)

La scala di accesso all'unità immobiliare è in muratura rivestita in lastre di travertino, così come la pavimentazione dell'androne e dei pianerottoli, mentre le pareti dell'androne sono tinteggiate a ducotone.

#### L'UNITA' IMMOBILIARE

L'appartamento oggetto di stima è composto da un ampio salone con annessa sala da pranzo, cucina, due camere di cui una munita di cabina armadio, un disimpegno, tre bagni ed un ripostiglio. L'accesso all'immobile avviene dal pianerottolo condominiale interamente rivestito con boiserie in legno. Da qui si accede nell'ampio salone illuminato su due lati da finestre e porte finestre che consentono l'accesso al terrazzo che circonda l'unità immobiliare. (*foto 3*) Dal salone in cui è presente un camino antico rivestito in marmo di calacatta si accede a destra alla sala da pranzo ed a seguire alla cucina; a sinistra invece un disimpegno consente l'accesso al ripostiglio, ad una camera, ad un bagno ed alla stanza da letto padronale con annessa cabina armadio e sala da bagno. Tutte le camere ed i bagni sono illuminate da finestre con affaccio sul terrazzo (*foto 4-5*). Nel ripostiglio è ubicato un elevatore che consente il collegamento con l'unità immobiliare posta al piano XII.

Tutti i bagni sono rivestiti a tutt'altezza con lastre di travertino ed anche il pavimento è rivestito in lastre di travertino. Il primo bagno, con accesso dal

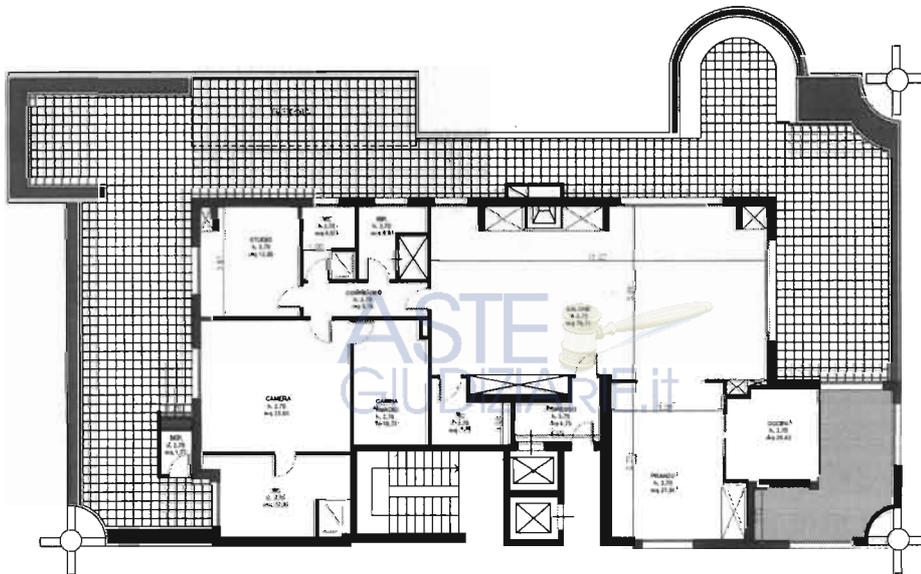
salone è riservato agli ospiti, è privo di illuminazione naturale ed è completo dei seguenti apparecchi igienico- sanitari in vetro-china: lavabo, posto di fronte alla porta di accesso, wc, bidet affiancati posti sul lato corto e non visibili dalla porta di accesso. (foto 6) Il secondo bagno, a servizio dello studio, ha accesso dal disimpegno ed è completo dei seguenti apparecchi igienico- sanitari in vetro-china: lavabo posto sul lato sinistro, wc e bidet posti di fronte al lavabo e cabina doccia posta sul lato destro. Sul lato corto, di fronte alla porta di accesso, è collocata la finestra con affaccio sul terrazzo che circonda tutto l'appartamento (foto 7). Il bagno della stanza padronale è completo dei seguenti apparecchi igienico- sanitari in vetro-china: lavabo, wc, bidet doccia e vasca con idromassaggio. Il bagno è illuminato da una finestra posta sulla vasca con affaccio sul terrazzo di proprietà. Tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria con miscelatori in ottone cromato e sono completi di impianto idrico e di scarico. (foto 8)

