
TRIBUNALE DI TRANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000011/13

Giudice Dr. Roberta Picardi

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Di Maggio

iscritto all'Albo della provincia di Barletta Andria Trani al N. A 508

iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Trani al N. 380

C.F. DMGGPP67E12L328E

Con studio in Trani corso Italia n. 50

Email: dimaggioing@libero.it

PEC: giuseppe.dimaggio@ingpec.eu

Nel fascicolo della procedura è presente la certificazione ipocatastale.

Nella suddetta certificazione ci sono:

- il certificato catastale storico per immobile che attesta che l'immobile sito in Andria censito al foglio 36 P.lla 1030 è di proprietà per 1/1 della
- il certificato catastale storico per immobile che attesta che l'immobile sito in Andria censito al foglio 36 P.lla 1032 è di proprietà per 1/1 della
- il certificato catastale storico per immobile che attestano che l'immobile sito in Andria alla via Campanella n. 28-30 risulta censito nel NCEU foglio 208 part. 30 sub 1 ed è di proprietà della
- il certificato catastale storico per immobile che attestano che l'immobile sito in Andria alla via Verdi n. 22/A risulta censito nel NCEU foglio 219 part. 288 sub 13 ed è di proprietà della
- il certificato catastale storico per immobile che attestano che l'immobile sito in Andria alla via delle Querce n. 128 (ex Contrada S. Pietro n. 10/C) risulta censito nel NCEU foglio 52 part. 1168 sub 5 ed è di proprietà della
- il certificato catastale storico per immobile che attestano che l'immobile sito in Andria alla via delle Querce n. 136 (ex Contrada S. Pietro n. 10/F) risulta censito nel NCEU foglio 52 part. 1168 sub 18 ed è di proprietà della
- il certificato catastale storico per immobile che attestano che l'immobile sito in Andria alla via delle Querce n. 136 (ex Contrada S. Pietro n. 10/F) risulta censito nel NCEU foglio 52 part. 1168 sub 19 ed è di proprietà della
- il certificato catastale storico per immobile che attestano che l'immobile sito in Andria alla via delle Querce n. 136 (ex Contrada S. Pietro n. 10/F) risulta censito nel NCEU foglio 52 part. 1168 sub 20 ed è di proprietà della
- il certificato catastale storico per immobile che attestano che l'immobile sito in Andria alla via delle Querce n. 134 (ex Contrada S. Pietro n. 10/F) risulta censito nel NCEU foglio 52 part. 1168 sub 21 ed è di proprietà della
- il certificato contenente le iscrizioni e trascrizioni contro e trascrizioni a favore (dal 01/08/1991 al 09/04/2013) a nome di
- il certificato contenente le iscrizioni e trascrizioni contro (dal 28/12/1995 al 14/06/2002) a nome di

Marzano Sabino nato ad Andria il 3/2/1941

- il certificato contenente le iscrizioni e trascrizioni contro e trascrizioni a favore (dal 04/02/1985 al 19/02/1998) a nome di DE NI Confezioni di Dell'Endice Nicola & C. snc
- il certificato contenente le iscrizioni e trascrizioni contro (dal 02/12/1987 al 12/01/1996) a nome di Edil Mar di Marzano Sabino e Marrone Savino snc
- il certificato contenente le iscrizioni e trascrizioni contro e trascrizioni a favore (dal 08/04/1961 al 03/11/1998) a nome di Consolo Carmine n. Bari 26/9/1923
- il certificato contenente le iscrizioni e trascrizioni contro e trascrizioni a favore (dal 10/10/1983 al 13/12/1996) a nome di Figliolia Antonio n. Andria 02/01/1957
- il certificato contenente le iscrizioni e trascrizioni contro e trascrizioni a favore (dal 10/10/1983 al 13/12/1996) a nome di Di Cosmo Santina n. Andria 15/03/1959

I dati catastali **corrispondono** ai dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo la variazione toponomastica da Contrada S. Pietro a Via delle Querce); gli immobili sono univocamente identificati.

Il sottoscritto ritiene che detta documentazione sia **completa e idonea in relazione a quanto prescritto dall'art. 567 c.p.c.** ad eccezione degli estratti delle mappe catastali.

