

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

Il sottoscritto ing. Giuseppe Tricarico, libero professionista da Terlizzi con studio in via Metastasio n. 51, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari sez. A Civile-Ambientale al n.10040, a seguito di mandato ricevuto dalla Gobid International Auction Group s.r.l. con sede legale in via P.O. Vigliani 19, 20148 Milano (MI) e sede operativa in via A Merloni 17/U, 62024 Matelica (MC), C.F. e P.IVA 09441470961 e del dott. Cristiano Trione in qualità di liquidatore giudiziale della ditta GESTIONE IMMOBILIARE S.N.C. di Leserri Antonio & C. con sede legale in Modugno alla via Carmine n. 50, C.F. e P.IVA 05755880720, per la stima immobiliare del complesso residenziale denominato "Mercadante", sito in agro di Grumo Appula (BA), in località "Selvella", in data 5 febbraio 2018 ha dato inizio alle operazioni peritali esaminando la documentazione ricevuta ed acquisita durante il corso delle indagini, eseguendo i necessari sopralluoghi, generali e di dettaglio, raccogliendo gli opportuni dati elementari di mercato, al fine di pervenire la valutazione richiesta.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso residenziale oggetto di stima è composto da numero 3 villette quadrifamiliari di tipo "A" e da numero 12 villette quadrifamiliari di tipo "B", così come definite dal progetto di lottizzazione al n. 13064 in data 6 aprile 1991.

Entrambe le tipologie si sviluppano su due piani fuori terra, per una superficie lorda complessiva di mq 268 per la tipologia "A" e mq 200 per la tipologia "B".

Risultano escluse dalla perimetrazione del presente lotto le superfici corrispondenti al lotto n. 5, destinato alla realizzazione di un centro polifunzionale, e le aree a standards previste dal progetto di lottizzazione.

L'intero complesso confina con la strada provinciale n. 31, strada comunale Cinquestrate ed una strada interpoderale.

Le coordinate geografiche del sito nel sistema WGS84 e UTM risultano:

Coordinates
 WGS84 UTM 33N X: 641564 Y: 4530889
 lat/lon WGS84 X: 16.6811 Y: 40.9169
 Gauss Boaga Est X: 2661574 Y: 4530896

ed è tipizzato come zona omogenea B2 – “zona turistica attuale” dell’”Area turistica Mercadante” dal P.U.G. del Comune di Grumo Appula così come desumibile dalla tav.

27.