La cucina, ubicata nella zona a destra rispetto alla porta d'ingresso dell'appartamento, è raggiungibile dalla sala da pranzo ed è illuminata ed areata da una finestra con affaccio sul lato di via Matarrese e da una grande porta finestra scorrevole che consente l'accesso diretto al terrazzo. La cucina è completa di rubinetto del gas per il piano cottura e dell'impianto idrico e di scarico per il lavello. (foto 9)

La superficie dell'appartamento è pavimentata con listoncini di parquet tipo rovere e le pareti sono rivestite con boiserie in legno a tutt'altezza. (foto 10) Il terrazzo, caratterizzato da aree coperte da pergolati arredati con divani e

panche in muratura, è piantumato con essenze arboree ed è rivestito a pavimento e alle pareti in gres porcellanato tipo pietra locale di diversi formati.

(foto 11 – foto 12) Tutti gli ambienti dell'appartamento sono illuminati da finestre con infissi Schuco in alluminio elettroverniciato con vetrocamera muniti di zanzariere, le porte interne sono in parte a battente ed in parte tipo a scrigno in legno laccato bianco di cui alcune dotate di apertura elettrica.



L'appartamento ha un'altezza utile di 2,96 mt, è dotato di impianto elettrico sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica protetto da interruttore magnetotermico differenziale, completo di impianto di domotica, farette posti al soffitto in cartongesso e prese con placche in alluminio del tipo "axolute" bticino; vi è il citofono con apriportone elettrico, è presente l'impianto



antintrusione, l'impianto di riscaldamento a pavimento con alimentazione a gas autonoma e l'impianto di aria condizionata mediante split in tutti gli ambienti.

Dal punto di vista impiantistico è attrezzato con tutti gli impianti previsti nelle ristrutturazioni di ultima generazione. L'unica sostanziale differenza, che contribuisce ad aumentare il comfort, è che tutti gli impianti sono gestibili da dispositivi domotici attivati da telecomando con pulsanti e controllati da pc.

L'appartamento in oggetto, essendo posto al piano tredicesimo, è molto luminoso e soleggiato e gode anche di una ottima ventilazione degli ambienti garantendo un ricambio d'aria continuo; anche l'illuminazione naturale può essere giudicata nel suo complesso ottima e conforme alle esigenze abitative.

*(planimetria catastale: allegato 5 pianta: allegato 6; documentazione fotografica: allegato 7).*

L'unità immobiliare è in buone condizioni statico- strutturali, si presenta in ottimo stato di manutenzione.

Si precisa che nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un elevatore che collega l'unità immobiliare in oggetto con quella posta al piano sottostante (Lotto 5) pertanto in caso di trasferimento separato del lotto 3 dal lotto 5 sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi ante operam tramite la chiusura del solaio attualmente occupato dall'elevatore.

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE

- Struttura: travi e pilastri
- pareti esterne: finita ad intonaco



- infissi esterni: in alluminio elettroverniciato con zanzariere
- Pavimentazione interna: listoncini di parquet in rovere

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: funzionante e a norma; domotica
- Aria condizionata con spilt
- Impianto di riscaldamento: a pavimento con caldaia a gas
- Impianto antintrusione

Gli impianti presenti non hanno 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.*

*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.]
Appartamento	214,70	1,00	214,70
Terrazzo	216,30	0,50	108,15
TOTALE			339,15

Totale superficie convenzionale = mq. 339,15

Totale superficie terrazzo = mq 216,30

### 3.2 STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Condizioni di manutenzione complessive dell'immobile: ottime

### 3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE

#### REGOLARITÀ EDILIZIA DEL FABBRICATO

L'edificio in cui insiste l'unità immobiliare, sito in via Camillo Rosalba 47/J è stato costruito con concessione edilizia n. **80/88** del 17/11/1988. In data 27/07/1990 è stata rilasciata una variante in corso d'opera n. **13616**.

