
TRIBUNALE DI TRANI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata
promossa da:
Mps gestione crediti Banca S.p.a.

N. Gen. Rep. **000028/12**

Giudice Dr. Roberta Picardi

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Antonio Fusiello
iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 853
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 482
C.F. FSLNIN79T31A2850 - P.Iva 06708380727

con studio in Andria (Bari) Isonzo 2
telefono: 0883954785
cellulare: 3204514618
fax: 0883954785
email: ing.antoniofusiello@gmail.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Beni in Barletta (Bari) Via Affaitati n.18
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Nuda proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Barletta (Bari) Via Affaitati n.18.

L'immobile è collocato in zona semicentrale della città di Barletta, facente parte di un fabbricato di una totalità di tre piani fuori terra. L'unità abitativa in questione è sita a piano terra e al cui interno c'è un vano all'ingresso di 20 mq circa, adibito a sala pranzo da cui è possibile accedere ad ulteriori due vani: alla camera da letto; alla zona cottura e al w.c. L'alloggio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **49**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 133 mappale 337 subalterno 1, categoria A/5, classe 4, composto da vani 1, - rendita: 61.97.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] usufruttuaria

Sulle visure catastali erroneamente è riportato come intestatario [redacted] II quale è deceduto il [redacted]

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 giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA, contro** [redacted] a firma di Giudice del Tribunale di Trani in data 22/11/2010 ai nn. 457/2010 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Trani in data 23/09/2011 ai nn. 19024

importo ipoteca: 180.000,00

importo capitale: 105.035,01

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Necessità di un aggiornamento catastale.* In quanto si rilevano delle discordanze tra la planimetria catastale e l'effettiva distribuzione interna. Nello specifico si evidenzia che a differenza della planimetria in cui l'immobile risulta ambiente unico, si riscontra la presenza di tramezzi divisorii che delimitano i vari ambienti tra cui la camera da letto, la sala da pranzo, la zona cottura e il w.c.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Giudice Dr. Roberta Picardi
Perito: Ing. Antonio Fusiello

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ 1/2 (nuda proprietà) da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione con atto trascritto a Trani in data 08/05/1986 ai nn. 6583

██████████ 1/2 (nuda proprietà)proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione con atto trascritto a Trani in data 08/05/1986 ai nn. 6583

██████████ (usufrutto)proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione con atto trascritto a Trani in data 08/05/1986 ai nn. 6583

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessun precedente edilizio individuato.

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

Nuda proprietà per la quota di 500/1000 (usufrutto a favore di ██████████) di appartamento sito in Barletta (Bari) Via Affaitati n.18.

L'immobile è collocato in zona semicentrale della città di Barletta, facente parte di un fabbricato di una totalità di tre piani fuori terra. L'unità abitativa in questione è sita a piano terra e al cui interno c'è un vano all'ingresso di 20 mq circa, adibito a sala pranzo da cui è possibile accedere ad ulteriori due vani: alla camera da letto; alla zona cottura e al w.c. L'alloggio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **49**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 133 mappale 337 subalterno 1, categoria A/5, classe 4, composto da vani 1, - rendita: 61.97.

L'edificio è stato costruito nel ante 1967, ristrutturato nel non precisato

L'unità immobiliare è identificata con il numero 18 di interno, ha un'altezza interna di circa 3.80.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. 4844 del 30/09/71-var n.75-76 del 31/07/01/08/2001 l'immobile è identificato nella zona ZONA "B1" - sottozona B1.4- ZONA EDIFICATA A NORD DELLA FERROVIA

Norme tecniche ed indici: ART.2.19 - ZONA B1 - ZONA EDIFICATA A NORD DELLA FERROVIA