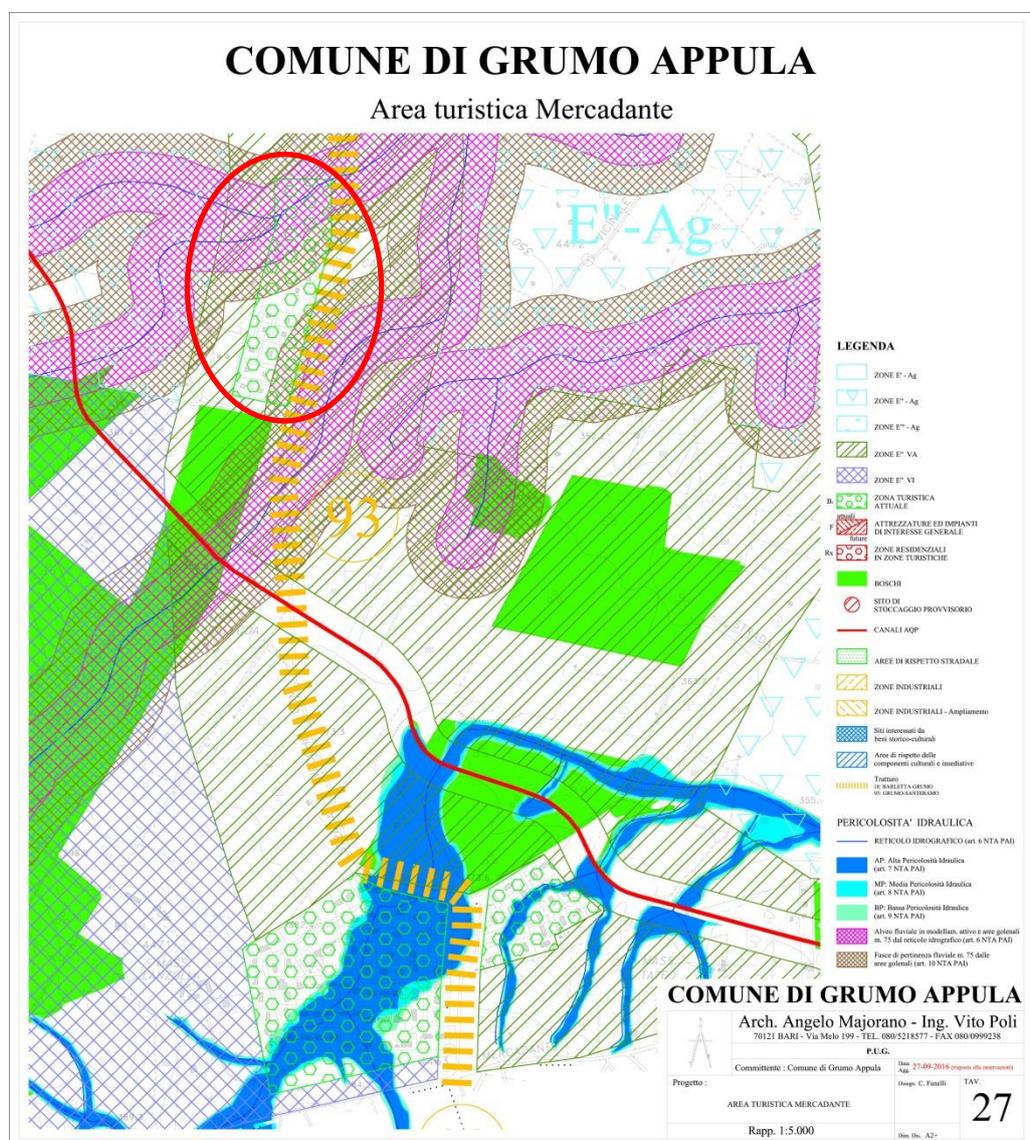


Figura 1 – tav. 27 PUG Comune di Grumo Appula

Dall'analisi di tale tavola si evince che la zona è interessata dalla presenza del reticolo idrografico (art. 6 delle NTA del PAI), dall'alveo fluviale in modellamento attivo ed aree golenali di mt 75 dal reticolo idrografico (disciplinate dall'art. 6 delle NTA del PAI) e dalla relativa fascia di pertinenza fluviale di ulteriore mt 75 dalle aree golenali (disciplinate dall'art. 10 delle NTA del PAI).

Il territorio è parzialmente interessato dalle Componenti Botanico-Vegetazionali, aree di rispetto dei boschi del vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale PPTR.

Sistema Informativo Territoriale - Regione Puglia -- 14857316 stralcio PPTR complesso "Mercadante"



Figura 2 – stralcio PPTR

Il complesso residenziale, nel rispetto della suddivisione in lotti prevista dalla lottizzazione, risulta censito in Catasto come segue:

Lotto 1:

in Catasto Fabbricati del Comune di Grumo Appula al foglio 69 con:

- particella 85, subalterno 1, categoria A/7, classe 1^a, vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;

- particella 85, subalterno 2, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 85, subalterno 3, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 85, subalterno 4, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 87, subalterno 1, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 87, subalterno 2, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 87, subalterno 3, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 87, subalterno 4, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 93, subalterno 1, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 93, subalterno 2, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 93, subalterno 3, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 93, subalterno 4, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48.

In Catasto Terreni del Comune di Grumo Appula al foglio 69 con:

- particella 85, are 20.33, seminativo, classe 4[^], R.D. € 1.57, R.A. € 3.15;
- particella 87, are 11.41, seminativo, classe 4[^], R.D. € 0.88, R.A. € 1.77;

- particella 93, are 13.32, mandorleto, classe 4[^], R.D. € 2.41, R.A. € 2.06.

Lotto 2:

in Catasto Fabbricati del Comune di Grumo Appula al foglio 69 con:

- particella 74, subalterno 1, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 74, subalterno 2, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 74, subalterno 3, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 74, subalterno 4, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 92, subalterno 1, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 92, subalterno 2, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 92, subalterno 3, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 92, subalterno 4, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 94, subalterno 1, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 94, subalterno 2, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 94, subalterno 3, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;

- particella 94, subalterno 4, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;

Lotto 3:

in Catasto Fabbricati del Comune di Grumo Appula al foglio 69 con:

- particella 78, subalterno 1, categoria A/7, classe 1[^], vani 3.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 207.87;
- particella 78, subalterno 2, categoria A/7, classe 1[^], vani 7, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 415.75;
- particella 78, subalterno 3, categoria A/7, classe 1[^], vani 3.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 207.87.

In Catasto Terreni del Comune di Grumo Appula al foglio 69, particella 78, are 22.86, mandorleto, classe 4[^], R.D. € 4.13, R.A. € 3.54.

