

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** [REDACTED], nato a [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

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 [REDACTED] con sede in Bari n. REA 288522 (allegato 2)

ASTE GIUDIZIARIE.it

Alla società [REDACTED] 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

ASTE GIUDIZIARIE.it

*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 [REDACTED]*

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

*Sono presenti il dott. [REDACTED] 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.*

ASTE GIUDIZIARIE.it

### 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
[redacted], nato a [redacted]	[redacted]	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.

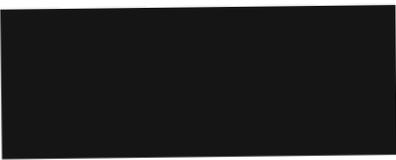
L'unità immobiliare oggetto di stima è attualmente allo stato rustico (in corso di costruzione) in quanto non sono presenti rifiniture ne alcun tipo di impianti.

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 ne 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
 <b>TOTALE</b>			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 allegata, 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 015			
Villa unifamiliare in Corso Alcide de Gasperi	<b>351,53</b>	<b>3.000,00</b>	<b>1.054.590,00</b>
Terreno pertinenziale	<b>757,37</b>	<b>50,00</b>	<b>37.868,50</b>
<b>TOTALE</b>			<b>1.092.459,00</b>

- 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%

- impianto elettrico (apparecchi): 2%
- impianto termico (apparecchi): 3%
- opere in ferro: 2%
- apparecchi igienico- sanitari: 4%
- varie: 2%
- $K = (5 + 6 + 9 + 2 + 9 + 2 + 3 + 2 + 4 + 2) = 44\%$
- $K = 0,44$
- Il Costo di costruzione è quindi:
- $Cc = 0,44 \times \text{€ } 316.377,00 = \text{€ } 139.206,00$
- Per cui il Valore attuale dell'immobile ( $V_a$ ) è dato dalla differenza tra Valore finale di mercato precedentemente stimato ( $V_f$ ) e il Costo di costruzione:
- $V_a = V_f - Cc$
- $V_a = \text{€ } 1.092.459,00 - \text{€ } 139.206,00 = \text{€ } 953.253,00$



▪

LOTTO 17

**POSTO AUTO AL PIANO TERRA, SITO IN ROMA, VIALE VATICANO 80**

**1.1 TITOLARITÀ ED ESATTA PROVENIENZA DEI BENI**



Il posto auto sito a Roma in viale Vaticano 80 al piano terra, riportato in Catasto Fabbricati al Fg. 373, p.lla 94 sub 514, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita € 61,36, da accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risulta **per la piena proprietà di** [REDACTED] nato a [REDACTED]

Il posto auto è pervenuto con atto di compravendita del 14/02/2001 Rep. 146450/38870 del notaio Maurizio Misurale trascritto ai nn. 10444/15888 il 27/02/2001, da [REDACTED] con sede in Roma CF: [REDACTED] (allegato 2)



Alla società [REDACTED] il posto auto era pervenuto giusto decreto di trasferimento del 10/06/1998 registrato a Roma il 13/07/1998 al n. 16052 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma al n.24114 il 16/06/1998 dal fallimento della [REDACTED]

Che con atto del 31 gennaio 1996 la [REDACTED] veniva dichiarata fallita giusta sentenza del Tribunale di Roma -Fallimento n. 57994 trascitta a aRoma il 14 maggio 1996 al n. 18065;



Con atto del Notaio Nicola Cinotti registrato a Roma il 8 giugno 1994 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma il 1 luglio 1994 al n. 24479

[REDACTED]

[REDACTED] ha variato la propria denominazione sociale in [REDACTED]

In data 20/12/1993 con atto di fusione del Notaio Nicola Cinotti registrato a Roma il 28 dicembre 1993 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma il 18 gennaio 1994 al n. 1850 la [REDACTED] di D. [REDACTED] veniva incorporata nella [REDACTED]