Non vi sono comproprietari ma vi sono altri **creditori iscritti risultanti dalla certificazione notarile** (Equitalia ETR creditore in forza di ipoteca legale iscritta il 04/08/2009 n. 2943), pertanto il sottoscritto in data 13 gennaio 2015 ha inviato una PEC all'avv. Sgaramella (che ha sostituito l'avv. Romano) invitandolo ad effettuare l'avviso ai creditori.

**Beni in Andria (BT) Via Campanella 28 - 30
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale sito in Andria (Bari) Via Campanella 28 - 30.
Composto da ampio locale situato al piano terra di pianta rettangolare - trapezoidale sito in un fabbricato a tre piani.
Il locale ha comodo accesso diretto dalla via Campanella ai civici 28 e 30.
E' da precisare che il locale si trova al piano terra rispetto alla via Campanella ma rispetto alla via Fornaci è al piano interrato. Pertanto affaccia solo sulla via Campanella e non ha finestre né affacci su altre strade.
All'interno è stata creata una struttura mobile in metallo e vetro ed inoltre è stato creato un soppalco non abitabile in struttura metallica cui si può accedere soltanto tramite scale provvisorie; non è dotato di alcuna scala fissa. Attualmente è adibito ad attività artigianale.
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **265**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Immoerre srl foglio 208 mappale 30 subalterno 1, categoria C/3, classe 4, composto da vani 258 mq, posto al piano terra, - rendita: 972,70.

Coerenze: Confina a nord con via Fornaci, a sud con via Campanella, a est con vicolo 7° Fornaci, a ovest con proprietà Notarpietro – Policastro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (sufficiente), supermercato (sufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (1), ferrovia (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da STIROTÉS di Piero Riccardo in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di 4.800,00 stipulato in data 01/07/2011 con scadenza in 01/07/2017. registrato a Barletta in data 06/07/2011 ai nn. 3577 serie 3.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il sottoscritto ritiene congruo l'importo annuo alla luce dei prezzi praticati sul mercato nella zona.

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: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo a favore di Cirene Finance contro a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Trani in data 18/12/2012 ai nn. Rep. 1013 trascritto a Trani in data 24/12/2012 ai nn. Reg. Gen. 22061 / Reg. Part. n. 16413

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: E' stata creata una struttura mobile in metallo e vetro ed inoltre è stato creato un soppalco non abitabile in struttura metallica ma vi si può accedere soltanto tramite scale pieghevoli o tra battelli perché non è dotato di alcuna scala fissa. regolarizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività

S.C.I.A. in sanatoria: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La tramezzatura visibile nella planimetria catastale non è presente; inoltre è stata creata una struttura mobile in metallo e vetro. In una zona del locale è stato creato un soppalco in struttura metallica ma vi si può accedere soltanto tramite scale provvisorie perché non è dotato di alcuna scala fissa.

A parere del sottoscritto non vi è variazione di consistenza nè di rendita catastale, pertanto, ai sensi delle circolari n. 2/10 e 3/10 dell'Agenzia del territorio, a parere del sottoscritto, non è necessaria la variazione catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 60,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 13/02/1998 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Tommaso Branno in data 13/02/1998 ai nn. Rep. 15323 Racc. 3473 registrato a Barletta in data 24/02/1998 ai nn. 657/IV trascritto a Trani in data 19/02/1998 ai nn. 3091

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione Edilizia 389/78, e C.E. n. 417 del 30/04/1979 e prot.258 del 24/8/92 e successive varianti intestata a Ciciriello Giovanni - Cirulli Vincenzo - Scarcelli Savino - Quacquarelli Ignazio. Concessione Edilizia rilasciata in data 30/04/1979 l'igibilità è stata rilasciata in data 23/02/1984- n. prot. prot.74 pratica n. 389/78 Asservimento con vincolo di destinazione del piano terra a destinazione d'uso non abitativa (notaio Tedone Giuseppe del 28/4/79