Lotto 4:

in Catasto Fabbricati del Comune di Grumo Appula al foglio 69 con:

- particella 80, subalterno 1, categoria A/7, classe 1[^], vani 3.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 207.87;
- particella 80, subalterno 2, categoria A/7, classe 1[^], vani 3.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 207.87;
- particella 80, subalterno 3, categoria A/7, classe 1[^], vani 3.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 207.87;
- particella 80, subalterno 4, categoria A/7, classe 1[^], vani 3.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 207.87;

Lotto 6:

in Catasto Fabbricati del Comune di Grumo Appula al foglio 64 con:

- particella 138, subalterno 1, categoria A/7, classe 1[^], vani 5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 296.96;
- particella 138, subalterno 2, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 138, subalterno 3, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 141, subalterno 1, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 141, subalterno 2, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 141, subalterno 3, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 141, subalterno 4, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 146, subalterno 1, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, via da denominare, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 146, subalterno 2, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, via da denominare, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 146, subalterno 3, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, via da denominare, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 146, subalterno 4, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, via da denominare, p. T-1, rendita € 148.48.

In Catasto Terreni del Comune di Grumo Appula al foglio 64 con:

- particella 137, are 2.13, seminativo, classe 4[^], R.D. € 0.17, R.A. € 0.33;
- particella 141, are 20.56, seminativo, classe 4[^], R.D. € 1.59, R.A. € 3.19;
- particella 142, are 2.11, mandorleto, classe 4[^], R.D. € 0.16, R.A. € 0.33;
- particella 147, ca 24, seminativo, classe 4[^], R.D. € 0.02, R.A. € 0.04;
- particella 148, ca 46, mandorleto, classe 4[^], R.D. € 0.04, R.A. € 0.07.

Lotto 7:

in Catasto Fabbricati del Comune di Grumo Appula al foglio 64 con:

- particella 140, subalterno 1, categoria A/7, classe 1[^], vani 3.5, strada comunale Selvella, p. T-1, rendita € 207.87;
- particella 140, subalterno 2, categoria A/7, classe 1[^], vani 3.5, strada comunale Selvella, p. T-1, rendita € 207.87;
- particella 140, subalterno 3, categoria A/7, classe 1[^], vani 3.5, strada comunale Selvella, p. T-1, rendita € 207.87;
- particella 140, subalterno 4, categoria A/7, classe 1[^], vani 3.5, strada comunale Selvella, p. T-1, rendita € 207.87;

Lotto 8:

in Catasto Fabbricati del Comune di Grumo Appula al foglio 64 con:

- particella 131, subalterno 1, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 131, subalterno 2, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 131, subalterno 3, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 131, subalterno 4, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, contrada Selvella, p. T-1, rendita € 148.48;

- particella 132, subalterno 1, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, via da denominare, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 132, subalterno 2, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, via da denominare, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 132, subalterno 3, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, via da denominare, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 132, subalterno 4, categoria A/7, classe 1[^], vani 2.5, via da denominare, p. T-1, rendita € 148.48;
- particella 133, subalterno 1, categoria A/7, classe 1[^], vani 5, via da denominare, p. T-1, rendita € 348.61;
- particella 133, subalterno 2, categoria A/7, classe 1[^], vani 3, via da denominare, p. T-1, rendita € 178.18;
- particella 133, subalterno 3, categoria A/7, classe 1[^], vani 5, via da denominare, p. T-1, rendita € 178.18.

In Catasto Terreni del Comune di Grumo Appula al foglio 64 con:

- particella 129, are 1.69, mandorleto, classe 3[^], R.D. € 0.61, R.A. € 0.31;
- particella 133, are 19.54, mandorleto, classe 3[^], R.D. € 7.06, R.A. € 3.53;
- particella 134, are 1.71, mandorleto, classe 3[^], R.D. € 0.62, R.A. € 0.31.

la viabilità di lottizzazione è censita in Catasto Terreni del Comune di Grumo Appula al foglio 64 con:

- particella 130, are 23.11, mandorleto, classe 3[^], R.D. € 8.35, R.A. € 4.18;
- particella 136, are 14.83, seminativo, classe 4[^], R.D. € 1.15, R.A. € 2.30.

Al foglio 69 con:

- particella 67, are 1.23, vigneto, classe 5[^], R.D. € 0.73, R.A. € 0.70;
- particella 68, are 3.95, vigneto, classe 5[^], R.D. € 2.35, R.A. € 2.24;

- particella 70, ca 23.11, vigneto, classe 5^A, R.D. € 0.45, R.A. € 0.43;
- particella 75, are 3.14, pascolo, classe 2^A, R.D. € 0.24, R.A. € 0.13;
- particella 77, are 28.57, mandorleto, classe 4^A, R.D. € 5.16, R.A. € 4.43;
- particella 86, are 4.72, seminativo, classe 4^A, R.D. € 0.37, R.A. € 0.73;
- particella 90, are 7.29, mandorleto, classe 4^A, R.D. € 1.32, R.A. € 1.13.



