
TRIBUNALE DI TRANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Forzata

promossa da

██

contro

██

N. Gen. Rep. 172/2018

Giudice Dr. **Ivan BARLAFANTE**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Nicola Montingelli
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di BAT al n. 927
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al n. 2250
C.F. MNTNCL82C19A285S- P.Iva 06851810728

con studio in Andria via Milano n.89

telefono: 0883894205 - 3333113035
email: nicola.montingelli@alice.it
pec : nicola.montingelli@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**Bene in Canosa di Puglia (BT) via Libertà n.10
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione a piano terra con lastrico solare sita nell'abitato di Canosa di Puglia (BT) in via Libertà n.10, con affaccio anche su due fronti su vico Pagana. L'abitazione è di fatto costituita da un piccolo edificio storico. Superficie commerciale complessiva di circa 52mq, comprensiva di abitazione a piano terra e lastrico solare.

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a [REDACTED] foglio 88 mappale 1972 subalterno 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, posto ai piani T-1, rendita: 86,76euro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale con vocazione predominante residenziale e limitate attività commerciali (normale)
- Servizi della zona: uffici comunali (buono), negozi al dettaglio (discreto), attività terziarie (discreto); i principali; i centri limitrofi sono Andria, Barletta, Minervino Murge e Cerignola.
- Collegamenti pubblici (km): 24km da Andria, 23km da Barletta, 18km da Minervino Murge e 21km da Cerignola

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in possesso dell'attuale proprietario.

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: Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione ipotecaria volontaria del 18/04/2007, Reg. Part. n.2046 e Reg. Gen. n.9560 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] a firma di Notaio D'Ambrosio Chiara di Canosa di P. in data 16/04/2007 Repertorio n.4330/1786.
importo ipoteca: 280.000,00 euro
importo capitale: 140.000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare del 17/05/2018, a favore di [REDACTED] di [REDACTED] contro [REDACTED] effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani Repertorio n.2307/2018, trascrizione del 25/06/2018, Reg. Part. n.10876, Reg. Gen. n.14321.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Giudice Dr. Ivan BARLAFANTE
Perito: Ing. Nicola Montingelli

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Premettendo che non è stata reperita alcuna documentazione edilizia circa la remota edificazione dell'immobile, in quanto ricade in zona storica, è stata rilevata la presentazione di una SCIA in sanatoria per interventi di manutenzione straordinaria presentata al SUE del Comune di Canosa di Puglia il 14/05/2015, che di fatto hanno regolarizzato lo stato di fatto rinvenuto a piano terra.

È invece difforme quanto rilevato al lastrico solare, e più precisamente il vano e la tettoia presenti. Per queste ultime opere, non essendo possibile alcuna sanatoria sarà necessario procedere al ripristino dei luoghi mediante la rimozione delle opere realizzate in abuso.

Spese di ripristino dello stato dei luoghi: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Mancata corrispondenza tra quanto riportato nella planimetria catastale agli atti e quanto riscontrato al lastrico solare. Con il ripristino dello stato dei luoghi al lastrico solare, la conformità catastale sarebbe sostanzialmente verificata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (condominali):	€ 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

██████████ proprietario dal 28/07/2015 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Porziotta Paolo di Canosa di Puglia, registrato a Barletta in data 30/07/2015 al n.5531 Serie 1T, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 31/07/2015 al Reg. Part. n.11367, Reg. Gen. n.14817.

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ proprietaria dell'immobile in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Gea Arcella di Pordenone del 20/12/1999, Rep. n.6171/547, registrato a Pordenone in data 03/01/2000 al n.6, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 18/01/2000 ai nn.816/644;
- atto giudiziario – verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni, del Tribunale di Pordenone del 19/01/2008, Rep. n.3133/2007, registrato a Pordenone e trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 09/04/2008 ai nn. 7098/4978.

7. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria del 14/05/2015.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Ivan BARLAFANTE
Perito: Ing. Nicola Montingelli



Descrizione **ABITAZIONE CON LASTRICO SOLARE** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione a piano terra con lastrico solare sita nell'abitato di Canosa di Puglia (BT) in via Libertà n.10, con affaccio anche su due fronti su vico Pagana. L'abitazione è di fatto costituita da un piccolo edificio storico.