Descrizione **laboratorio artigianale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale sito in Andria (BT) Via Campanella 28 - 30. Composto da Ampio locale situato al piano terra di pianta rettangolare - trapezoidale sito in un fabbricato a tre piani. Il locale ha comodo accesso diretto dalla via Campanella ai civici 28 e 30. E' da precisare che il locale si trova al piano terra rispetto alla via Campanella ma rispetto alla via Fornaci è al piano interrato. Pertanto affaccia solo sulla via Campanella e non ha finestre né affacci su altre strade. All'interno è stata creata una struttura amovibile in metallo e vetro ed inoltre è stato creato un soppalco in struttura metallica ma vi si può accedere soltanto tramite scale provvisorie perché non è dotato di alcuna scala fissa. Attualmente è adibito ad attività artigianale. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **265**. Identificato al catasto fabbricati: intestata a Immoerre srl foglio 208 mappale 30 subalterno 1, categoria C/3, classe 4, composto da vani 258 mq, posto al piano terra, - rendita: 972,70. Coerenze: Confina a nord con via Fornaci, a sud con via Campanella, a est con vicolo 7° Fornaci, a ovest con proprietà Notarpietro – Policastro. L'edificio è stato costruito nel 1979. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,80.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
laboratorio	Sup. reale lorda	265,00	1,00	265,00
	Sup. reale lorda	265,00		265,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: saracinesca, materiale protezione: metallico, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

Elettrico:

tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V-380V, condizioni: sufficienti.

Fognatura:

tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica comparativa. Nella stima si è tenuto conto che l'immobile è locato. Pertanto, dal momento che la locazione terminerà nel 2017 e sarà prorogabile per altri 6 anni, si è applicata una percentuale del 5% in riduzione.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia delle Entrate - Osservatorio OMI - Agenzie immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

Giudice: Dr. Roberta Picardi
Perito: Ing. Giuseppe Di Maggio

A. laboratorio artigianale*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 200.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 200.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 200.000,00

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
laboratorio	265,00	€ 700,00	€ 185.500,00
- Valore corpo:			€ 185.500,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 185.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 185.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	laboratorio artigianale	265	€ 192.750,00	€ 192.750,00

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:

€ 28.912,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

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: L'immobile ha due ingressi sulla via Campanella dai civici 28 e 30, pertanto risulterebbe divisibile effettuando una tramezzatura interna. E' da precisare però che il bagno e antibagno è unico e non divisibile.

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:

€ 163.837,50

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:

€ 162.337,50

Beni in Andria (BT) Via Verdi, 22/A
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito sito in Andria (Bari) Via Verdi, 22/A. Composto da Locale al piano interrato di forma trapezoidale suddiviso in un ambiente di ingresso, corridoio e stanze. Ha accesso indipendente diretto dal portoncino sito al civico 22/A (ingresso esclusivo); tramite una scala si accede al piano interrato. Il locale è sostanzialmente cieco, non ha finestre salvo le finestre che prendono luce solo dalle bocche di lupo e non ha affacci all'esterno. E' costituito da ingresso, corridoio, tre ambienti, antibagno (sottoscala) e bagno. posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **128**. Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 219 mappale 288 subalterno 13, categoria C/2, classe 6, composto da vani 117 mq, posto al piano interrato, - rendita: euro 271,92. Coerenze: Confina a nord-est con via Leoncavallo, a sud-est con via Verdi, a sud-ovest con zona condominiale, a nord ovest con altro fabbricato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
 Servizi della zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (buono), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (sufficiente), supermercato (buono).
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
 Collegamenti pubblici (km): autobus (1), ferrovia (1), tangenziale (1).

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: Nessuna*
 4.2.2. *Pignoramenti:*
 Pignoramento derivante da atto esecutivo a favore di Cirene Finance contro a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Trani in data 18/12/2012 ai nn. Rep. 1013 trascritto a Trani in data 24/12/2012 ai nn. Reg. Gen. 22061 / Reg. Part. n. 16413
 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:*
 Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sono state realizzate alcune tramezzature che delimitano tre stanze. regolarizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A. in sanatoria: € 1.500,00
 Oneri totali: € 1.500,00
 4.3.2. *Conformità catastale:*
 Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sono state realizzate alcune tramezzature che delimitano tre stanze.
 A parere del sottoscritto non vi è variazione di consistenza né di rendita catastale, pertanto, ai sensi delle circolari n. 2/10 e 3/10 dell'Agenzia del territorio, a parere del sottoscritto, non è necessaria la variazione catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 200,00
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
 Conguaglio al 31/12/2014 € 150,00
 Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 0,00