Figura 3 - planimetria catastale fogli 64 e 69 del Comune di Grumo Appula con perimetrazione delle particelle di proprietà

Come già sopra citato, il complesso residenziale è composto da numero 3 villette quadrifamiliari “duplex” di tipo “A” da mq 268 e da numero 12 villette quadrifamiliari “duplex” di tipo “B” da mq 200 e relative pertinenze. Ambedue le tipologie edilizie risultano simili sia internamente che esternamente e variano solo nella consistenza.

Dalle planimetrie catastali allegata (Figura 4 e 5) e dalla documentazione fotografica si evince che le unità immobiliari sono composte da un ambiente unico a piano terra destinato a soggiorno/cucina con caminetto a legna e da un altro ambiente per un servizio igienico. Dalla scala interna si giunge al disimpegno del piano primo quindi alle due camere da letto con balcone ed un altro servizio igienico.

Gli infissi in dotazione sono in PVC effetto legno di colore marrone con vetrocamera tranne la porta di ingresso che risulta in metallo. I pavimenti sono in gres porcellanato. I servizi igienici e l'angolo cottura sono rivestiti con piastrelle di maiolica. Le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico salvo alcune parti in cui gli apparecchi di comando risultano asportati. Gli immobili sono sprovvisti di impianto termico giacché concepiti come residenza stagionale. È presente la predisposizione per la dotazione di boiler per acqua calda sanitaria.

La sistemazione esterna di pertinenza è composta da una superficie pavimentata subito a ridosso dell'ingresso alla u.i., da un viale di accesso e da una superficie da destinare a verde privato.

MODULARIO F. rig. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di GRUMO APPULA via CONT. SELVELLA

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Strada di piano

Piano Primo
H. = 2.70 mt.

stessa ditta

Piano Terra
H. = 2.70 mt.

stessa ditta

stessa ditta

stessa ditta

stessa ditta

07412588

P5067

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Ultimo proprietario in atti Denuncia di variazioni
Data presentazione: 31/03/1994 - Data: 20/02/2018 - n. T104750 - Richiedente: DNCFNC50A01L109U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato catastale: A4(210x297)
F. n. 85 sub. 1 della provincia di BARI n. 8338
data 5-3-1996 Firma [signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2018 - Comune di GRUMO APPULA (E223) - < Foglio: 69 - Particella: 85 - Subalterno: 1 >
CONTRADA SALVELLA piano: 1-I

Figura 4 - planimetria di una unità immobiliare di tipologia A con relativa pertinenza