Superficie commerciale complessiva di circa **52mq**, comprensiva di abitazione a piano terra e lastrico solare.

L'abitazione alla quale si accede dal civico n.10, si sviluppa interamente a piano terra.

Appena entrati si è nella zona cucina/pranzo, con zona cottura a sinistra e piccolo bagno a destra, con sagoma di quest'ultimo in pianta di forma pressoché triangolare. Il bagno è dotato di un piccolo finestrino con affaccio su via Libertà.

Dal vano cucina/pranzo si accede poi alla camera da letto, dotata di una piccola finestra con affaccio sul retrostante vicolo Pagana e di uno split di condizionamento. In adiacenza è posto poi un piccolo ripostiglio/dispensa, che in parte si sviluppa al di sotto della rampa scale che permette l'accesso al piano lastrico solare.

Salendo la predetta rampa si accede, attraversando un varco porta, alla parte coperta del lastrico solare da una tettoia metallica realizzata con pannelli "sandwich coibentati". Frontale all'uscita dal torrino scale c'è un piccolo vano accessorio dotato di porta metallica e finestrella prospiciente il vicolo.

Gli infissi presenti nell'u.i. sono in alluminio e vetro camera con ante a battenti, e limitatamente all'accesso da via Libertà, è presenta una persiana metallica esterna verniciata. Le porte al lastrico solare sono metalliche verniciate. Internamente sono presenti porte in legno tamburate a battente e porte in plastica a "soffietto".

L'intero alloggio è pavimentato con gres ceramico e battiscopa lungo le pareti perimetrali, con pareti e soffitti intonacati a civile e pitturati. Il bagno è rivestito lungo le pareti con elementi in ceramica e parte sovrastante intonacata e pitturata di bianco. Anche la parete in adiacenza alla quale è posizionata la zona cottura nel vano a primo piano è rivestita in gres porcellanato.

Le rampe scale sono rivestite in pietra calcare con pareti e soffitto intonacate e pitturate di bianco.

Il lastrico solare è pavimentato con gres ceramico mancando però la zoccolatura perimetrale. Le pareti di parapetto si presentano con uno strato di intonaco oramai deteriorato, in sommità sono presenti elementi in cotto.

Tutte le parti interne a piano terra, ivi comprese le finiture, gli infissi, le porte interne, pavimentazioni e rivestimenti risultano essere in buono stato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, antenna tv, idrico, fognario, gas metano e di riscaldamento autonomo.

L'abitazione a piano terra si estende su una superficie lorda pari a 42mq, con vano accessorio al lastrico solare di circa 9mq (non regolare), 7mq coperti da una tettoia metallica (non regolare) e restanti parti occupate da torrino scale e lastrico solare.

Superficie commerciale complessiva di circa **52mq**.

Identificato in catasto fabbricati:

intestato a [REDACTED] foglio 88 mappale 1972 subalterno 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, posto ai piani T-1, rendita: 86,76euro.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente P.U.G. del Comune di Canosa di Puglia, l'intero edificio di cui è parte l'oggetto di perizia, ricade in zona:

CUT.NS- Contesto Urbano: Nucleo Storico

1. Sono le ex Zona "A" del Nucleo Antico ed ex Zona "B" del Nucleo Antico del PRG vigente, dove vigono le disposizione dei Piani di Recupero, che il PUG recepisce.

Gli interventi in queste zone, in quanto costituenti il più antico insediamento urbano, sono principalmente rivolti al restauro degli immobili esistenti, limitando gli interventi di sostituzione ai casi specificatamente previsti dai suddetti Piani di Recupero.