## **2 .OPERAZIONI PERITALI**

### **2.1 Verbale delle operazioni peritali in data 10.04.2014**

*Il giorno 10 aprile 2014 alle ore 16,00 hanno avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile sito a Roma in Viale Vaticano 78-80 di proprietà di [REDACTED]*

*Sono presenti l'Arch. Stefania Agnellini, la Polizia Giudiziaria e il do [REDACTED] [REDACTED] che consente l'accesso all'immobile.*

*Il sopralluogo ha avuto inizio dal posto auto munito di sigilli sito nel cortile interno dell'edificio.*

*Successivamente le operazioni peritali sono proseguite all'unità immobiliare posta al di sopra del lastrico solare dell'immobile. (allegato 3)*

### **3.1 INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

Si tratta di un posto auto al piano terra sito in Viale Vaticano 80 a Roma in prossimità del Vaticano ed esattamente alle spalle delle mura vaticane.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (allegato 4);

Comune di ROMA (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
373	94	514	3	C/6	4	12 mq	61,36
Indirizzo		Viale vaticano 80 piano T interno 5					

TABELLA 1B - INTESTAZIONE

Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri
[REDACTED], nato [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1

IL FABBRICATO

Il posto auto scoperto oggetto di stima, identificato con il numero di interno 5, è inserito in un cortile di pertinenza di un fabbricato residenziale che si sviluppa su più piani fuori terra, servito da una rampa di scale e da ascensore. La struttura è in muratura, la facciata si presenta finita con pittura a calce scialbata. (Foto 1)

I serramenti sono in legno, gli elementi oscuranti sono scuri in legno, mentre le porte di accesso agli appartamenti sono blindate con pannelli in legno.

Le finiture sono buone così come le condizioni di manutenzione.

Da viale Vaticano l'accesso al posto auto avviene tramite un cancello in ferro pedonale posto al civico 79 o tramite un cancello in ferro carrabile posto al civico 80. (Foto 2)

Dal cancello carrabile un percorso laterale rispetto all'edificio, lastricato in basole di cemento, conduce nell'area retrostante di pertinenza del fabbricato in cui sono ricavati i posti auto scoperti.

Si precisa che si è riscontrato che in loco il posto auto è contraddistinto dal numero 9, mentre catastalmente è contraddistinto dal numero 5. (Foto 3)

### 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. convenzionale (mq) [superficie x coeff. di differ.]
Posto auto piano T	12,00	1,00	12,00

Totale superficie convenzionale = mq. 12,00

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

Condizioni di manutenzione complessive del bene: ottime

### **3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE**

REGOLARITÀ EDILIZIA DEL FABBRICATO

L'edificio in cui insiste il posto auto è stato costruito in data anteriore al 1967.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Conforme

REGOLARITÀ CATASTALE

La planimetria catastale in atti dal 13/09/2005 allegata, richieste in data 20/02/2014 è conforme allo stato dei luoghi attuale. (allegato 5: Planimetria catastale, allegato 6: doc. fotografica)

**4. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Attualmente il posto auto 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)

**6. ALTRE INFORMAZIONI**

**Tabella 5 – Altre informazioni**

Importo trimestrale spese condominiali ordinarie posto auto ed appartamento riportato al sub 526	€ 258,00
Eventuali spese condominiali e spese straordinarie scadute e non pagate al 23/04/2014	€ 466,77
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 in loco, studi notarili, mediatori;

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

- 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 DELPOSTO AUTO

LOTTO	Superficie (mq)	Prezzo	Valore stimato
Posto auto, in catasto, al fg. 373 p.lla 94 sub 526.	12,00	2.400,00	28.800,00

▪



LOTTO 18

**UNITA' IMMOBILIARE CON ANNESSO LASTRICO SOLARE AL PIANO  
QUINTO, SITO IN ROMA, VIALE VATICANO 79- 80**

**1.1 TITOLARITÀ ED ESATTA PROVENIENZA DEI BENI**

Immobile sito a Roma in viale Vaticano 78-80 al piano quinto, riportato in Catasto Fabbricati al Fg. 373, p.lia 94 sub 526, cat. A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 335,70, 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 14/02/2001 Rep. 146450 del notaio Maurizio Misurale trascritto ai nn. 10444/15888 il 27/02/2001, da [REDACTED] con sede in Roma CF: 03971731009 (allegato 2)