MODULARIO
F. fog. rend. 487

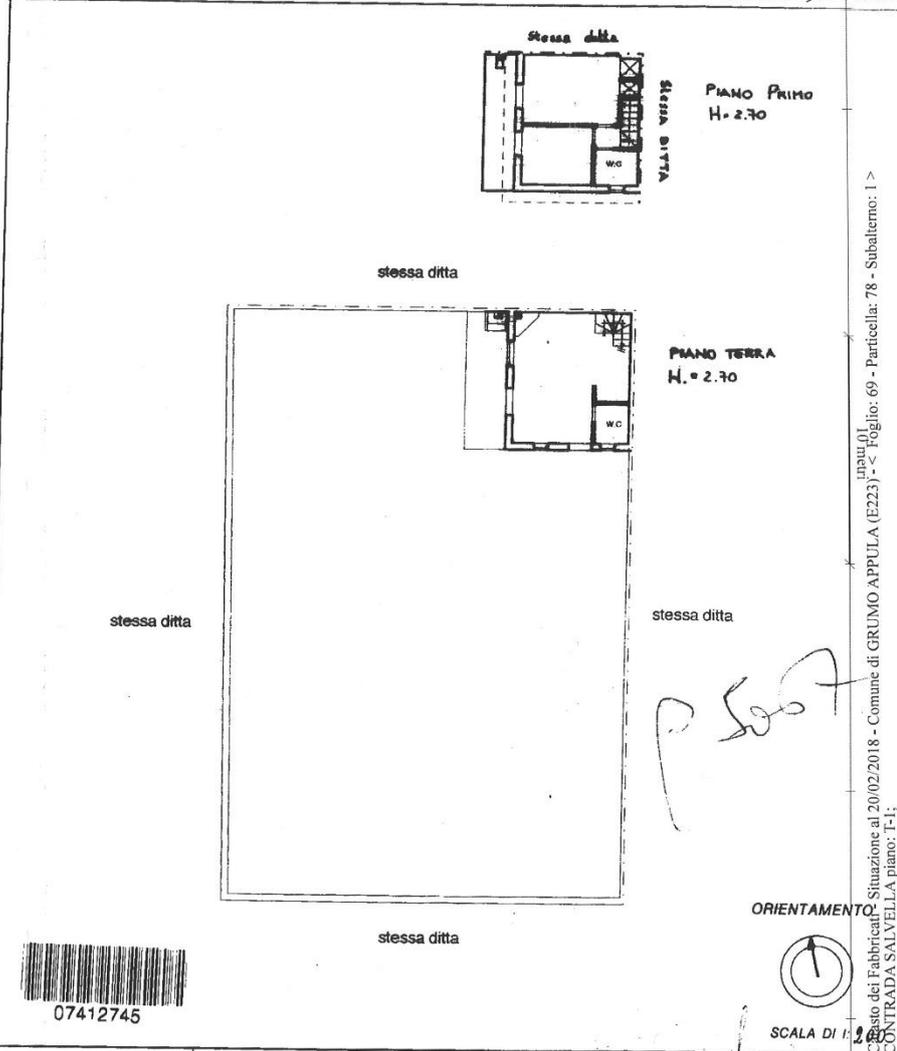


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CF)

LIRE
300

Planimetria di u.i.u. in Comune di GRUMO APPULA via CONTI SELVELLA civ. _____



Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata da <u>ING. ANCONA R. OCCO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 31/03/1994 - Data: 20/02/2018 - n. T104752 - Richiedente: DNCFNC50A01L109U Totale superficie di acquisizione: <u>114,00</u> m ² - Edificio stampato in: A4(210x297)	della provincia di <u>BARI</u> n. <u>5338</u> data <u>5.3.1994</u> Firma _____	

Situazione al 20/02/2018 - Comune di GRUMO APPULA (E223) - Foglio: 69 - Particella: 78 - Subalterno: 1 >
 Contrada SALVELLA piano: T-I;

Figura 5 - planimetria di una unità immobiliare di tipologia B con relativa pertinenza

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE

Il complesso residenziale è composto da 15 corpi di fabbrica isolati con tetto a falda, composti da 4 unità immobiliari tipo duplex ad esclusione del fabbricato del Lotto 3 che, nonostante presenti la medesima metratura, ha subito un accorpamento di 2 unità immobiliari per un totale di 3 u.i.

Il complesso è dotato di una viabilità interna, di una zona per il parcheggio e di una zona per il verde attrezzato. È presente inoltre una piscina scoperta di mt 20 x 10 condominiale, una centrale idrica ed una centrale elettrica.

