TRIBUNALE DI TRANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. Gen. Rep. **000296/14**

Giudice Dr. Moscatelli Maria Teresa

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Francesca Caldarola
iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 6709
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 25/04
C.F. CLDFNC72D70A662G- P.Iva 06031940726

con studio in Molfetta (Bari) Corso Umberto I, n°84
telefono: 0803975884
cellulare: 3384724552
fax: 0803975884
email: francesca.caldarola6709@pec.ordingbari.it

Beni in Andria (BT) alla Via Giambattista Vico nn°7-9
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Andria (BT) alla Via Giambattista Vico nn°7-9.

Appartamento composto da: ingresso, soggiorno, tinello, cucina, bagno, disimpegno, camera da letto e pozzo luce. E' posto al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **101,00**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestato a foglio 225, mappale 401, subalterno 7, categoria A3, classe 3, superficie catastale 71 mq, superficie totale escluse aree scoperte 70 mq, composto da vani 3,5, posto al piano T, rendita Euro 334,41.
  Coerenze: L'immobile confina a Nord e a Est con altre unità immobiliari, a Ovest con androne portone, a Sud con unità frazionata (deposito, categoria catastale C2, sub 7), di proprietà
  Note: L'attuale subalterno 7 deriva dal frazionamento dell'originaria unità immobiliare contraddistinta con il subalterno 4 in due ulteriori unità: la prima, indicata con il subalterno 7 (categoria A3), la seconda con il subalterno 6 (categoria C2).
- fabbricati: intestato a , foglio 225, mappale 401,. subalterno 6, categoria C2, classe 11, consistenza 22 mq, superficie catastale 27 mq, posto al piano T, rendita Euro 113,62.
  Coerenze: L'immobile confina a Nord con parte restante dell'appartamento dei (categoria catastale A3, sub 6), a Est con altra proprietà, a Ovest con androne portone e a Sud con Via Giambattista Vico.
  Note: L'attuale subalterno 6 deriva dal frazionamento dell'originario subalterno 4 in due distinte unità: la prima indicata con il subalterno 7 (categoria A3), la seconda con il subalterno 6 (categoria C2).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da tennis (insufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), cinema (sufficiente), centro sportivo (insufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), musei (insufficiente), negozio al dettaglio (scarso), ospedali (sufficiente), palestra (scarso), palazzetto dello sport (insufficiente), piscina (sufficiente), polizia (sufficiente), supermercato (insufficiente), verde attrezzato (pessimo). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali; i principali centri limitrofi sono: Barletta, Trani, Corato, Canosa di Puglia; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Castel del Monte, Parco Nazionale dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Cattedrale Santa Maria Assunta, Basilica Santa Maria dei Miracoli, Chiesa rupestre di Santa Croce, Chiesa Santa Maria Vetere, Porta Sant'Andrea, Palazzo Ducale, Museo Diocesano.
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (60), autobus (3), autostrada (5), ferrovia (0,7), tangenziale (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da alcuni lustri da enza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da *RUOLO (Art. 77 del D.P.R. n°602 del 1973)* a favore di

, a firma di Equitalia Nord S.p.A. in data 19/11/2012 ai nn° di Repertorio 1983/681, iscritta a Trani in data 28/11/2012 ai nn° Registro Particolare 2284, Registro Generale 20629
Importo ipoteca: Euro 186.583,36
Importo capitale: Euro 93.291,68
Riferito limitatamente a: L'atto è riferito alla porzione di 1/2 della piena proprietà.

Iscrizione giudiziale (annotata) derivante da *Decreto ingiuntivo* a favore di

a firma del Tribunale di Monza in data 30/07/2012 al Repertorio n°8278, iscritta a Trani in data 30/10/2012 ai nn° Registro Particolare 2073, Registro Generale 18940.
Importo ipoteca: Euro 9.324,00
importo capitale: Euro 7.769,70
Riferito limitatamente a: L'atto è riferito alla porzione di 1/2 della piena proprietà.

Iscrizione giudiziale (annotata) derivante da *Decreto ingiuntivo* a favore di

firma del Tribunale di Monza in data 04/09/2012 al Repertorio n°3109, iscritta a Trani in data 28/09/2012 ai nn° Registro Particolare 1863, Registro Generale 16921.
Importo ipoteca: Euro 6.091,54
Importo capitale: Euro 5.076,29
Riferito limitatamente a: L'atto è riferito alla porzione di 1/2 della piena proprietà.