Giudice: Dr. Roberta Picardi
 Perito: Ing. Giuseppe Di Maggio

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

proprietario dal 22/10/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fucci in data 22/10/1999 ai nn. Repertorio n.4180 Raccolta n.1705 registrato a Barletta in data 08/11/1999 ai nn. 4121 trascritto a Trani in data 03/11/1999 ai nn. 21074/14879

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Prat.Edil. n. 115/95 del 6/2/1997 prot. n.8 e successive varianti per lavori di Costruzione di fabbricato per residenze - locali ad uso commerciale con deposito, garage privati, cantinole, composto da piano scantinato, terra e quattro piani superiori e sottotetto intestata a Marzano Sabino. Concessione Edilizia rilasciata in data 06/02/1997- n. prot. 8. Abitabilità richiesta ma non ancora rilasciata.

Descrizione locale deposito di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito sito in Andria (BT) Via Verdi, 22/A.

Composto da Locale al piano interrato di forma trapezoidale suddiviso in un ambiente di ingresso, corridoio e stanze. Ha accesso indipendente diretto dal portoncino sito al civico 22/A (ingresso esclusivo); tramite una scala si accede al piano interrato. Il locale è sostanzialmente cieco, non ha finestre salvo le finestre che prendono luce solo dalle bocche di lupo e non ha affacci all'esterno. E' costituito da ingresso, corridoio, tre ambienti, antibagno (sottoscala) e bagno. posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **128**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Immoerre srl foglio 219 mappale 288 subalterno 13, categoria C/2, classe 6, composto da vani 117 mq, posto al piano interrato, - rendita: euro 271,92.

Coerenze: Confina a nord-est con via Leoncavallo, a sud-est con via Verdi, a sud-ovest con zona condominiale, a nord ovest con altro fabbricato

L'edificio è stato costruito nel 1998.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
disimpegno-corridoio	Sup. reale lorda	45,00	0,90	40,50
stanza	Sup. reale lorda	19,00	1,00	19,00
stanza	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
stanza	Sup. reale lorda	39,00	1,00	39,00
bagno e antibagno	Sup. reale lorda	7,00	0,80	5,60
	Sup. reale lorda	128,00		122,10

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: marmo, ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro e vetro, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

Fognatura:

tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica comparativa.

E' da tenere conto che l'immobile è al piano interrato e non ha affacci nè luce naturale. E' da considerare altresì che il locale è accatastato come deposito e per l'utilizzo di tipo lavorativo bisogna chiedere l'autorizzazione alla ASL.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia delle Entrate - Osservatorio OMI, Agenzie Immobiliari.

8.3. Valutazione corpi**A. locale deposito**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 100.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 100.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 100.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
disimpegno-corridoio	40,50	€ 800,00	€ 32.400,00
stanza	19,00	€ 800,00	€ 15.200,00
stanza	18,00	€ 800,00	€ 14.400,00
stanza	39,00	€ 800,00	€ 31.200,00
bagno e antibagno	5,60	€ 800,00	€ 4.480,00
	122,10		€ 97.680,00

- Valore corpo:	€ 97.680,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 97.680,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 97.680,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale deposito	128	€ 98.840,00	€ 98.840,00

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:

	€ 14.826,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
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: l'immobile ha un ingresso sulla via Verdi ed essendo al piano interrato non ha altri ingressi, pertanto non risulta comodamente divisibile. Inoltre il bagno è unico.

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:

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:

€ 84.014,00

€ 82.514,00

Beni in Andria (BT) Via delle Querce n. 128-134
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locali al piano terra e deposito al piano interrato sito in Andria (Bari) Via delle Querce n. 128-134.

L'immobile, al quale si accede direttamente dalla via delle Querce è costituito da un locale al piano terra da cui si accede al piano interrato e da un piccolo locale al piano terra attiguo al primo e diviso da esso da una tramezzatura.

Ampio locale al piano terra dal quale, tramite una scala interna, si accede all'ampio locale al piano interrato adibito a deposito.