1. Nella zona edificata a Nord della ferrovia, caratterizzata da un'alta densità insediativa, sono consentiti, oltre agli interventi di recupero edilizio sopra descritti, interventi di nuova edificazione (o di demolizione e ricostruzione che non si configurino come interventi di ristrutturazione edilizia)

nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità operativa minima: U_m = area di proprietà, che diventa S_f
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo: $I_{ff} < 6,00$ mc/mq (DIM 1444/68).
- Distanza dagli assi delle strade D_{as} e Altezza degli edifici H pari a:
 - sottozona B1.1 : $D_{as} > 5,60$ m; $H < 16,80$ m; $H < 3/2 L_s$;
 - sottozona B1.2 : $D_{as} > 7,70$ m; $H < 23,20$ m; $H < 3/2 L_s$;
 - sottozona B1.3: $D_{as} > 7,00$ m; $H < 20,00$ m; $H < 3/2 L_s$;
 - sottozona B1.4: $D_{as} > 9,00$ m; $H < 27,00$ m; $H < 3/2 L_s$;**
- Distanza dai confini degli edifici: $D_c > H \times 0,5$; $D_c > 5,00$ m; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
- Distanza tra i fabbricati: $D_f >$ semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
- Parcheggi privati: $P > 1$ mq ogni 10 mc;
- Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato o a spazi liberi di uso pubblico al piano terra.
- E esclusa la costruzione di cortili, chiostrine e pozzi luce.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| abitazione | Sup. reale netta | 45,00 | 1,00 | 45,00 |
| | Sup. reale netta | 45,00 | | 45,00 |

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti.

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima del più probabile valore di mercato del lotto da porre in vendita si è fatto riferimento ad un solo metodo di stima e precisamente al procedimento di stima del valore di mercato.

Procedimento sintetico di stima del valore di mercato

Per il suddetto procedimento si sono acquisite notizie e dati relativi a compravendite verificatesi in epoca prossima a quella di stima, si è fatto inoltre riferimento alla **Banca dati delle quotazioni Immobiliari** dell'Agenzia del Territorio. Il valore della u.i. è stato valutato al "metro quadrato lordo di superficie", compreso quindi le murature diOMPAGNO ed i tramezzi (superficie commerciale). Dalla suddetta Banca dati si è rilevato il valore di mercato per civili abitazioni, con uno stato di conservazione normale che nella zona in questione oscilla da €/mq 1400 a 1600. Considerando che l'abitazione trovasi a piano terra e non possiede nessuna superficie esterna annessa, ed essendo sprovvista di areazione ad esclusione della vetrata all'ingresso, si ritiene congruo il valore pari a 1200,00 €.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di bari, ufficio tecnico di Barletta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Barletta, Sui siti tematici in internet.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| abitazione | 45,00 | € 1.200,00 | € 54.000,00 |
| - Valore corpo: | | | € 54.000,00 |
| - Valore accessori: | | | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 54.000,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | € 21.600,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|---------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | appartamento | 49 | € 54.000,00 | € 21.600,00 |

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:

€ 3.240,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 18.360,00

Beni in Barletta (Bari) Via Milano 4-6
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa signorile sito in Barletta (Bari) Via Milano 4-6.
Composto da diversi livelli. Il piano interrato è un ambiente unico con annesso piano cottura e servizi, non possiede aperture verso l'esterno ma la luce naturale è garantita da delle vetrate poste a pavimento nel piano sovrastante. Il piano terra ed il primo piano sono degli ambienti unici e adibiti a zona giorno. Il secondo piano è adibito a zona notte con annessi servizi e infine il terzo piano è adibito a tavernetta con annessa veranda. Il collegamento tra i vari ambienti distribuiti in altezza è garantito da una scala interna e da un vano ascensore. posto al piano S1-T-1-2-3.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 134 mappale 421 subalterno 2, categoria A/4, classe 5, composto da vani 2.5, posto al piano T, - rendita: 271.14.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa signorile sito in Barletta (Bari) Via Milano 4-6.
Composto da due livelli. Il piano interrato e il piano terra sono parte integrante dell'immobile con ingresso in Via Milano n.6 e quindi hanno le stesse caratteristiche e rifiniture. A piano terra c'è da sottolineare la presenza di un soppalco che collega lo stesso fabbricato con il piano terra con ingresso da piazza Roma n.5 posto al piano S1-T .
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 134 mappale 421 subalterno 22, categoria A/2, classe 4, composto da vani 10, posto al piano S1-T-1-2-3, - rendita: 1497.73.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