Iscrizione giudiziale (annotata) derivante da *Decreto ingiuntivo* a favore di

a firma del Tribunale di Milano in data 10/02/2012 al Repertorio n°5122/2012, iscritta a Trani in data 07/03/2012 ai nn° Registro Particolare 418, Registro Generale 4193.
Importo ipoteca: Euro 120.000,00
Importo capitale: Euro 80.055,60
Riferito limitatamente a: L'atto è riferito alla porzione di 1/2 della piena proprietà.

Iscrizione giudiziale (annotata) derivante da *Decreto ingiuntivo* a favore di
firma del Giudice di Pace di Bergamo in data 02/12/2011 al Repertorio n°1890, iscritta a Trani in data 23/01/2012 ai nn° Registro Particolare 111, Registro Generale 1385.
Importo ipoteca: Euro 2404,33
Importo capitale: Euro 1858,33
Riferito limitatamente a: L'atto è riferito alla porzione di 1/2 di piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da *Atto esecutivo o cautelare* a favore di
a firma del Tribunale di Trani - Ufficio Giudiziario in data 04/07/2014 al Repertorio n°11346/2014, trascritto a Trani in data 24/07/2014 ai nn° Registro Particolare 9704, Registro Generale 12402.
Riferito limitatamente a: L'atto è riferito alla porzione di 1/2 della piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'esecuzione del rilievo dell'unità immobiliare ha evidenziato la presenza di vano tecnico, abusivamente realizzato, all'interno del pozzo luce. Tale vano, dell'estensione di mq 2,75 e dell'altezza netta interna di m 2,15, ospita caldaia e serbatoio per acqua potabile ed è coperto da solaio che, al sovrastante piano ammezzato, costituisce prolungamento del balcone esistente.
Inoltre, all'interno dell'immobile sono state eseguite piccole opere di modifica della distribuzione interna consistenti nell'ampliamento del servizio igienico esistente.. La difformità è regolarizzabile mediante "Presentazione di CILA in sanatoria" per interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. n°380/2001, previo pagamento di sanzione amministrativa e successivo adeguamento catastale, per un importo di € 1.750,00.
Oneri totali: € 1.750,00
L'analisi dei documenti presenti presso gli archivi del Comune di Andria ha consentito di accertare l'assenza di certificato di agibilità.
La difformità è regolarizzabile mediante Deposito di attestazione di agibilità ai sensi dell'art. 25 comma 5 bis del D.P.R. n°380/2001 da parte di tecnico abilitato, per un importo di € 500,00.
Oneri totali: € 500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Nel corso delle indagini condotte presso gli uffici del Catasto di Trani, la sottoscritta ha appurato che in data 30 giugno 2015, successivamente al deposito e alla trascrizione del pignoramento immobiliare a carico del
gravante sulla porzione pari ad 1/2 dell'unità immobiliare in Andria alla Via G. Vico nn°7-9, veniva depositata presso il SUE di Andria *"SCIA per cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie"* con la quale il vano a piano terra con accesso da Via G. Vico n°9 veniva separato dal restante compendio mutando destinazione d'uso da abitazione economica (categoria catastale A3) a deposito (categoria catastale C2). A seguito del deposito della citata pratica, autorizzata dall'Ufficio tecnico di Andria il 27/07/2015, l'originario immobile a piano terra veniva frazionato in due unità: abitazione di 3,5 vani (e non 5 come in origine) e deposito dell'estensione di 22 mq. Le due nuove unità modificavano i subalterni, passando dall'originario sub 4 ai subalterni 6 per il deposito e 7 per l'abitazione.
Poichè la variazione è stata eseguita dopo l'atto di pignoramento immobiliare depositato in Cancelleria il 04/07/2014 e trascritto a Trani il 24/07/2014 ai nn°12402/9704, essa deve intendersi **NULLA.** Per tale ragione, lo status quo dovrebbe presumibilmente essere ripristinato d'ufficio, senza costi aggiuntivi.
In alternativa, la difformità è regolarizzabile mediante *"SCIA per cambio destinazione d'uso senza opere e fusione"* redatta da parte di tecnico abilitato e successiva fusione catastale per un importo di € 2.000,00.
Oneri totali: € 2.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.800,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

1) L'impianto idrico e fognante è comune all'intero fabbricato ed ogni unità immobiliare è munita di contatore divisionale per l'acquedotto.