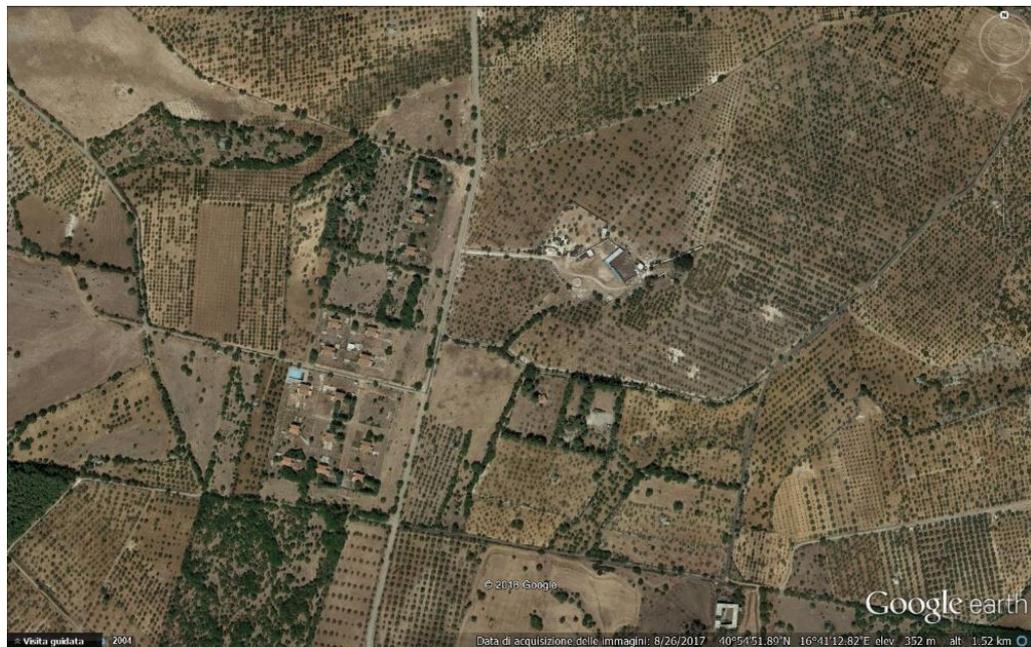


Figura 6 - stralcio ortofoto tratta da Google Earth

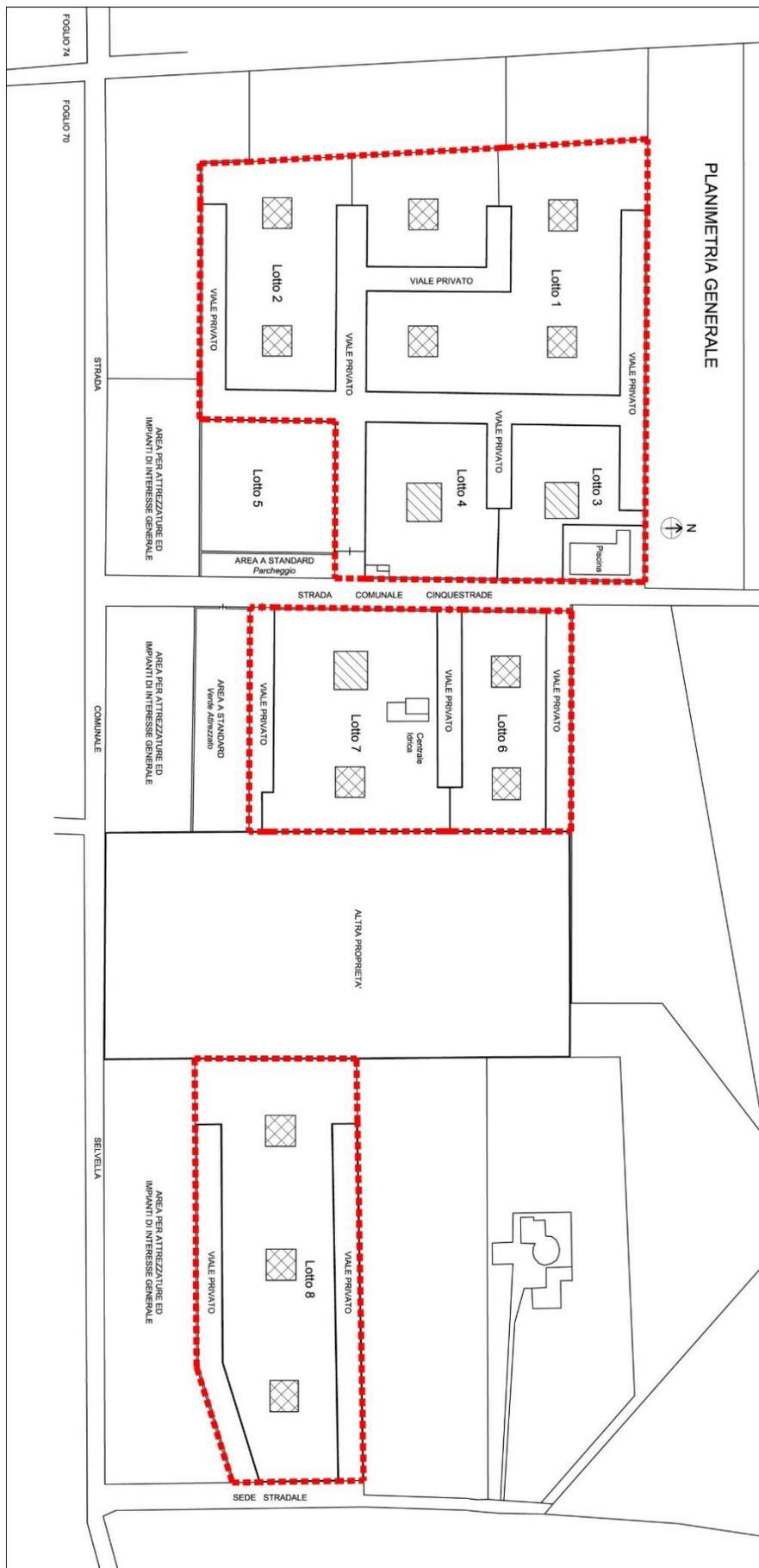


Figura 7 – planimetria stato dei luoghi complesso residenziale "Mercadante"

DESCRIZIONE DELL'INTORNO

Il complesso residenziale "Mercadante" sito in agro di Grumo Appula, in località "Selvella" sorge lungo la Strada Provinciale n. 31 e strada comunale Cinquestrate, al margine della foresta Mercadante che, nonostante la sua origine artificiale, rappresenta il fiore all'occhiello naturalistico della provincia barese. Considerata come polmone verde della Città di Bari, è dimora di numerosi alberi, per la maggior parte conifere (in particolar modo pino d'Aleppo) in quanto piante a rapido accrescimento e idonee a predisporre il suolo per le specie autoctone quali querce roverelle e lecci. La foresta offre la possibilità di seguire dei percorsi per la mobilità dolce, a piedi, in bicicletta e a cavallo e la possibilità di intrattenersi a contatto con la natura nelle diverse aree attrezzate. La foresta Mercadante ricade interamente nel Parco dell'Alta Murgia.