Alla società [REDACTED] il posto auto era pervenuto giusto decreto di trasferimento del 10/06/1998 registrato a Roma il 13/07/1998 al n. 16052 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma al n.24114 il 16/06/1998 dal fallimento della [REDACTED]

Che con atto del 31 gennaio 1996 la [REDACTED] veniva dichiarata fallita giusta sentenza del Tribunale di Roma –Fallimento n. 57994 trascitta a aRoma il 14 maggio 1996 al n. 18065;

[REDACTED]

Con atto del Notaio Nicola Cinotti registrato a Roma il 8 giugno 1994 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma il 1 luglio 1994 al n. 24479 la [REDACTED] ha variato la propria denominazione sociale in [REDACTED]

In data 20/12/1993 con atto di fusione del Notaio Nicola Cinotti registrato a Roma il 28 dicembre 1993 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma il 18 gennaio 1994 al n. 1850 la [REDACTED] sas di D. [REDACTED] veniva incorporata nella [REDACTED]

## **2 .OPERAZIONI PERITALI**

### **2.1 Verbale delle operazioni peritali in data 10.04.2014**

*Il giorno 10 aprile 2014 alle ore 16,00 hanno avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile sito a Roma in Viale Vaticano 78-80 di proprietà di [REDACTED]*

*Sono presenti l'Arch. Stefania Agnellini, la Polizia Giudiziaria e il dott. [REDACTED]*

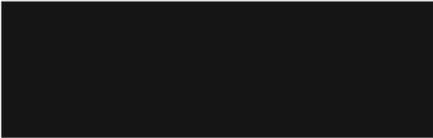
*[REDACTED] che consente l'accesso all'immobile.*

*Il sopralluogo ha avuto inizio dal posto auto munito di sigilli sito nel cortile interno dell'edificio.*

*Successivamente le operazioni peritali sono proseguite all' unità immobiliare posta al di sopra del lastrico solare dell'immobile.*

*Il vano è in pessime condizioni di manutenzione.*

*La scrivente nel corso delle operazioni peritali ha rilevato che i sigilli sono posti solo sulla porta di accesso al lastrico solare e non sulla porta di accesso*



all'unità immobiliare riscontra altresì la presenza di n. 2 scale, appoggiate all'unità immobiliare di proprietà , utilizzate per accedere al tetto dell'immobile e allocare antenne televisive.

Riscontra, inoltre, la presenza di un tubo dell'acqua attaccato al contatore dell'acqua di proprietà  e che da questa giunge all'unità immobiliare sottostante.

La scrivente ha eseguito un rilievo dell'unità immobiliare constatando il degrado strutturale dovuto, soprattutto, all'assenza di manutenzione dell'immobile.

E', altresì, presente l'avv. Laura Palombo amministratrice del condominio di Viale Vaticano 79-80 che segnala l'esigenza di fare accedere al livello inferiore del terrazzo sottostante l'appartamento (in corrispondenza della prima porta d'ingresso) per poter eseguire la verifica del messicano posto nell'angolo del terrazzo che smaltisce le acque meteoriche del lastrico solare che è anche lastrico solare del palazzo per evitare che vi siano fenomeni degenerativi (infiltrazioni) nelle unità immobiliari sottostanti. Richiede contestualmente la presenza di qualcuno che provveda alla pulizia periodica del lastrico a carico del proprietario. Segnala altresì, la necessità di eseguire i lavori necessari per l'ampliamento del messicano al fine di consentire un migliore deflusso delle acque.

Le spese saranno riportate secondo la normativa del lastrico solare, ovvero, 1/3 a carico del proprietario e i restanti 2/3 a carico del condominio.