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 giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, contro** [REDACTED], a firma di Giudice Tribunale di Trani in data 22/11/2010 ai nn. 457/2010 iscritto a Conservatoria del RR.II. di Trani in data 23/09/2011 ai nn. 19024
importo ipoteca: 180.000,00 €
importo capitale: 105.035,01 €

- 4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*
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: Si descrivono alcune discordanze rilevate tra la documentazione depositata all'ufficio tecnico e l'effettiva situazione riscontrata in alcune porzioni dell'immobile. Nello specifico al piano terzo si rileva una volumetria maggiore di quella denunciata a discapito della veranda esterna. Mentre al piano interrato, nel livello sottostante al piano terra con ingresso sulla piazza Roma n. 5, si rileva una superficie non dichiarata nelle ispezioni catastali eseguite. A piano terra si è riscontrata la presenza di un soppalco posizionato in entrambi gli immobili anch'esso non menzionato negli elaborati grafici depositati. Inoltre c'è da evidenziare la mancata comunicazione di fusione dei due immobili con ingressi rispettivamente a Via Milano n.6 e l'altro in Piazza Roma n. 5.*

4.3.2. *Conformità catastale: Necessità di un aggiornamento della situazione esistente.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
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:
Ulteriori avvertenze:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 24/11/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di D'auria Matteo in data 24/11/2006 ai nn. 20262 in data 18/12/2006 ai nn. 66

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] (Usufrutto)
[REDACTED] (Nuda proprietà) proprietario dal 19/04/2003 al 24/11/2006 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Barletta in data 19/12/2005 ai nn. 431975 trascritto a barletta in data 22/10/2003 ai nn. 449257

[REDACTED] (Usufrutto 1/2)
[REDACTED] (Nuda proprietà 1/1)
[REDACTED] (Usufrutto 1/2) proprietario dal 08/04/1998 al 19/04/2003 in forza di atto di compravendita a firma di Lombardi Nicola in data 08/04/1998 ai nn. 12258 in data 19/10/1999 ai nn. 51262

[REDACTED] (usufrutto)
[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 08/04/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Neroni Alta in data 05/01/1995 ai nn. 5151 in data 03/03/2001 ai nn. 143411

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato risulta essere antecedente al 1942

P.E. n. D.i.a. e successive varianti per lavori di Lavori di manutenzione straordinaria la fabbricato sito in via Milano n. 6 intestata a [REDACTED] Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 30/06/1999

Descrizione **casa signorile** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa signorile sito in Barletta (Bari) Via Milano 4-6.

Composto da diversi livelli. Il piano interrato è un ambiente unico con annesso piano cottura e servizi, non possiede aperture verso l'esterno ma la luce naturale è garantita da delle vetrate poste a pavimento nel piano sovrastante. Il piano terra ed il primo piano sono degli ambienti unici e adibiti a zona giorno. Il secondo piano è adibito a zona notte con annessi servizi e infine il terzo piano è adibito a tavernetta con annessa veranda. Il collegamento tra i vari ambienti distribuiti in altezza è garantito da una scala interna e da un vano ascensore, posto al piano S1-T-1-2-3.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 134 mappale 421 subalterno 2, categoria A/4, classe 5, composto da vani 2.5, posto al piano T, - rendita: 271.14.

L'edificio è stato costruito nel ante 1942, ristrutturato nel 2009

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa varia.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. 4844 del 30/09/71-var n.75-76 del 31/07/01/08/2001 l'immobile è identificato nella zona ZONA "B2" - ZONA "B" DA RISTRUTTURARE O DA RICOSTRUIRE

Norme tecniche ed indici: ART. 2.20 - ZONA B2 - ZONA B DA RISTRUTTURARE O DA RICOSTRUIRE

1. Nella zona edificata a Nord della ferrovia, caratterizzata da un'alta densità insediativa, ma che non presenta caratteristiche architettoniche di particolare pregio, sono consentiti -previa formazione

di un piano urbanistico esecutivo- interventi di demolizione e ricostruzione (che non si configurino come interventi di ristrutturazione edilizia) nel rispetto dei seguenti parametri:

- Maglia di minimo intervento: Mmi = intero isolato, che diventa Sf

- Indice di fabbricabilità fondiario massimo: Iff < 6,00 mc/mq (DIM 1444/68).