2) L'androne e vano scala fino al piano ammezzato sono comuni a tutti i condomini, mentre dal piano ammezzato fino al lastrico solare sono di esclusiva proprietà del primo piano.

3) L'autoclave e il serbatoio acqua posti nel pozzo luce a piano terra sono comuni all'intero fabbricato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 uali proprietari:

- Proprietà per 1/2
- Proprietà per 1/2

Proprietari dal 09/02/1990 ad oggi in forza di *"Cessione di diritti reali a titolo oneroso"* a firma di Ci (cedenti), (acquirenti), Atto rogato dal dott. Nicola Lombardi, Notaio in Andria in data 0 90 al n°9009 di Raccolta e n°32515 di Repertorio, registrato a Barletta in data 01/03/1990 al n°1114, trascritto a Trani in data 15/02/1990 ai nn° Registro Particolare 3097, Registro Generale 3762.

6.2 Precedenti proprietari:

roprietà per 1/5
- Proprietà per 1/5
- Proprietà per 1/5
- proprietà per 1/5
- Proprietà per 1/5

Proprietari dal 23/03/1988 al 09/02/1990 in forza di *"Denuncia di successione"* a firma di n data 30/11/1988 al n°71 Volume 221, trascritta a Trani in data 04/09/1991 ai nn° Registro Particolare 14467, Registro Generale 17578.

- Proprietà per 1/1

Proprietaria dal 17/03/1964 al 23/03/1988 in forza di *"Atto di compravendita"* a firma di (acquirente), Ci (venditori), Atto rogato dall'avv. Emanuele Grillo, Notaio in Andria in data 17/03/1964 al n°6320 di Repertorio e n°1784 di Raccolta, trascritto a Trani in data 21/03/1964 ai nn° 12057 Registro Generale, 11077 Registro Particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n°283/2015 per lavori di *"Mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie"* intestata a . Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 30/06/2015 al n° prot. 0055299 e rilasciata in data 27/07/2015. La pratica consiste nel frazionamento del piano terra con parziale cambio di destinazione d'uso, da abitazione a deposito, del vano con accesso dal civico n°7 di Via Giambattista Vico.

Da tale pratica è, quindi, scaturita, sotto il profilo catastale, la soppressione dell'originario sub 4 relativo all'appartamento a piano terra, della consistenza di 5 vani, e la creazione di due nuovi subalterni, il n°6 per il deposito (categoria C2, consistenza 22 mq) e il n°7 per l'appartamento (categoria A3, consistenza 3,5 vani).

Poichè la variazione è stata eseguita dopo l'atto di pignoramento immobiliare depositato in Cancelleria il 04/07/2014 e trascritto a Trani il 24/07/2014 ai nn°12402/9704, essa deve intendersi **NULLA**.

P.E. n°3703/S per lavori di *"Ampliamento a piano terra ad uso CIVILE ABITAZIONE, realizzazione di un Piano Ammezzato e Primo Piano ad uso CIVILE ABITAZIONE e n°2 vani ad uso LAVANDERIA a Secondo Piano (lastrico solare)"*; i

Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 Legge 28/02/1985 n°47) presentata in data 15/03/1986 n° prot. 7879, rilasciata in data 18/05/1998 al n° prot. 3703/S. L'agibilità, invece, non è ancora stata rilasciata.

P.E. n°640/388 per lavori di *"Demolizione e costruzione di nuovo fabbricato"*, intestata a . Licenza Edilizia rilasciata in data 21/09/1965 .L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Andria (BT) alla Via Giambattista Vico nn°7-9.

Appartamento composto da: ingresso, soggiorno, tinello, cucina, bagno, disimpegno, camera da letto e pozzo luce. E' posto al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **101,00.**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestato a foglio 225, mappale 401, subalterno 7, categoria A3, classe 3, superficie catastale 71 mq, superficie totale escluse aree scoperte 70 mq, composto da vani 3,5, posto al piano T, rendita Euro 334,41.
  Coerenze: L'immobile confina a Nord e a Est con altre unità immobiliari, a Ovest con androne portone, a Sud con unità frazionata (deposito, categoria catastale C2, sub 7), di proprietà
  Note: L'attuale subalterno 7 deriva dal frazionamento dell'originaria unità immobiliare contraddistinta con il subalterno 4 in due ulteriori unità: la prima, indicata con il subalterno 7 (categoria A3), la seconda con il subalterno 6 (categoria C2).
- fabbricati: in estato a , foglio 225, mappale 401,. subalterno 6, categoria C2, classe 11, consistenza 22 mq, superficie catastale 27 mq, posto al piano T, rendita Euro 113,62.
  Coerenze: L'immobile confina a Nord con parte restante dell'appartamento
  (categoria catastale A3, sub 6), a Est con altra proprietà, a Ovest con androne portone e a Sud con Via Giambattista Vico.
  Note: L'attuale subalterno 6 deriva dal frazionamento dell'originario subalterno 4 in due distinte unità: la prima indicata con il subalterno 7 (categoria A3), la seconda con il subalterno 6 (categoria C2).