2. In queste zone si deve perseguire:

- il mantenimento dei caratteri residenziali generali del tessuto urbanistico ed edilizio;
- il rispetto della tipologia dei luoghi, della rete viaria e della toponomastica tradizionale;
- il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree e degli edifici occorrenti;
- il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione a piano terra	Sup. reale lorda	42	1,00	42
Lastrico solare	Sup. reale lorda	37	0,35	9
	Sup. reale lorda		0,10	1
				52

Caratteristiche descrittive

Abitazione:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone

Strutture orizzontali:

materiale: solaio, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: ante a battenti, materiale: alluminio e vetro camera con persiana (porta di ingresso), condizioni: buone

Pareti esterne:

materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: buone

Portone di ingresso:

vedasi infissi esterni

Pavimentazione interna:

materiale: gres porcellanato, condizioni: buone

Rivestimento interno:

materiale: piastrelle in gres ceramico, condizioni: buone

Impianto elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone

Impianto idrico/fognario:

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone

Impianto gas/termico:

tipologia: sottotraccia, a metano, condizioni: buone

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata applicata, la cosiddetta metodologia di stima diretta comparativa parametrica, grazie alla quale correlazione è stato determinato il valore dell'immobile.

In ogni caso si è tenuto conto di quanto previsto dalle metodologie dell'estimo oltre che dalla Norma UNI 11612:2015 e dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato stimato è in ogni caso inteso come il più probabile prezzo che il bene può assumere date le sue caratteristiche sul mercato che gli compete in un determinato momento.

8.2. Fonti di informazione

Le fonti di informazione dalle quali lo scrivente CTU ha attinto a vario titolo i dati utili all'espletamento del proprio incarico sono l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Canosa di Puglia, le Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti in loco.

8.3. Valutazione corpi

A. ABITAZIONE CON LASTRICO SOLARE

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	52mq	€ 1.100€/mq	€ 57.200,00
- Valore corpo:			€ 57.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 57.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 57.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota

Giudice Dr. Ivan BARLAFANTE
Perito: Ing. Nicola Montingelli

A	Abitazione	52mq	€ 57.200,00	€ 57.200,00
----------	-------------------	------	-------------	--------------------

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:

€ 8.600,00

Spese di regolarizzazione urbanistica:

€ 2.000,00

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:

€ 48.600,00

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:

€ 46.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Ivan BARLAFANTE
Perito: Ing. Nicola Montingelli



**Bene in Canosa di Puglia (BT) strada privata Corso Garibaldi n.237
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Comproprietà per la quota di 500/1000 di un box auto a piano seminterrato sito nell'abitato di Canosa di Puglia (BT) alla strada privata Corso Garibaldi n.237. L'unità immobiliare fa parte di un edificio per civili abitazioni che si sviluppa per tre piani in elevazione, con accesso dalla predetta strada privata.
Superficie commerciale complessiva di circa **39mq**.
Identificato in catasto fabbricati:
- intestato a [redacted] (vedasi punto 4.3.2) foglio 28 mappale 151 subalterno 13, categoria C/2, classe 5, consistenza 39mq, posto al piano S1, rendita: 80,57euro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale con vocazione predominante residenziale ed attività commerciali e terziarie ai piani terra e piani superiori (normale)
- Servizi della zona: uffici comunali (buono), negozi al dettaglio (buono), attività terziarie (buono); i principali; i centri limitrofi sono Andria, Barletta, Minervino Murge e Cerignola.
- Collegamenti pubblici (km): 24km da Andria, 23km da Barletta, 18km da Minervino Murge e 21km da Cerignola

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobile risulta in possesso dell'attuale proprietario.

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: **Nessuna**

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

- 4.2.1. **Iscrizioni:**
Iscrizione ipotecaria volontaria del 18/04/2007, Reg. Part. n.2046 e Reg. Gen. n.9560 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] s.p.a., contro [redacted] e [redacted] a firma di Notaio D'Ambrosio Chiara di Canosa di P. in data 16/04/2007 Repertorio n.4330/1786.
importo ipoteca: 280.000,00 euro
importo capitale: 140.000,00 euro
- 4.2.2. **Pignoramenti:**
Pignoramento immobiliare del 17/05/2018, a favore di [redacted] di [redacted] contro [redacted] effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani Repertorio n.2307/2018, trascrizione del 25/06/2018, Reg. Part. n.10876, Reg. Gen. n.14321.
- 4.2.3. **Altre trascrizioni: Nessuna**
- 4.2.4. **Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Giudice Dr. Ivan BARLAFANTE
Perito: Ing. Nicola Montingelli

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'edificio del quale è parte la u.i. oggetto di perizia è stato realizzato in forza alla Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili del 19/12/1972 Prat. n.146 e successiva Concessione per l'Esecuzione di Opere Edili in variante del 13/02/1974 Prat. n.10 con conseguente Autorizzazione di Abitabilità del 05/12/1974 Prat. n.761/8783.