- Distanza dagli assi delle strade : Das > 7,00 m

- Altezza degli edifici: H < 20,00 m; H < 3/2 Ls;

- Distanza dai confini degli edifici: Dc > H x 0,5; Dc > 5,00m; oppure nulla;

- Distanza tra i fabbricati: Df > semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;

- Parcheggi privati: P > 1 mq ogni 10 mc;

- Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato o a spazi liberi di uso pubblico al piano terra.

2. In assenza del PP/PL, gli interventi consentiti sono quelli previsti per la zona omogenea A.

3. Le maglie della zona B2, così come delimitate dal PRG, sono considerate "zona di recupero edilizio" ai sensi dell'art.27 della Ln 457/1978.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Abitazione | Sup. reale lorda | 370,00 | 1,00 | 370,00 |
| Interrato | Sup. reale lorda | 82,50 | 0,70 | 57,75 |
| Balconi | Sup. reale lorda | 9,00 | 0,25 | 2,25 |
| Veranda | Sup. reale lorda | 13,00 | 0,40 | 5,20 |
| | Sup. reale lorda | 474,50 | | 435,20 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: ottime.

Solai: tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: ottime.

Balconi: materiale: pietra, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.

Rivestimento:

Scale: posizione: interna, rivestimento: parquet incollato, condizioni: ottime.
Impianti:
Ventilazione:
Ascensore: tipologia: oleopneumatico, condizioni: ottime.
Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: ottime.

Accessori:

Descrizione **casa signorile** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa signorile sito in Barletta (Bari) Via Milano 4-6. Composto da due livelli. Il piano interrato e il piano terra sono parte integrante dell'immobile con ingresso in Via Milano n.6 e quindi hanno le stesse caratteristiche e rifiniture. A piano terra c'è da sottolineare la presenza di un soppalco che collega lo stesso fabbricato con il piano terra con ingresso da piazza Roma n.5 posto al piano S1-T. Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 134 mappale 421 subalterno 22, categoria A/2, classe 4, composto da vani 10, posto al piano S1-T-1-2-3, - rendita: 1497.73.

L'edificio è stato costruito nel ante 1942, ristrutturato nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero 7 di interno, ha un'altezza interna di circa 4.80.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. 4844 del 30/09/71-var n.75-76 del 31/07/01/08/2001 l'immobile è identificato nella zona ZONA "B2" - ZONA "B" DA RISTRUTTURARE O DA RICOSTRUIRE

Norme tecniche ed indici: ART. 2.20 - ZONA B2 - ZONA B DA RISTRUTTURARE O DA RICOSTRUIRE

1. Nella zona edificata a Nord della ferrovia, caratterizzata da un'alta densità insediativa, ma che non presenta caratteristiche architettoniche di particolare pregio, sono consentiti -previa formazione

di un piano urbanistico esecutivo- interventi di demolizione e ricostruzione (che non si configurino come interventi di ristrutturazione edilizia) nel rispetto dei seguenti parametri:

- Maglia di minimo intervento: Mmi = intero isolato, che diventa Sf
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo: Iff < 6,00 mc/mq (DIM 1444/68).
- Distanza dagli assi delle strade : Das > 7,00 m
- Altezza degli edifici: H < 20,00 m; H < 3/2 Ls;
- Distanza dai confini degli edifici: Dc > H x 0,5; Dc > 5,00m; oppure nulla;
- Distanza tra i fabbricati: Df > semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
- Parcheggi privati: P > 1 mq ogni 10 mc;
- Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato o a spazi liberi di uso pubblico al piano terra.