Il dott. [REDACTED] dichiara che all'interno del terrazzo vi era la presenza di una scala dalla parte della proprietà di un muro in comune con altra proprietà che come da foto allegate manifestava la presenza di un'identica scala dal lato opposto. All'interno del terrazzo sottostante l'appartamento si poteva constatare il deterioramento della porta blindata che era stata interessata da abbondanti infiltrazioni di acque meteoriche come da foto allegate che mettono in risalto il danneggiamento del prospetto perimetrale del sovrastante ballatoio del vano scale.

Il dott. [REDACTED] dichiara ancora che in prossimità del terrazzo antistante l'appartamento constatava la presenza di una ulteriore scala posta per raggiungere il tetto dove rilevava la presenza di antenne e parabole appoggiate da ignoti sul proprio tetto prive di autorizzazioni, nonché la presenza di tubazioni, cablaggi e fili discendenti avendo percorso superficiale a caduta con apposizioni di centraline e chiodi sui muri perimetrali con evidenti fessurazioni dei medesimi che hanno comportato e verosimilmente comporteranno fenomeni di infiltrazione già evidenti come dimostrano le foto allegate e che a riguardo non avendo effettuato studi che mi possano consentire di eseguire una stima arrecati ed arrecandi in questa sede formale richiesta al tecnico incaricato di formulare un parere tecnico a riguardo non trascurando le apposizioni ben visibili di motori di unità esterne di condizionatori estranei al dichiarato.

Il dott. [REDACTED] denuncia il furto da parte di ignoti come già dichiarato in apposito verbale rilasciato al G.d.F. intervenuta per l'occasione in pari data di mobili e

suppellettili vari. Il dott. [REDACTED] dichiara che la serratura della porta blindata di accesso all'appartamento non presentava l'apposizione di cartelli ammonitori e/o sigilli nonché rilavata alla presenza di tutti gli intervenuti nonché degli agenti della G.d.F. la mancata girata della mandata della serratura. Il dott. [REDACTED] dichiara un fortissimo stato di degrado delle superfici esterne verticali della proprietà immobiliare nonché il mancato inventario del contenuto posto all'interno della proprietà immobiliare nonché come anche lamentato dall'amministratore dello stabile la mancata sorveglianza e custodia dell'immobile sottoposto a sequestro dalle foto allegate che meglio rappresentano lo stato degenerativo dei luoghi.

L'amministratore si riserva di produrre copia delle autorizzazioni rilasciate in passato dall'assemblea di condominio per l'esecuzione dei lavori dell'impianto terrestre e satellitare. Alle ore 18,10 il verbale viene chiuso. (allegato 3)

### 3.1 INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un'unità immobiliare con annesso lastrico solare al piano quinto sita in Viale Vaticano 79-80 a Roma in prossimità del Vaticano ed esattamente alle spalle delle mura vaticane.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (allegato 4);

**Comune di ROMA** (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
373	94	526	3	A/3	2	2 vani	335,70



Indirizzo	Viale Vaticano 79-80 piano 5-6 int. 9
-----------	---------------------------------------

**TABELLA 1B - INTESTAZIONE**

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

IL FABBRICATO

L'appartamento 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 in muratura, la facciata si presenta finita con pittura a calce scialbata.

I serramenti sono in legno, gli elementi oscuranti sono scuri in legno, mentre le porte di accesso agli appartamenti sono blindate con pannelli in legno. Le finiture sono buone così come le condizioni di manutenzione.