Per il rilascio delle concessioni edilizie del fabbricato è stato formulato atto di vincolo a parcheggio autenticato dal Notaio Ernesto Fornaro in data 16/09/1988 registrato a Gioia del Colle il 20/09/1988 al n. 1528, trascritto a Bari il 17/09/1988 ai nn 30245/23177.

L'agibilità prot. **41134/90** è stata rilasciata in data 03/04/1991.

Con specifico riferimento all'appartamento oggetto di stima è stata presentata nel 2002 presso l'Ufficio Tecnico Comunale D.I.A n. 3963/02 per diversa distribuzione interna e successivamente, in assenza di concessioni edilizie, sono state abusivamente realizzate opere consistenti nell'ampliamento dell'unità immobiliare per le quali è stata presentata domanda n. **3854** per il titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi della L 24 novembre 2003 n. 326 e s.m.i. e della L.R. n. 28 del 23/12/2003 e s.m.i.. Tale Permesso di costruire in sanatoria, pur avendo ottenuto parere favorevole, non è stato ritirato. *(allegato*

8)

Infine l'unità immobiliare è stata ulteriormente ampliata nella zona cucina per una superficie complessiva di circa 16,00 mq ed è stato inserito un elevatore senza la necessaria autorizzazione.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Lo stato dei luoghi dell'immobile non è conforme alle pratiche edilizie assentite in quanto dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali e la planimetria allegata al progetto allegato al condono edilizio è stata accertata una variazione di consistenza caratterizzata dall'ampliamento della cucina mediante la chiusura della tettoia esistente per una superficie di circa 16.00 mq. Tale abuso attualmente non risulta sanabile.

#### REGOLARITÀ CATASTALE

La planimetria catastale in atti dal 20/12/2004 allegata, richiesta in data 20/02/2014 è conforme allo stato dei luoghi legittimo. Non riporta l'ulteriore ampliamento della cucina di cui al paragrafo precedente. *(allegato 5: Planimetria catastale)*

#### **4. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Attualmente l'unità immobiliare è concessa in uso a [REDACTED]

#### **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 certificazione ipocatastale allegata. *(allegato 9)*

## 6. ALTRE INFORMAZIONI

**Tabella 5 – Altre informazioni**

Importo mensile spese condominiali ordinarie	€ 206,00
Eventuali spese condominiali e spese straordinarie scadute e non pagate al 23/04/2014	€ 1.035,29
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:

- 

▪ **VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE**

LOTTO 3	mq.	€/mq	Valore €
Abitazione piano tredicesimo, in catasto, al fg. 47 p.la 768 sub 103 (già sub 44).	<b>339,15</b>	<b>3.500,00</b>	<b>1.187.025,00</b>
<p>▪ <b>COEFFICIENTI CORRETTIVI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ COEF. RELATIVO ALLA PRESENZA DI FINITURE DI PREGIO: 1,20</li> <li>▪ COEF. RELATIVO ALLA PRESENZA DI IMPIANTO DI DOMOTICA: 1,10</li> <li>▪ COEF. RELATIVO ALLA PRESENZA DI VEDUTA PANORAMICA: 1,10</li> <li>▪ COEF. RELATIVO ALLA PRESENZA DI ARMADI A MURO: 1,05</li> <li>▪ COEF. RELATIVO ALL' INCIDENZA SUP . APPARTAMENTO &gt;180 mq: 0,90</li> <li>▪ COEF. RELATIVO ALL' INCIDENZA PER OPERE ABUSIVE: 0,90</li> </ul>			
<p>▪ <math>K = 1,20 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,05 \times 0,90 \times 0,90 = 1,23</math></p>			
<p><b>1.187.025,00 x 1,23 = € 1.460.041,00</b></p>			