TITOLI ABILITATIVI

Il complesso residenziale oggetto di vendita è stato realizzato in esecuzione di un piano di lottizzazione adottato dal Comune di Grumo Appula con delibera consiliare n. 320 del 30 settembre 1987, definitivamente approvato con delibera n. 148 del giorno 11 aprile 1988, relativamente al quale è stata stipulata convenzione urbanistica con atto a rogito del notaio Michele Somma già di Palo del Colle in data 7 marzo 1991 rep. n. 31349, registrato in Bari il 27 marzo 1991 al n. 2526, trascritto in Bari il 6 aprile 1991 ai nn. 13604/10686.

Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, gli immobili sono stati edificati secondo i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Grumo Appula:

- concessione edilizia n. 17/1991 relativa al lotto 1;
- concessione edilizia n. 18/1991 relativa al lotto 2;
- concessione edilizia n. 19/1991 relativa al lotto 3;

- concessione edilizia n. 20/1991 relativa al lotto 4;
- concessione edilizia n. 21/1991 relativa al lotto 6;
- concessione edilizia n. 22/1991 relativa al lotto 7;
- concessione edilizia n. 23/1991 relativa al lotto 8.
- Permesso di costruire n. 60 del 17 novembre 2010, pratica edilizia n. 49/2010 per l'*esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria alle villette e costruzione di piscina* alla Contrada "Cinque Strade" – "Mercadante" richiesto dalla ditta "Gestione Immobiliare s.n.c. di Leserri Antonio & C."
- Richiesta di permesso di Costruire da parte della società "Gestione Immobiliare s.n.c. di Leserri Antonio & C." protocollata in data 14 novembre 2017 per la *realizzazione ed ultimazione delle opere di urbanizzazione pubbliche tra le quali le aree a standard (parcheggio e verde attrezzato), la viabilità e l'illuminazione interna di lottizzazione.*
- Richiesta di permesso di Costruire da parte della società "Gestione Immobiliare s.n.c. di Leserri Antonio & C." protocollata in data 15 novembre 2017 per la *realizzazione ed ultimazione delle opere di urbanizzazione privata tra le quali l'illuminazione della strada pubblica che interseca il complesso residenziale, la fogna di pertinenza privata con la realizzazione di n. 3 vasche Imhoff con subirrigazione e l'adeguamento delle restanti vasche a tenuta con la normativa delle Regione Puglia dello scarico dei reflui domestici del n. 26 del 12 dicembre 2011. L'adeguamento impiantistico per la fornitura idrica di acqua potabile ed acqua non potabile del complesso residenziale.*

METODO DI STIMA

Per il caso in esame il criterio più idoneo è quello del valore di mercato dei beni all'attualità (metodo comparativo). Per esprimere il giudizio di stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche dell'immobile ed in particolare della sua ubicazione, dello stato di manutenzione e conservazione dei manufatti ed in particolare riguardo a:

- la tipologia del corpo di fabbrica (villa unifamiliare o plurifamiliare);
- il grado delle finiture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario;
- l'urbanizzazione della zona.

Considerate le possibilità di collocazione sul mercato dell'immobile in base alle quotazioni correnti in loco per fabbricati esistenti con analoghe caratteristiche e dotazioni, in considerazione anche della situazione congiunturale del mercato immobiliare, si è giunti alla determinazione del valore unitario degli immobili come sotto specificato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Pertanto, alla luce di quanto sopra illustrato, il sottoscritto valuta:

Calcolo delle superfici residenziali:

mq (3 x 268) + (12 x 200) = mq 3204 (Superficie totale corpi di fabbrica).

Dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate il valore relativo all'anno 2017 – semestre 1, per immobili siti nel Comune di Grumo Appula, nella zona della "Località Mercadante", con tipologia prevalente a villa a destinazione residenziale, con stato di conservazione normale, il valore di mercato varia da un minimo di 800 €/mq ad un massimo di 1150 €/mq.

In considerazione che per la completa usabilità del bene risultano da ultimare n. 3 fosse Imhoff con subirrigazione; adeguamento fosse Imhoff esistenti; adeguamento pozzo artesiano ed allacci vari; impianto di pressurizzazione; infilaggio cavi impianto elettrico da cabina elettrica generale alle utenze; adeguamento impianto di illuminazione; realizzazione area a parcheggio mq 360 circa (da cedere al Comune); realizzazione area a verde attrezzato mq 1400 circa (da cedere al Comune); sistemazione ed adeguamento piscina e relativi impianti; ripristini vari e manutenzione ordinaria ville, viali e recinzioni; per un totale di € 200.000,00 circa, allo stato attuale il valore da attribuire in euro al metro quadro risulta pari a 700,00 €/mq.