L'edificio è stato costruito tra il 1966 e il 1976 e ristrutturato nel 2017 (lavori all'interno dell'appartamento a primo piano).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 4,45 m nei vani soggiorno e letto e di 2,15 m in tutti gli altri ambienti.

Destinazione urbanistica:

L'immobile è identificato nella zona Zona B1-2 "Zone di Impianto Consolidato" del Piano regolatore vigente, approvato con D.M. LL.PP. 30/09/1971 n°4844 e reso conforme alla Legge Regione Puglia n°56 del 31/05/1980.

Norme tecniche ed indici. Nella zona di impianto consolidato sono consentiti tutti gli interventi edilizi diretti con le seguenti prescrizioni:
Um - unità operativa minima: la totale area libera in proprietà;
Iff - indice di fabbricabilità fondiaria (da applicarsi alla esistente superficie fondiaria esclusa l'area di sedime e di pertinenza di eventuali edifici esistenti per i quali si prevede la conferma o il restauro), massimo 6 mc/mq;
H - altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto H/L = 1,3 ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml. 8;
Rc - rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore;
Ds - nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti;
Dc - distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo ml 5,00 nulla in caso di aderenza;
Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (se preesistenti) moltiplicato per 0,5, cioè (H1+H2)x0,5 con un minimo di ml. 10; nulla in caso di costruzione in aderenza. Se i fabbricati finestrati si trovano da ambo i lati di una strada, allora la loro distanza è quella rinveniente dal rispetto dei fili stradali;
R - risvolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	90,35	1,00	90,35
Pozzo luce	Sup. reale lorda	10,65	0,15	1,60
	Sup. reale lorda	**101,00**		**91,95**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: a doppia fodera in conci di calcarenite, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: marmette di cemento e gres, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in gres, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti.
Citofonico: tipologia: video, condizioni: buone.
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti.

Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: sufficienti.
Termico:	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima dell'immobile si è fatto riferimento al metodo della stima sintetica per comparazione, o del più probabile valore di mercato, individuando i cosiddetti "comparabili" ovvero immobili con caratteristiche similari all'appartamento oggetto di stima, collocati nella medesima area del bene pignorato e compravenduti negli ultimi ventiquattro mesi.

Al riguardo, sono stati considerati i seguenti beni:

1) appartamento in Andria riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 225, Particella 674, Sub 2, Via Vittorio Alfieri n°53, Piano terra, Categoria A3, Classe 5, Vani 3, Superficie catastale 69,00 mq, Rendita euro 402,84. (Atto del 11/11/2015 per notar Fucci Riccardo di Andria Rep. 34103). Prezzo di compravendita euro 75.000,00.

2) appartamento in Andria riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 225, Particella 35036, Sub 3, Via Ludovico Muratori s.n.c., Piano terra/rialzato, Categoria A3, Classe 4, Vani 4, Superficie catastale 82,00 mq (totale escluse aree scoperte mq 78,00), Rendita Euro 454,48. (Atto del 07/04/2017 per notar Mazzoni Maria Francesca di Barletta Rep. 536). Prezzo di compravendita euro 166.400,00.

3) appartamento in Andria riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 225, Particella 513, Sub 24, via Giuseppe Parini n°1/b, Piano terra/rialzato, Categoria A3, Classe 5, Vani 3, Superficie catastale totale mq 49, totale escluse aree scoperte mq 44,00, Rendita catastale Euro 402,84. (Atto del 07/04/2016 per notar Porziotta Paolo di Andria Rep. 31377). Prezzo di compravendita euro 105.000,00.

4) casa di abitazione, da cielo a terra (piano terra, piano ammezzato e piano primo), in Andria, riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 225,Particella 410, Sub 1, Via Pietro Giannone nn°2-4, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 3, Vani 6, Superficie catastale totale mq 165,00, totale escluse aree scoperte mq 158,00, Rendita catastale euro 573,27. (Atto del 21/12/2016 per notar Fucci Riccardo di Andria, trascritto a Trani il 18/01/2017 ai nn°1032/818). Prezzo di compravendita euro 107.000,00.