Non sono stati rinvenuti grafici progettuali relativamente alla realizzazione del piano interrato da destinarsi ad autorimessa, che sarebbero serviti a verificare la conformità urbanistico edilizia, così come non sono stati rinvenuti estremi del rilascio del CPI da parte del Comando dei VV.FF. di competenza.

4.3.2. Conformità catastale:

Non è stato possibile verificare la conformità catastale dell'unità immobiliare in quanto manca la planimetria catastale in atti (dalla visura su portate Sister è emerso che la planimetria non è abbinata) ed inoltre in visura sono indicati intestatari differenti dagli attuali proprietari.

Tali mancanza e difformità potranno essere sanate con inoltro all'Agenzia delle Entrate di un apposito aggiornamento catastale (DOCFA) con contestuale pagamento di complessivi euro € 250,00 circa per l'inoltro telematico e sanzioni amministrative, ai quali si aggiunge l'onorario tecnico pari a € 400,00.

Regolarizzazione catastale comprensiva di spese ed onorario tecnico: € 650,00
Oneri totali: € 650,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (condominiali):	€ 150,00
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:**

████████████████████ dal 18/09/1992 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Trapanese Antonella di Canosa di Puglia, registrato a Barletta in data 08/10/1992 al n.3907, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 14/10/1992 ai nn.19618/15852.

6.2 Precedenti proprietari:

████████████████████ proprietari dell'unità abitativa in forza ai seguenti atti:

- atto di compravendita del 08/08/1974 a firma del Notaio D'Onofrio di Barletta, registrato a Barletta il 13/08/1974 al n.4067 e trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 13/08/1974 al n.13040 (che acquistavano in comune ed indiviso tra loro, l'unità immobiliare);
- atto di compravendita a firma del Notaio Fucci di Venosa del 11/02/1978, registrato a Venosa il 24/02/1978 al n.140 e trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 20/02/1978 al n.2959 (che acquistavano in comunione legale dei beni la metà indivisa dell'unità immobiliare).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Esecuzione Opere Edili del 19/12/1972 Prat. n.146, Concessione Esecuzione Opere Edili del 13/02/1974 Prat. n.10, Autorizzazione Abitabilità del 05/12/1974 Prat. n.761/8783.



Descrizione **BOX AUTO** di cui al punto **A**

Comproprietà per la quota di 500/1000 di un box auto a piano seminterrato sito nell'abitato di Canosa di Puglia (BT) alla strada privata Corso Garibaldi n.237. L'unità immobiliare fa parte di un edificio per civili abitazioni che si sviluppa per tre piani in elevazione, con accesso dalla predetta strada privata.

Al box auto si accede dalla predetta strada, oltrepassando la recinzione in muratura e cancello metallico scorrevole. Si attraversa quindi un'area a cielo aperto per poi accedere alla rampa carrabile che conduce al piano seminterrato previa apertura di un secondo cancello metallico. La rampa è in battuto cementizio così come la pavimentazione al piano. L'ingresso al box avviene previa apertura di un portone metallico a doppia anta.

L'unità immobiliare così come le parti comuni a piano interrato, si presentano con le murature intonacate a rustico e pitturate di bianco così come i soffitti, che sono però privi di intonaco e mostrano l'intradosso del solaio in latero-cemento.

Il box ha una finestra a mo' di "feritoia orizzontale" che illumina ed arieggia il suo interno.

Superficie commerciale complessiva di circa **39mq**.

Identificato in catasto fabbricati:

intestato a [REDACTED] (vedasi punto 4.3.2) foglio 28 mappale 151 subalterno 13, categoria C/2, classe 5, consistenza 39mq, posto al piano S1, rendita: 80,57euro.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente P.U.G. del Comune di Canosa di Puglia, l'intero edificio di cui è parte l'oggetto di perizia, ricade in zona:

CUC.C Contesto urbano consolidato

1. In tali contesti, sono consentiti gli interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia che non comportino modificazioni nei prospetti degli edifici di pregio segnalati dal PUG.