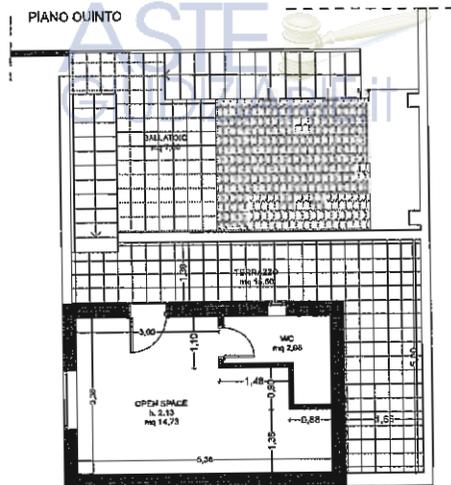
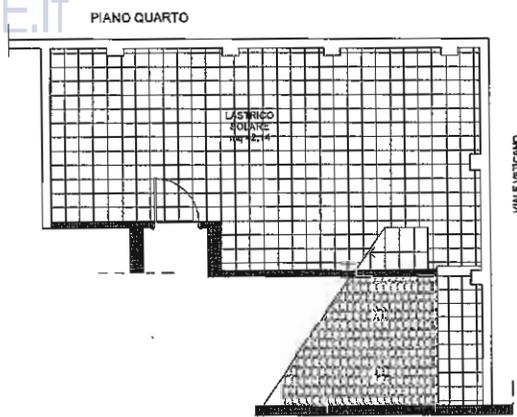
Da viale Vaticano l'accesso all'immobile avviene da un cancello in ferro posto al civico 79. Da qui si accede ad un cortile antistante l'edificio piantumato con palme e da questo tramite un portone in legno si accede all'immobile. (Foto 1)

L'UNITA' IMMOBILIARE

Il bene oggetto di stima è definito dal lastrico solare dell'edificio posto al piano quarto nonché da un'unità immobiliare costruita al di sopra di esso raggiungibile tramite due rampe di scale esterne. (Foto 2)

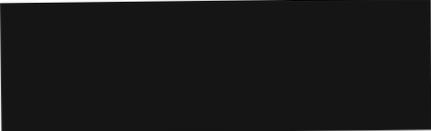
Il lastrico solare, accessibile tramite una porta in ferro blindata (munita di sigilli) direttamente dal pianerottolo condominiale, è lastricato con piastrelle in gres porcellanato e circondato da parapetto di protezione di altezza pari a circa mt. 2.00. (Foto 3)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Dal lastrico solare posto al quarto piano una prima rampa in ferro, posta a destra rispetto a chi accede sul terrazzo, conduce ad un pianerottolo (che è il

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



lastrico di copertura del vano scala condominiale) e poi un'altra rampa di scale sempre in ferro conduce al terrazzo su cui insiste l'unità immobiliare.

(Foto 4)



Al momento del sopralluogo la porta di accesso all'immobile era sprovvista sia di sigilli sia delle mandate di chiusura della serratura. L'unità immobiliare costituita da un unico vano con annesso angolo cottura ed un bagno risulta pavimentata con lastre 30x60 di gres porcellanato di colore grigio mentre le pareti verticali sono verniciate a ducotone. (foto 5) Il bagno pavimentato è rivestito a tutt'altezza in ceramica, è completo dei seguenti apparecchi igienico- sanitari in vetro-china: lavabo, wc e bidet sul lato sinistro rispetto all'ingresso e doccia sul lato destro. Il bagno ed è illuminato da una finestra posta sopra il bidet. Tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria con miscelatori in ottone cromato e sono completi di impianto idrico e di scarico.

(foto 6)



L'appartamento, illuminato da finestre con infissi in alluminio elettroverniciato, ha una sola porta a battente che consente l'accesso al bagno attualmente mancante, è dotato di impianto elettrico sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, di impianto citofonico con apriportone elettrico, non è provvisto di impianto di riscaldamento; il riscaldamento e raffrescamento dell'ambiente è ottenuto con impianto di aria condizionata mediante split, mentre il riscaldamento del bagno è ottenuto con un termoarredo elettrico.



Il terrazzo che circonda l'unità immobiliare lastricato con piastrelle in cotto offre una splendida vista sul Vaticano. (foto 7)

L'appartamento in oggetto essendo posto sul lastrico solare, 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).