Dall'analisi dei citati atti si evidenzia che il prezzo medio a metro quadrato per appartamenti a piano rialzato di nuova costruzione si aggirano attorno a euro/mq 1.800,00, mentre per gli appartamenti a piano terra realizzati alcuni lustri or sono, quale è quello oggetto di stima, è pari a euro/mq 900,00-1.000,00. Tale ultimo valore è grosso modo in linea con il valore minimo delle stime OMI per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo NORMALE (min 940,00 euro/mq – max 1.200,00 euro/mq) e con i prezzi stimati dalle agenzie immobiliari consultate.

Considerata l'ubicazione a piano terra, lo stato conservativo dell'immobile, l'assenza di aerazione e illuminazione dirette, se non dal vano prospiciente via G. Vico e dal pozzo luce, con conseguente forte limitazione delle caratteristiche igienico-sanitarie, la vetustà degli impianti, la scarsa qualità energetica, l'altezza netta interna estremamente ridotta (pari a 2,15 m), la scrivente ritiene di poter portare il valore dell'immobile a euro/mq 800,00, ottenendo così un valore dell'intero, calcolato al lordo delle murature perimetrali, pari a: mq 91,95 x euro/mq 800,00 = euro 73.560,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Trani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, Ufficio tecnico di Andria; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Immobiliare Castello - Via Principe Amedeo n°2/b – Andria; Immobiliare Cusmai - Piazza Ruggiero VII n°3 – Andria; Banche dati OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, STIMATRIXCity - Ricerca compravendite 2.0.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	90,35	€ 800,00	€ 72.280,00
Pozzo luce	1,60	€ 800,00	€ 1.278,00
	91,95		**€ 73.560,00**

- Valore corpo: **€ 73.560,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 73.560,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 36.780,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	101,00	€ 73.560,00	**€ 36.780,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.517,00**

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: **€ 3.678,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 4.250,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: Il frazionamento del bene è attuabile in quanto le ipotetiche due quote sarebbero suscettibili di autonomo e libero godimento, senza per questo dover far fronte ad eccessivi oneri di carattere tecnico ed economico. Inoltre, la divisione non inciderebbe sulla destinazione del bene e non comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 27.585,00**

/ Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 23.335,00**

Relazione lotto 001 creata in data 20/07/2017
Codice documento: E147-14-000296-001

Beni in Andria (BT) alla Via Giambattista Vico n°9
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Andria (BT) alla Via Giambattista Vico n°9.

Appartamento composto da: ingresso, disimpegno, bagno e due camere da letto. L'immobile è sprovvisto di cucina perchè attualmente utilizzato come dependance dell'appartamento a piano terra. E' posto al piano ammezzato e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **50,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a foglio 225, mappale 401, categoria A/4, classe 2, composto da 3 vani, Superficie catastale totale 51 mq; totale, escluse aree scoperte, 49 mq, posto al piano primo, rendita Euro 151,84.

Coerenze: L'immobile confina a Nord, a Ovest e a Est con altre unità immobiliari, a Sud con vano scala.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da tennis (insufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), cinema (sufficiente), centro sportivo (insufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), musei (insufficiente), negozio al dettaglio (scarso), ospedali (sufficiente), palestra (scarso), palazzetto dello sport (insufficiente), piscina (sufficiente), polizia (sufficiente), supermercato (insufficiente), verde attrezzato (pessimo). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali; i principali centri limitrofi sono Barletta, Trani, Corato, Canosa di Puglia; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Castel del Monte, Parco nazionale dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Cattedrale Santa Maria Assunta, Basilica Santa Maria dei Miracoli, Chiesa rupestre di Santa Croce, Chiesa Santa Maria Vetere, Porta Sant'Andrea, Palazzo Ducale, Museo Diocesano.
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (60), autobus (3), autostrada (5), ferrovia (0,7), tangenziale (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da *RUOLO (Art. 77 del D.P.R. n°602 del 1973)* a favore di

o, a firma di Equitalia Nord S.p.A. in data 19/11/2012 ai nn° di Repertorio 1983/681, iscritta a Trani in data 28/11/2012 ai nn° Registro Particolare 2284, Registro Generale 20629
Importo ipoteca: Euro 186.583,36
Importo capitale: Euro 93.291,68
Riferito limitatamente a: L'atto è riferito alla porzione di 1/2 della piena proprietà.
Iscrizione giudiziale (annotata) derivante da *Decreto ingiuntivo* a favore di