2. In assenza del PP/PL, gli interventi consentiti sono quelli previsti per la zona omogenea A.

3. Le maglie della zona B2, così come delimitate dal PRG, sono considerate "zona di recupero edilizio" ai sensi dell'art.27 della ln 457/1978.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Abitazione | Sup. reale lorda | 64,72 | 1,00 | 64,72 |
| Interrato | Sup. reale lorda | 64,72 | 0,70 | 45,30 |
| | Sup. reale lorda | 129,44 | | 110,02 |

Caratteristiche descrittive:

Giudice Dr. Roberta Picardi
Perito: Ing. Antonio Fusiello

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: ottime.

Solai: tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: ottime.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pietrame, rivestimento: pietra, condizioni: ottime.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: ottime.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima del più probabile valore di mercato del lotto da porre in vendita si è fatto riferimento ad un solo metodo di stima e precisamente al procedimento di stima del valore di mercato.

Procedimento sintetico di stima del valore di mercato

Per il suddetto procedimento si sono acquisite notizie e dati relativi a compravendite verificatesi in epoca prossima a quella di stima considerato la particolarità dell'immobile si è fatto inoltre riferimento alla **Banca dati delle quotazioni Immobiliari** dell'Agenzia del Territorio. Il valore della u.i. è stato valutato al "metro quadrato lordo di superficie", compreso quindi le murature diOMPAGNO ed i tramezzi (superficie commerciale). Dalla suddetta Banca dati si è rilevato il valore di mercato per civili abitazioni, con uno stato di conservazione ottimale che nella zona in questione oscilla da €/mq 2250 a 2950. Considerando che il fabbricato trovasi in condizioni ottimali e possiede caratteristiche di pregio si ritiene congruo un valore pari a **2600,00 €/mq** anche alla luce delle discordanze già descritte.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Barletta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Barletta, Siti Internet tematici.

8.3. Valutazione corpi

A. casa signorile

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 |
|--------------|------------------------|-----------------|-----------------------|
| Abitazione | 370,00 | € 2.600,00 | € 962.000,00 |
| Interrato | 57,75 | € 2.600,00 | € 150.150,00 |
| Balconi | 2,25 | € 2.600,00 | € 5.850,00 |
| Veranda | 5,20 | € 2.600,00 | € 13.520,00 |
| | 435,20 | | € 1.131.520,00 |

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| - Valore corpo: | € 1.131.520,00 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 1.131.520,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 1.131.520,00 |

B. casa signorile

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 |
|--------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| Abitazione | 64,72 | € 2.600,00 | € 168.272,00 |
| Interrato | 45,30 | € 2.600,00 | € 117.790,40 |
| | 110,02 | | € 286.062,40 |

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| - Valore corpo: | € 286.062,40 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 286.062,40 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 286.062,40 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | casa signorile | 0 | € 1.131.520,00 | € 1.131.520,00 |
| B | casa signorile | 0 | € 286.062,40 | € 286.062,40 |
| | | | € 1.417.582,40 | € 1.417.582,40 |

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:

€ 212.637,36

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 1.204.945,04

Relazione lotto 002 creata in data 30/10/2014
Codice documento: E147-12-000028-002

Beni in Barletta (Bari) Via Regina Elena 112
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera centrale sito in Barletta (Bari) Via Regina Elena 112.

L'unità abitativa è inserita all'interno di un complesso residenziale il quale risulta attrezzato di piscina e verde condominiale. All'appartamento si accede da un viale interno, pedonale, dove sono posizionate delle scale che consentono l'accesso ai quattro appartamenti presenti in ogni scala. All'abitazione oggetto di procedura si accede dal primo piano in cui si trova un ambiente adibito a cucina abitabile che funge anche da ingresso, a seguire è presente un disimpegno dal quale si accede al bagno e alla camera da letto. Negli spazi esterni ci sono due verande: una con affaccio al vialetto principale; l'altra veranda è posta nel retro confinata da tre murature che ne delimitano la proprietà. posto al piano primo.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 104 mappale 772 subalterno 92, categoria A/3, classe 4, composto da vani 3, - rendita: 309.87.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto sito in Barletta (Bari) Via Regina Elena 112.