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE

- Struttura: travi e pilastri
- pareti esterne: finita ad intonaco
- infissi esterni: in alluminio elettroverniciato
- Pavimentazione interna: gres porcellanato

#### CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: funzionante e a norma ;
- Aria condizionata con split
- Impianto di riscaldamento: con split

Gli impianti presenti hanno bisogno di lavori di 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. convenzionale (mq) [superficie x coeff. di differ.]
Immobile sito in Viale Vaticano a Roma 79-80 piano 5	23,00	1,00	23,00
Terrazzi piano IV e V	65,00	0,50	32,50
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>			<b>55,50</b>

Totale superficie convenzionale = mq. 55,50

Superficie utile netta appartamento = mq. 17,71

Totale superficie terrazzo = mq 65,00

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

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione dato lo stato di completo abbandono dello stesso. In fase di sopralluogo, infatti, è stata rilevato che:

- la porta di accesso al lastrico solare nonché quella di accesso all'unità immobiliare sono prive dei pannelli di protezione e deteriorate dalla ruggine a causa dell'infiltrazione delle acque meteoriche (foto 8)
- i parapetti del lastrico presentano un'alterazione dell'aspetto superficiale delle strutture murarie con presenza di muffe nonché un distacco dell'intonaco in più punti (foto 9)
- il messicano per il deflusso delle acque meteoriche e di dilavamento, ubicato nell'angolo del lastrico solare posto al piano V che costituisce la



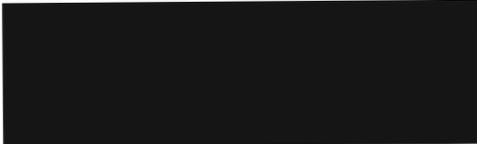
copertura di tutto l'edificio, appare sottodimensionato ed infestato di erbacce e terra; verosimilmente la mancanza di manutenzione pregiudica il corretto funzionamento e può causare danni alle unità immobiliari sottostanti (foto 10)

- sul muro di confine tra il lastrico solare di proprietà Antro e l'unità immobiliare attigua si riscontra la presenza di due scale poste da ignoti (foto 6) che costituiscono un facile accesso da altre proprietà verso quella oggetto di stima. (foto 11)

- L'unità immobiliare al suo interno, a seguito dell'accesso di ignoti, è stata spogliata di arredi, lampade, specchi etc.; è in pessime condizioni di manutenzione con evidenti macchie di umidità. (foto 12-13)

- Dalla tubazione dell'acqua del bagno dell'unità immobiliare parte una tubazione che attraversando la muratura perimetrale (malamente forata) raggiunge l'unità immobiliare posta al piano inferiore. Occorre accertare tempestivamente la situazione nonché disporre il ripristino dello stato dei luoghi ante operam. (foto 14)

- Una scala posta sul pianerottolo antistante l'unità immobiliare raggiunge il tetto della stessa sulla quale sono state installate antenne e parabole; si precisa che il prospetto laterale dell'unità immobiliare è devastato da tubazioni, cablaggi chiodi e fili elettrici necessari per la posa in opera di dette antenne che di fatto oltre a ledere il decoro architettonico dell'unità immobiliare costituiscono, in virtù dei fori realizzati per l'ancoraggio degli stessi, una possibile via d'accesso per le acque meteoriche. Occorre disporre la rimozione delle stesse nonché il ripristino dell'intonaco della facciata che



risulta ammalorato sia a causa della poca manutenzione ma soprattutto a causa degli interventi impropriamente realizzati. (foto 14-15)

### **3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE**

#### REGOLARITÀ EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'edificio in cui insiste l'appartamento sito viale Vaticano 79-80, con riferimento alla legge 28 febbraio 1985 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni, è stato eseguito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente con preciso riferimento all'appartamento in oggetto è stata presentata al Comune di Roma domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 con prot. 81535/95 e prot. 176189/98. Detta concessione è stata definita per silenzio assenso.