, a firma del Tribunale di Monza in data 30/07/2012 al Repertorio n°8278, iscritta a Trani in data 30/10/2012 ai nn° Registro Particolare 2073, Registro Generale 18940.
Importo ipoteca: Euro 9.324,00
importo capitale: Euro 7.769,70
Riferito limitatamente a: L'atto è riferito alla porzione di 1/2 della piena proprietà.
Iscrizione giudiziale (annotata) derivante da *Decreto ingiuntivo* a favore di

, a firma del Tribunale di Monza in data 04/09/2012 al Repertorio n°3109, iscritta a Trani in data 28/09/2012 ai nn° Registro Particolare 1863, Registro Generale 16921.
Importo ipoteca: Euro 6.091,54
Importo capitale: Euro 5.076,29
Riferito limitatamente a: L'atto è riferito alla porzione di 1/2 della piena proprietà.
Iscrizione giudiziale (annotata) derivante da *Decreto ingiuntivo* a favore di

iscritta a Trani in data 07/03/2012 ai nn° Registro Particolare 418, Registro Generale 4193.
Importo ipoteca: Euro 120.000,00
Importo capitale: Euro 80.055,60
Riferito limitatamente a: L'atto è riferito alla porzione di 1/2 della piena proprietà.
Iscrizione giudiziale (annotata) derivante da *Decreto ingiuntivo* a favore di
irma del
Giudice di Pace di Bergamo in data 02/12/2011 al Repertorio n°1890, iscritta a Trani in data 23/01/2012 ai nn° Registro Particolare 111, Registro Generale 1385.
Importo ipoteca: Euro 2404,33
Importo capitale: Euro 1858,33
Riferito limitatamente a: L'atto è riferito alla porzione di 1/2 di piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da *Atto esecutivo o cautelare* a favore di
a firma del Tribunale di Trani - Ufficio
04/07/2014 al Repertorio n°11346/2014, trascritto a Trani in data 24/07/2014 ai nn° Registro Particolare 9704, Registro Generale 12402.
Riferito limitatamente a: L'atto è riferito alla porzione di 1/2 della piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'analisi dei documenti presenti presso gli archivi del Comune di Andria ha consentito di accertare l'assenza di certificato di agibilità.
La difformità è regolarizzabile mediante Deposito di attestazione di agibilità ai sensi dell'art. 25 comma 5 bis del D.P.R. n°380/2001 da parte di tecnico abilitato, per un importo di € 500,00.
Oneri totali: € 500,00

L'esecuzione del rilievo dell'unità immobiliare ha evidenziato la presenza di vano tecnico, abusivamente realizzato, all'interno del pozzo luce. Tale vano, dell'estensione di mq 2,75 e dell'altezza netta interna di m 2,15, ospita caldaia e serbatoio per acqua potabile ed è coperto da solaio che, al piano ammezzato, configura il prolungamento del balcone esistente.
La difformità è regolarizzabile mediante "Presentazione di CILA in sanatoria" per interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. n°380/2001, previo pagamento di sanzione amministrativa e successivo adeguamento catastale, per un importo di € 1.750,00.
Oneri totali: € 1.750,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 800,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:
1) L'impianto idrico e fognante è comune all'intero fabbricato e ogni unità immobiliare è munita di contatore divisionale per l'acquedotto.
2) L'androne e vano scala fino al piano ammezzato sono comuni a tutti i condomini, mentre dal piano ammezzato fino al lastrico solare sono di esclusiva proprietà del primo piano.
3) L'autoclave e il serbatoio acqua posti nel pozzo luce a piano terra sono comuni all'intero fabbricato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietà per 1/2
Proprietà per 1/2

Proprietari dal 09/02/1990 ad oggi in forza di *"Cessione di diritti reali a titolo oneroso"* a firma di edenti),
(acquirenti), Atto rogato dal dott. Nicola Lombardi, Notaio in Andria in data 09/02/1990 al n°9009 di Raccolta e n°32515 di Repertorio, registrato a Barletta in data 01/03/1990 al n°1114, trascritto a Trani in data 15/02/1990 ai nn° Registro Particolare 3097, Registro Generale 3762.