Composto da Posto auto specificatamente individuato con il sub 29 e posizionato a sinistra dall'accesso al piano interrato. posto al piano S 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 104 mappale 772 subalterno 29, categoria C/6, classe 5, composto da vani 36, - rendita: 148.74.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Mare.

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 giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, contro** [REDACTED] a firma di Giudice Tribunale di Trani in data 22/11/2010 ai nn. 457/2010 iscritto a Conservatoia del RR.II. di Trani in data 23/09/2011 ai nn. 19024

importo ipoteca: 180.000,00

importo capitale: 105.035,01

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**

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: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.000,00
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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Angela proprietario dal 14/10/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giangrasso Sigismundo in data 14/10/2009 ai nn. 58486 in data 22/10/2009 ai nn. 14249.1/2009

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Permesso di costruire per lavori di Nuova edificazione complesso residenziale intestata a . Concessione Edilizia presentata in data 17/04/2003- n. prot. 225/2003

Descrizione **villetta a schiera centrale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera centrale sito in Barletta (Bari) Via Regina Elena 112.

L'unità abitativa è inserita all'interno di un complesso residenziale il quale risulta attrezzato di piscina e verde condominiale. All'appartamento si accede da un viale interno, pedonale, dove sono posizionate delle scale che consentono l'accesso ai quattro appartamenti presenti in ogni scala. All'abitazione oggetto di procedura si accede dal primo piano in cui si trova un ambiente adibito a cucina abitabile che funge anche da ingresso, a seguire è presente un disimpegno dal quale si accede al bagno e alla camera da letto. Negli spazi esterni ci sono due verande: una con affaccio al vialetto principale; l'altra veranda è posta nel retro confinata da tre murature che ne delimitano la proprietà. posto al piano primo.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 104 mappale 772 subalterno 92, categoria A/3, classe 4, composto da vani 3, - rendita: 309.87.

L'edificio è stato costruito nel 2003.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 112 scala G di interno, ha un'altezza interna di circa 2.70.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. 4844 del 30/09/71-var n.75-76 del 31/07/01/08/2001 l'immobile è identificato nella zona 2.12.3. - COSTA

Norme tecniche ed indici: 2.12.3b. - AREA ANNESSA

1. Nell' "area annessa" si applicano le seguenti prescrizioni di base:

a. non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti nuovi insediamenti residenziali;

b. non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti:

- 1. nuovi insediamenti di discariche, di impianti di depurazione, di attività estrattive, di attività produttive con immissioni di reflui se non connessi con impianti di itticoltura;

- 2. nuovi tracciati stradali, salvo quelli funzionali alla fruizione della costa;

- 3. la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti o comunque di infrastrutture stabili, salvo il loro trasferimento in area più interna, contigua all' "area annessa", comunque a distanza non inferiore di metri 50 dal perimetro di questa, nel rispetto dei parametri urbanistici dello strumento vigente;

- 4. la sostituzione di strutture precarie e/o mobili a servizio della balneazione o delle attività agricole con strutture edilizie stabili;

- 5. la eliminazione delle essenze a medio ed alto fusto e di quelle arbustive, con esclusione degli interventi colturali atti ad assicurare la conservazione e integrazione dei complessi vegetazionali naturali esistenti; per i complessi vegetazionali non autoctoni possono essere attuate le cure previste

dalle prescrizioni di polizia forestale;

c. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni:

- 1. manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo di manufatti legittimamente esistenti, che non alterino significativamente lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore del sito e degli edifici;

- 2. interventi di ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione totale dell'involucro e sterno) di manufatti legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso, purché adibiti alle attività del tempo libero e del turismo, che non alterino significativamente lo stato dei luoghi;

- 3. integrazione di manufatti legittimamente esistenti, destinati alle attività del tempo libero e del turismo, per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché finalizzata all'adeguamento di

standards funzionali abitativi o di servizio per le attività del tempo libero e del turismo, che non alterino significativamente lo stato dei luoghi;

d. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico- ambientale dei luoghi, con esclusione della fascia profonda 100 metri contigua al perimetro della zona litoranea, prevedano la formazione

di complessi turistici che rispondano, oltre ai parametri urbanistici del PRG, ai seguenti requisiti organizzativi, morfologici ed edilizi:

- la superficie territoriale dell'area di pertinenza del complesso corrisponda ad una sezione ortogonale al litorale e comprenda l'intera profondità dell' "area annessa";

- le parti edificate siano disposte in modo da consentire, per almeno 1/3 del fronte a mare, continuità visiva e reciproca accessibilità tra il litorale e le zone retrostanti;

- le parti edificate siano comunque di altezza inferiore a ml 7,00;

- le superfici libere, non inferiori al 75% dell'area di pertinenza, siano sistemate con piantumazione autoctona a medio ed alto fusto e/o arbustive;

- ove presenti, le attrezzature integrative al complesso, quali piscine ed impianti sportivi, siano ubicate nelle aree verso il mare;

e. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, prevedano la formazione di:

36

- 1. aree a verde attrezzato con:

- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati con l'esclusione di ogni opera comportante la completa impermeabilizzazione dei suoli;

- zone alberate e radure a prato o in parte cespugliate destinabili ad attività per il tempo libero e lo sport comprese aree attrezzabili a servizio della balneazione;

- chioschi e costruzioni, nonchè depositi di materiali e attrezzi per la manutenzione, mobili e/o precari;

- mobili e attrezzature per la manutenzione, mobili e/o precari

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Abitazione | Sup. reale lorda | 60,00 | 1,00 | 60,00 |
| veranda | Sup. reale lorda | 60,00 | 0,60 | 36,00 |
| | Sup. reale lorda | 120,00 | | 96,00 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: ottime.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: pietra, ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.

Impianti:

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: ottime.

Antifurto: tipologia: a contatti perimetrali, condizioni: ottime.

Termico:

Accessori:

Descrizione **posto auto** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto sito in Barletta (Bari) Via Regina Elena 112.

Composto da Posto auto specificatamente individuato con il sub 29 e posizionato a sinistra dall'accesso al piano interrato. posto al piano S 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 104 mappale 772 subalterno 29, categoria C/6, classe 5, composto da vani 36, -rendita: 148.74.

L'edificio è stato costruito nel 2003.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.45.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. 4844 del 30/09/71-var n.75-76 del 31/07/01/08/2001 l'immobile è identificato nella zona 2.12.3. - COSTA

Norme tecniche ed indici: 2.12.3b. - AREA ANNESSA

1. Nell' "area annessa" si applicano le seguenti prescrizioni di base:

a. non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti nuovi insediamenti residenziali;

b. non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti:

- 1. nuovi insediamenti di discariche, di impianti di depurazione, di attività estrattive, di attività produttive con immissioni di reflui se non connessi con impianti di itticoltura;

- 2. nuovi tracciati stradali, salvo quelli funzionali alla fruizione della costa;

- 3. la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti o comunque di infrastrutture stabili, salvo il loro trasferimento in area più interna, contigua all' "area annessa", comunque a distanza non inferiore di metri 50 dal perimetro di questa, nel rispetto dei parametri urbanistici dello strumento vigente;

- 4. la sostituzione di strutture precarie e/o mobili a servizio della balneazione o delle attività agricole con strutture edilizie stabili;

- 5. la eliminazione delle essenze a medio ed alto fusto e di quelle arbustive, con esclusione degli interventi colturali atti ad assicurare la conservazione e integrazione dei complessi vegetazionali naturali esistenti; per i complessi vegetazionali non autoctoni possono essere attuate le cure previste

dalle prescrizioni di polizia forestale;

c. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni:

- 1. manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo di manufatti legittimamente esistenti, che non alterino significativamente lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore del sito e degli edifici;

- 2. interventi di ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione totale dell'involucro e sterno) di manufatti legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso, purché adibiti alle attività del tempo libero e del turismo, che non alterino significativamente lo stato dei luoghi;