Successivamente in data 23/11/2006 è stata depositata presso il Comune di Roma una Comunicazione di Esecuzione dei Lavori di "Manutenzione Ordinaria" ai fini della sostituzione dei pavimenti, la sostituzione degli infissi e l'adeguamento degli impianti.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Conforme

#### REGOLARITÀ CATASTALE

La planimetria catastale in atti dal 16/07/04 allegata, richiesta in data 20/02/2014 è conforme allo stato dei luoghi. (allegato 5: Planimetria catastale; allegato 6: planimetria dell'appartamento; allegato 7: documentazione fotografica)

### **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 21/02/2014 il bene risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quelle riportate nella nota allegata. (allegato 8)

## **6. ALTRE INFORMAZIONI**

**Tabella 5 – Altre informazioni**

Importo trimestrale spese condominiali ordinarie appartamento e posto auto	€ 258,00
Eventuali spese condominiali e spese straordinarie scadute e non pagate al 23/04/2014	€ 466,77

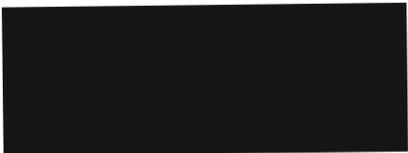
## **7. VALORE DI MERCATO DEI BENI**

### 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 in loco, studi notarili, mediatori;

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

▪ 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

DESCRIZIONE	mq	mq	€
Appartamento piano quinto, in catasto, al fg. 373 p.lla 94 sub 526.	55,50	5.000,00	277.500,00
<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI:</b>			
COEF. RELATIVO ALLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE MEDIOCRI:			0,80
COEF. RELATIVO ALLA PRESENZA DI VEDUTA PANORAMICA:			1,10
COEF. RELATIVO ALL'ASSENZA DI ASCENSORE:			0,90
	$K = 0,80 \times 1,10 \times 0,90 =$		<b>0.79</b>
<b>277.500,00 x 0.79 = € 219.225,00</b>			

LOTTO 22

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**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.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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**

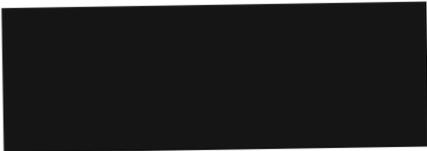
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Z. cens	categoria	classe	consistenza	rendita
10	635	2		A/7	3	9,5 vani	785,01
Indirizzo		Via Bari piano T-1-2					

**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 similari 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:

<b>U.O. 22</b>		
Villa sita a Barialto- Casamassima, in catasto, al fg. 10 p.lla 635 sub 2.	<b>A corpo</b>	<b>500.000,00</b>
<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI:</b>		
COEF. RELATIVO ALLA ZONA PERIFERICA:		0,90
COEF. RELATIVO ALLE CONDIZIONI MANUTENTIVE:		0,90
$K = 0,90 \times 0,90 =$		<b>0,81</b>
<b>500.000,00 x 0,81 = € 405.000,00</b>		

**LOTTO 23**

**DEPOSITO PIANO S1, SITO IN BARI, VIA TOSTI CARDARELLI N. 7.**

**1.1 TITOLARITÀ ED ESATTA PROVENIENZA DEI BENI**

Il deposito sito in Bari in via Tosti Cardarelli al piano S1, riportato in Catasto Fabbricati al Fg. 114, p.lla 10 sub 18, cat. C/2, classe 3, 14 mq, rendita € 89,66, da accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risulta **per la piena proprietà di** [redacted] nato a [redacted]

Il deposito è pervenuto con atto di compravendita dell' 11/10/1999 Rep. 1171/564 del notaio D. Damascelli trascritto ai nn. 25077/37376 il 15/10/1999,

[redacted] nato a [redacted] nata a [redacted]  
[redacted] (allegato 2)

Ai signori [redacted] il deposito era pervenuto con per successione ad [redacted] e deceduta a [redacted] giusta dichiarazione di successione registrata a Bari il 10 novembre 1993 al n. 86 – vol. 1241.