6.2 Precedenti proprietari:

prietà per 1/5
Proprietà per 1/5
Proprietà per 1/5
proprietà per 1/5
Proprietà per 1/5

Proprietari dal 23/03/1988 al 09/02/1990 in forza di *"Denuncia di successione"* a firma di a in data 30/11/1988 al n°71 Volume 221, trascritta a Trani in data 04/09/1991 ai nn° Registro Particolare 14467, Registro Generale 17578.
ia - Proprietà per 1/1
Proprietaria dal 17/03/1964 al 23/03/1988 in forza di *"Atto di compravendita"* a firma di (acquirente),
a (venditori), Atto rogato dall'avv. Emanuele Grillo, Notaio in Andria in data 17/03/1964 al n°6320 di Repertorio e n°1784 di Raccolta, trascritto a Trani in data 21/03/1964 ai nn° 12057 Registro Generale, 11077 Registro Particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n°3703/S per lavori di *"Ampliamento a piano terra ad uso CIVILE ABITAZIONE, realizzazione di un Piano Ammezzato e Primo Piano ad uso CIVILE ABITAZIONE e n°2 vani ad uso LAVANDERIA a Secondo Piano (lastrico solare)"*; intestata a

Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 Legge 28/02/1985 n°47) presentata in data 15/03/1986 n° prot. 7879, rilasciata in data 18/05/1998 al n° prot. 3703/S. L'agibilità, invece, non è ancora stata rilasciata.

P.E. n°640/388 per lavori di *"Demolizione e costruzione di nuovo fabbricato"*, intestata a . Licenza Edilizia rilasciata in data 21/09/1965 .L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Andria (BT) alla Via Giambattista Vico n°9.

Appartamento composto da: ingresso, disimpegno, bagno e due camere da letto. L'immobile è sprovvisto di cucina perchè attualmente utilizzato come dependance dell'appartamento a piano terra. E' posto al piano ammezzato e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **50,00.**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a glio 225, mappale 401, categoria A/4, classe 2, composto da 3 vani, Superficie catastale totale 51 mq; totale, escluse aree scoperte, 49 mq, posto al piano primo, rendita Euro 151,84.

Coerenze: L'immobile confina a Nord, a Ovest e a Est con altre unità immobiliari, a Sud con vano scala.

L'edificio è stato costruito tra il 1966 e il 1976 e ristrutturato nel 2017 (lavori all'interno dell'appartamento a primo piano).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,15 m.

Destinazione urbanistica:

L'immobile è identificato nella zona Zona B1-2 "Zone di Impianto Consolidato" del Piano regolatore vigente, approvato con D.M. LL.PP. 30/09/1971 n°4844 e reso conforme alla Legge Regione Puglia n°56 del 31/05/1980.

Norme tecniche ed indici. Nella zona di impianto consolidato sono consentiti tutti gli interventi edilizi diretti con le seguenti prescrizioni:

Um - unità operativa minima: la totale area libera in proprietà;

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria (da applicarsi alla esistente superficie fondiaria esclusa l'area di sedime e di pertinenza di eventuali edifici esistenti per i quali si prevede la conferma o il restauro), massimo 6 mc/mq;

H - altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto H/L = 1,3 ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml. 8;

Rc - rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore;

Ds - nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti;

Dc - distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo ml 5,00 nulla in caso di aderenza;

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (se preesistenti) moltiplicato per 0,5, cioè (H1+H2)x0,5 con un minimo di ml. 10; nulla in caso di costruzione in aderenza. Se i fabbricati finestrati si trovano da ambo i lati di una strada, allora la loro distanza è quella rinveniente dal rispetto dei fili stradali;

R - risvolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	46,00	1,00	46,00
Balcone	Sup. reale lorda	4,00	0,15	0,60
	Sup. reale lorda	**50,00**		**46,60**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: scarse.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Pareti esterne: materiale: a doppia fodera in conci di calcarenite, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: marmette in cemento, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle, condizioni: scarse.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti.

Citofonico: tipologia: video, condizioni: buone.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: scarse.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse.

Termico: tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: scarse.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima dell'immobile si è fatto riferimento al metodo della stima sintetica per comparazione, o del più probabile valore di mercato, individuando i cosiddetti "comparabili" ovvero immobili con caratteristiche similari all'appartamento oggetto di stima, collocati nella medesima area del bene pignorato e compravenduti negli ultimi ventiquattro mesi.