Sono inoltre consentiti gli ampliamenti e le sopraelevazioni nei limiti di seguito riportati.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo se estesi all'intero isolato e dovranno garantire il restauro degli edifici di pregio segnalati dal PUG.

Gli interventi dovranno comunque prevedere la organica riqualificazione abitativa dell'intero edificio esistente nell'isolato attraverso: aggregazioni o divisioni di unità, ristrutturazioni, restauri, con eventuali integrazioni di volumi per servizi (collegamenti verticali, servizi igienici, volumi tecnici).

Nella zona sono consentite le sostituzioni edilizie, eccetto che per gli edifici segnalati, mantenendo gli allineamenti plano-altimetrici ed il numero dei piani esistenti.

Sono parimenti consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici non segnalati e quelli di nuova costruzione su lotti liberi, che abbiano almeno uno dei lati su fronte strada.

3. Nel caso di rinvenimenti di natura archeologica, e per interventi finalizzati alla "musealizzazione" dei ritrovamenti sono consentite:

- deroghe ai parametri urbanistici fissati dai punti precedenti;

- delocalizzazione delle volumetrie con le procedure previste dall'art.49.1 delle NTA.

Il progetto deve essere preceduto da uno studio di "fattibilità", da approvarsi con apposito atto deliberativo del Consiglio Comunale, previo parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia.

Successivamente, il progetto segue le procedure ordinarie previste per il rilascio del PdC.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto a piano seminterrato	Sup. reale lorda	39	1,00	39
	Sup. reale lorda			39

Caratteristiche descrittive**Box auto:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

Strutture orizzontali:

materiale: muratura, condizioni: discrete

materiale: muratura, condizioni: discrete

materiale: profilati in acciaio, condizioni: discrete

Giudice Dr. Ivan BARLAFANTE
Perito: Ing. Nicola Montingelli

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti interne

materiale: muratura, eoibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco a rustico, condizioni: discrete

Portone di ingresso:

metallico, condizioni: discrete

Pavimentazione interna:

materiale: battuto in cemento, condizioni: discrete.

Impianto elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: discrete

ASTE
GIUDIZIARIE.it**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata applicata, la cosiddetta metodologia di stima diretta comparativa parametrica, grazie alla quale correlazione è stato determinato il valore dell'immobile.

In ogni caso si è tenuto conto di quanto previsto dalle metodologie dell'estimo oltre che dalla Norma UNI 11612:2015 e dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato stimato è in ogni caso inteso come il più probabile prezzo che il bene può assumere date le sue caratteristiche sul mercato che gli compete in un determinato momento.

8.2. Fonti di informazione

Le fonti di informazione dalle quali lo scrivente CTU ha attinto a vario titolo i dati utili all'espletamento del proprio incarico sono l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Canosa di Puglia, le Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti in loco.

8.3. Valutazione corpi**A. ABITAZIONE CON LASTRICO SOLARE***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	39mq	€ 700€/mq	€ 27.300,00
- Valore corpo:			€ 27.300,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 27.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 13.650,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Box auto	39mq	€ 27.300,00	€ 13.650,00

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:

€ 2.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 650,00

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 lottoASTE
GIUDIZIARIE.itGiudice Dr. Ivan BARLAFANTE
Perito: Ing. Nicola Montingelli

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:

€ 11.650,00

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:

€ 11.000,00



Relazione creata in data 02/05/2019

Il perito



Giudice Dr. Ivan BARLAFANTE
Perito: Ing. Nicola Montingelli

11 di 12



ELENCO DOCUMENTAZIONE

Elenco della documentazione presente nel fascicolo

- atti di provenienza dei beni
- documentazione rinveniente da ispezioni ipotecarie
- visure catastali
- visure planimetriche catastali
- verbale di sopralluogo
- comunicazioni con le parti e con terzi
- documentazione relativa al regime patrimoniale matrimoniale
- documentazione rinveniente da accesso agli atti presso SUE del Comune di Canosa di Puglia
- documentazione fotografica rinveniente dai sopralluoghi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Ivan BARLAFANTE
Perito: Ing. Nicola Montingelli