Si ottiene pertanto:

$700 \text{ €/mq} \times 3204 \text{ mq} = \text{€ } 2.242.800,00$ che si arrotonda ad € 2.200.000,00 (duemilioniduecentomilaeuro).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

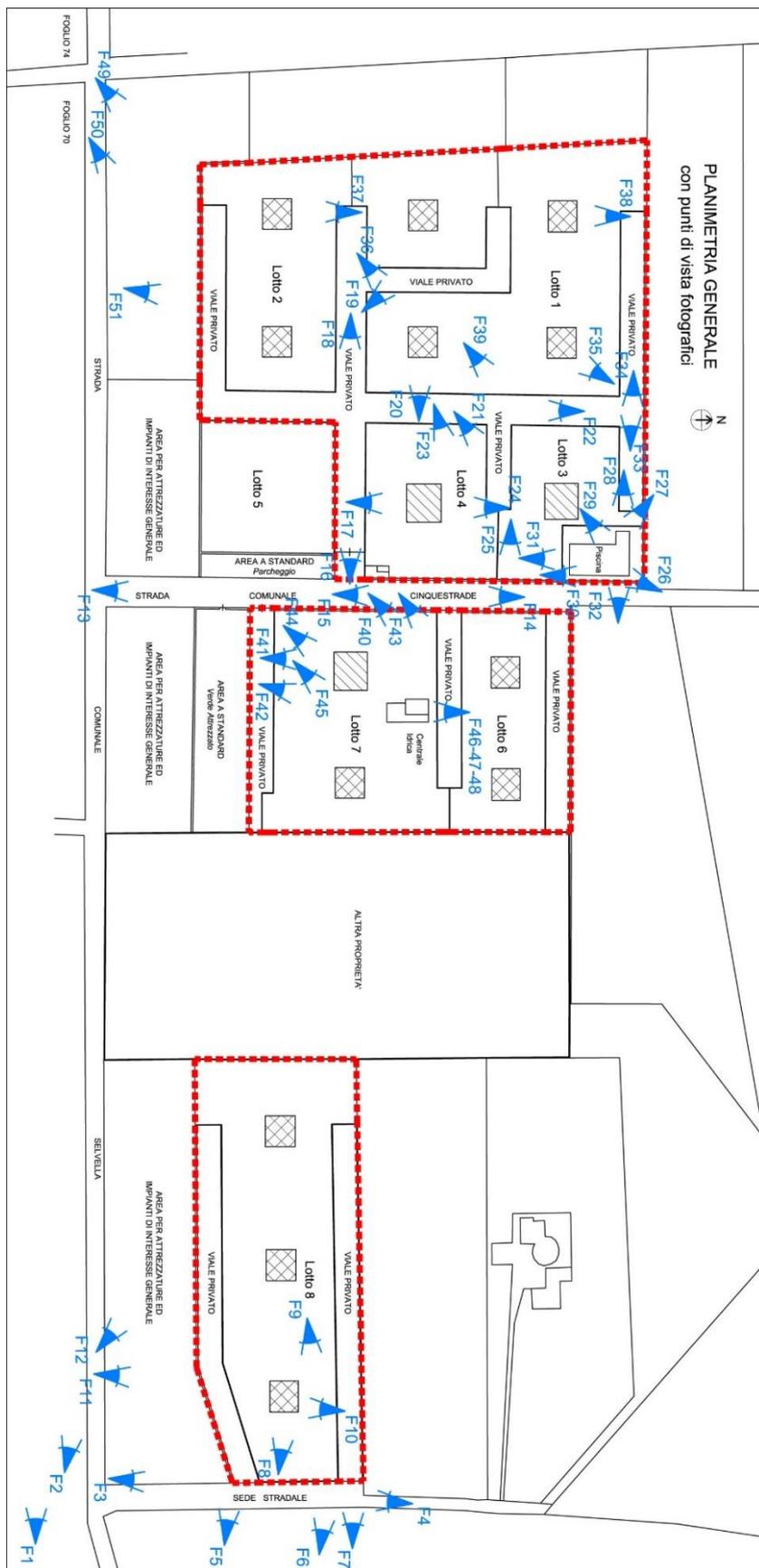


Figura 8 - planimetria complesso residenziale "Mercadante" con punti di vista fotografici



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48



Foto 49



Foto 50

Tanto in assolvimento dell'incarico ricevuto.

Terlizzi li, 26.02.2018

Il Perito

ing. Giuseppe Tricarico