Al riguardo, sono stati considerati i seguenti beni, non essendo reperibili atti relativi alla compravendita di soli piani ammezzati:

1) appartamento in Andria riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 225, Particella 674, Sub 2, Via Vittorio Alfieri n°53, Piano terra, Categoria A3, Classe 5, Vani 3, Superficie catastale 69,00 mq, Rendita catastale Euro 402,84. (Atto del 11/11/2015 per notar Fucci Riccardo di Andria Rep. 34103). Prezzo di compravendita euro 75.000,00.

2) appartamento in Andria riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 225, Particella 35036, Sub 3, Via Ludovico Muratori s.n.c., Piano terra/rialzato, Categoria A3, Classe 4, Vani 4, Superficie catastale 82,00 mq (totale escluse aree scoperte mq 78,00), Rendita catastale Euro 454,48. (Atto del 07/04/2017 per notar Mazzoni Maria Francesca di Barletta Rep. 536). Prezzo di compravendita euro 166.400,00.

3) appartamento in Andria riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 225, Particella 513, Sub 24, via Giuseppe Parini n°1/b, Piano terra/rialzato, Categoria A3, Classe 5, Vani 3, Superficie catastale totale mq 49, totale escluse aree scoperte mq 44,00, Rendita catastale Euro 402,84. (Atto del 07/04/2016 per notar Porziotta Paolo di Andria Rep. 31377). Prezzo di compravendita euro 105.000,00.
4) casa di abitazione, da cielo a terra (piano terra, piano ammezzato e piano primo), in Andria, riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 225,Particella 410, Sub 1, Via Pietro Giannone nn°2-4, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 3, Vani 6, Superficie catastale totale mq 165,00, totale escluse aree scoperte mq 158,00, Rendita catastale Euro 573,27. (Atto del 21/12/2016 per notar Fucci Riccardo di Andria, trascritto a Trani il 18/01/2017 ai nn°1032/818). Prezzo di compravendita euro 107.000,00.
5) casa di abitazione in Andria, da cielo a terra (piano terra, deposito a piano ammezzato e piano primo) in pessimo stato conservativo, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 225, Particella 197, Sub 1,2,3, Via tetrarca n°37, Piano T-1, Categoria A4 e C2, Vani 3 piano terra e 2,5 a primo piano, Superficie catastale 53,00 mq e 48,00 mq, Rendita catastale Euro 151,84 ed Euro 126,53. (Atto per notar Fucci Riccardo di Andria, trascritto a Trani il 20/03/2017 ai nn°6019/4670). Prezzo di compravendita euro 27.000,00.
Dall'analisi dei citati atti si evidenzia che il prezzo medio a metro quadrato per appartamenti a piano rialzato di nuova costruzione si aggirano attorno a euro/mq 1.800,00, mentre per gli appartamenti a piano terra realizzati alcuni lustri or sono, quale è quello oggetto di stima, è pari a euro/mq 900,00-1.000,00. Tale ultimo valore è grosso modo in linea con il valore minimo delle stime OMI per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo NORMALE (min 940,00 euro/mq – max 1.200,00 euro/mq) e con i prezzi stimati dalle agenzie immobiliari consultate.
Considerata l'ubicazione a piano ammezzato, stato conservativo dell'immobile, l'assenza di aerazione e illuminazione dirette, se non dal vano prospiciente via G. Vico e dal pozzo luce, con conseguente forte limitazione delle caratteristiche igienico-sanitarie, la vetustà degli impianti, la scarsa qualità energetica, l'altezza netta interna estremamente ridotta (pari a 2,15 m), la scrivente ritiene di poter portare il valore dell'immobile a euro/mq 700,00, ottenendo così un valore dell'intero, calcolato al lordo delle murature perimetrali, pari a: mq 46,60 x euro/mq 700,00 = euro 32.620,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Trani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, Ufficio tecnico di Andria; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Immobiliare Castello - Via Principe Amedeo n°2/b – Andria; Immobiliare Cusmai - Piazza Ruggiero VII n°3 – Andria; Banche dati OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, STIMATRIXCity - Ricerca compravendite 2.0.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	46,00	€ 700,00	€ 32.200,00
Balcone	0,60	€ 700,00	€ 420,00
	46,60		**€ 32.620,00**

- Valore corpo: **€ 32.620,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 32.620,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 16.310,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	50,00	€ 32.620,00	**€ 16.310,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.446,50**

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: **€ 1.631,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 2.250,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 12.232,50**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 9.982,50**

Relazione lotto 002 creata in data 20/07/2017
Codice documento: E147-14-000296-002

il perito
Ing. Francesca Caldarola