- 3. integrazione di manufatti legittimamente esistenti, destinati alle attività del tempo libero e del turismo, per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché finalizzata all'adeguamento di

standards funzionali abitativi o di servizio per le attività del tempo libero e del turismo, che non alterino significativamente lo stato dei luoghi;

d. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico- ambientale dei luoghi, con esclusione della fascia profonda 100 metri contigua al perimetro della zona litoranea, prevedano la formazione

di complessi turistici che rispondano, oltre ai parametri urbanistici del PRG, ai seguenti requisiti organizzativi, morfologici ed edilizi:

- la superficie territoriale dell'area di pertinenza del complesso corrisponda ad una sezione ortogonale al litorale e comprenda l'intera profondità dell' "area annessa";

- le parti edificate siano disposte in modo da consentire, per almeno 1/3 del fronte a mare, continuità visiva e reciproca accessibilità tra il litorale e le zone retrostanti;

- le parti edificate siano comunque di altezza inferiore a ml 7,00;

- le superfici libere, non inferiori al 75% dell'area di pertinenza, siano sistemate con piantumazione autoctona a medio ed alto fusto e/o arbustive;

- ove presenti, le attrezzature integrative al complesso, quali piscine ed impianti sportivi, siano ubicate nelle aree verso il mare;

e. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, prevedano la formazione di:

36

- 1. aree a verde attrezzato con:

- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati con l'esclusione di ogni opera comportante la completa impermeabilizzazione dei suoli;

- zone alberate e radure a prato o in parte cespugliate destinabili ad attività per il tempo libero e lo sport comprese aree attrezzabili a servizio della balneazione;

- chioschi e costruzioni, nonchè depositi di materiali e attrezzi per la manutenzione, mobili e/o precari;

- mobili e attrezzature per la manutenzione, mobili e/o precari

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Posto Auto | Sup. reale lorda | 36,00 | 0,50 | 18,00 |
| | Sup. reale lorda | 36,00 | | 18,00 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: ottime.

Impianti:

Antincendio: tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: ottima, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima del più probabile valore di mercato del lotto da porre in vendita si è fatto riferimento ad un solo metodo di stima e precisamente al procedimento di stima del valore di mercato.

Procedimento sintetico di stima del valore di mercato

Per il suddetto procedimento si sono acquisite notizie e dati relativi a compravendite verificatesi in epoca prossima a quella di stima, si è fatto inoltre riferimento alla **Banca dati delle quotazioni Immobiliari** dell'Agenzia del Territorio. Il valore della u.i. è stato valutato al "metro quadrato lordo di superficie", compreso quindi le murature di tomagno ed i tramezzi (superficie commerciale). Dalla suddetta Banca dati si è rilevato il valore di mercato per civili abitazioni, con uno stato di conservazione normale che nella zona in questione oscilla da €/mq 1600 a 2000. Si ritiene congruo il valore pari a 2000,00 €. Le superfici delle verande sono state valutate con un decremento del 40% rispetto alle superfici interne.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di bari, ufficio tecnico di barletta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tecnocasa, ██████████ Interent.

8.3. Valutazione corpi

A. villetta a schiera centrale

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 |
|--------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| Abitazione | 60,00 | € 2.000,00 | € 120.000,00 |
| veranda | 36,00 | € 2.000,00 | € 72.000,00 |
| | 96,00 | | € 192.000,00 |

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| - Valore corpo: | € 192.000,00 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 192.000,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 192.000,00 |

B. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Giudice Dr. Roberta Picardi
Perito: Ing. Antonio Fusiello

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

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Posto Auto | 18,00 | € 2.000,00 | € 36.000,00 |
| - Valore corpo: | | | € 36.000,00 |
| - Valore accessori: | | | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 36.000,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | € 36.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | villetta a schiera centrale | 0 | € 192.000,00 | € 192.000,00 |
| B | posto auto | 0 | € 36.000,00 | € 36.000,00 |
| | | | € 228.000,00 | € 228.000,00 |

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:

€ 34.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 193.800,00

Relazione lotto 003 creata in data 30/10/2014
Codice documento: E147-12-000028-003

il perito
Ing. Antonio Fusiello

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Roberta Picardi
Perito: Ing. Antonio Fusiello