**2 .OPERAZIONI PERITALI**

**2.1 Verbale delle operazioni peritali in data 19.03.2014**

*Il giorno 19 marzo 2014 alle ore 15,30 si sono svolte le operazioni peritali presso gli immobili siti in C.so Sicilia 170, oggi via Tosti Cardarelli, di proprietà dei signori [redacted]*

*Sono presenti l'arch. Stefania Agnellini ausiliario della scrivente, il Maresciallo Tanzi del G.d.F., il dott. [redacted] che consente l'accesso all'immobile*

attualmente locato alla sig.ra [REDACTED] E' presente altresì il dott. [REDACTED]

Il CTU esegue il rilievo dell'immobile sito al piano II° mentre le cantinole risultano inaccessibili a causa della mancanza delle chiavi.

Il sopralluogo prosegue presso la cantinola di cui al sub 18 di proprietà esclusiva del dott. [REDACTED] anche questa cantinola non è accessibile a causa dell'assenza delle chiavi.

Alle ore 16,00 si concludono le operazioni peritali ed il verbale viene chiuso.

allegato 3)

### 3.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Si tratta di un deposito al piano S1 sito in Via Tosti Cardarelli 7 nei pressi del Campus Universitario e della Tangenziale di Bari.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (allegato 4);

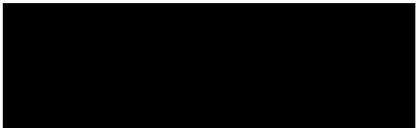
**Comune di BARI** (visura catastale del 20/02/2014)

**TABELLA 1A - CATASTO dei Fabbricati**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Z. cens	categoria	classe	consistenza	rendita
114	10	18	2	C/2	3	14 mq	89,66
Indirizzo		Via A. Tosti Cardarelli n. 7 piano S1					

**TABELLA 1B - INTESTAZIONE**

Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1



IL FABBRICATO

Il deposito oggetto di stima è il primo a sinistra per chi scende le scale, gira due volte a destra e dalla seconda porta a destra si immette nel vano di accesso comune ad altri due locali.

E' ubicato in un fabbricato residenziale che si sviluppa su cinque piani fuori terra, servito da una rampa di scale. La struttura è in laterocemento, la facciata si presenta finita con pittura al quarzo e le ringhiere dei balconi sono in ferro verniciato. (Foto 1)

I serramenti sono in alluminio elettroverniciato, gli elementi oscuranti sono tapparelle in pvc, mentre le porte di accesso agli appartamenti sono in legno tamburato.

Le finiture sono buone così come le condizioni di manutenzione.

Da Via Tosti Cardarelli 7 l'accesso avviene tramite il portone in alluminio e vetro dal quale, attraversato l'atrio condominiale dell'immobile, si raggiunge il piano S1 tramite le scale. (Foto 2)

SUPERFICIE COMMERCIALE

**TABELLA 3- Calcolo superficie convenzionale**

	Sup. (mq)	Coefficiente di differenziazione	Sup. convenzionale (mq) [superficie x coeff. di differ.]
Posto auto piano S1	14,00	1,00	14,00

Totale superficie convenzionale = mq. 14,00



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

Condizioni di manutenzione complessive del bene: non è stato possibile accertare le condizioni di manutenzione della cantinola a causa della mancanza delle chiavi.

### **3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE**

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA DEL FABBRICATO**

L'edificio in cui insiste il deposito, sito in via T. Cardarelli 7, con riferimento alla legge 28 febbraio 1985 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni, è stata eseguita in data anteriore al 1° settembre 1967.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Conforme

#### **REGOLARITÀ CATASTALE**

La planimetria catastale in atti dal 19/09/1994 allegata, richiesta in data 20/02/2014 è conforme allo stato dei luoghi attuale. (allegato 5: Planimetria catastale allegato 6: Documentazione fotografica)

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

Attualmente la cantinola 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 11/04/2014 il bene risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quelle riportate nella nota allegata. (allegato 7)



## 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 DELLA CANTINOLA**

LOTTO	mq	€/mq	€
Cantinola al piano S1, in catasto, al fg. 114 p.IIa 10 sub 18.	14,00	1000,00	14.000,00

- 
- 
-