Il locale ha accesso diretto dalla via delle Querce; antistante i locali al piano terra vi è un porticato protetto da inferriate e cancello metallico. Dal suddetto porticato, tramite porte a vetri protette da saracinesca metallica si accede al locale al piano terra; il locale è dotato di bagno e antibagno.

Da questo locale, tramite una scala interna si accede al piano interrato.

Il piano interrato era destinato a box ed ha accesso dalla rampa condominiale; è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso ed attualmente è destinato a deposito.

Al piano terra, adiacente al suddetto locale, c'è un altro piccolo locale destinato a deposito.

Si accede a questo locale tramite una porta a vetri protetta da saracinesca metallica.

posto al piano terra-interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **336**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a foglio 52 mappale 1168 subalterno 5, categoria C/3, classe 4, composto da vani 102 mq, posto al piano terra, - rendita: euro 384,55.
Coerenze: Confina a nord-ovest con rampa condominiale, a sud-ovest con androne condominiale e vano scala, a sud-est con via della Querce, a nord-est con via delle Querce
- fabbricati: intestata a foglio 52 mappale 1168 subalterno 18, categoria C/6, classe 4, composto da vani 25 mq, posto al piano interrato, - rendita: euro 68,43.
Coerenze: Confina a nord-est con stessa ditta, a sud-est con via delle Querce, a sud-ovest con stessa ditta e zona condominiale, a nord-ovest con stessa ditta.
- fabbricati: intestata a foglio 52 mappale 1168 subalterno 19, categoria C/2, classe 7, composto da vani 54 mq, posto al piano interrato, - rendita: euro 147,81.
Coerenze: Confina a nord-est con via delle Querce, a sud-est con via delle Querce, a sud-ovest con stessa ditta, a nord-ovest con stessa ditta.
- fabbricati: intestata a foglio 52 mappale 1168 subalterno 20, categoria C/6, classe 4, composto da vani 17 mq, posto al piano interrato, - rendita: euro 46,53.
Coerenze: confina a nord-est con via delle Querce, a sud-est con stessa ditta, a sud-ovest con stessa ditta, a nord-ovest con stessa ditta.
- fabbricati: intestata a foglio 52 mappale 1168 subalterno 21, categoria C/2, classe 7, composto da vani 87 mq, posto al piano interrato, - rendita: euro 238,14.
Coerenze: confina a sud est con stessa ditta, a nord-est con via delle Querce, a nord-ovest con via delle Querce, a sud-ovest con rampa condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), verde pubblico (sufficiente), supermercato (sufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe:	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (1), ferrovia (2), 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

Giudice: Dr. Roberta Picardi
Perito: Ing. Giuseppe Di Maggio

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo a favore di Cirene Finance contro Immoerre srl a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Trani in data 18/12/2012 ai nn. Rep. 1013 trascritto a Trani in data 24/12/2012 ai nn. Reg. Gen. 22061 / Reg. Part. n. 16413

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il locale al piano terra è stato diviso tramite una tramezzatura realizzando due distinte unità immobiliari con ingressi diversi. regolarizzabili mediante Manutenzione straordinaria con SCIA in sanatoria

SCIA in sanatoria: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'unità immobiliare al piano terra è stata divisa in due unità immobiliari distinte.

Una delle suddette unità immobiliari al piano terra è stata unita, tramite scala interna, al piano interrato destinato a deposito.

In tal modo si è creato un unico locale situato al piano terra e al piano interrato cui si accede da una scala interna.

E' da precisare che il locale al piano interrato era destinato a posti auto (accatastati con i subalterni 18,19,20 e 21) ma attualmente è destinato a deposito.

La variazione di destinazione d'uso è stata effettuata al Comune ma non sono state effettuare le variazioni catastali.

A parere del sottoscritto è necessario attribuire un nuovo subalterno regolarizzabili mediante Allineamento catastale con variazione della destinazione d'uso, variazione del numero delle unità immobiliari, attribuzione di subalterno e di rendita catastale con presentazione di nuova planimetria.

Allineamento catastale con variazione della destinazione d'uso, variazione del numero delle unità immobiliari, attribuzione di subalterno e di rendita catastale con presentazione di nuova planimetria.: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 250,00

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 24/05/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Riccardo Fucci in data 24/05/2002 ai nn. Rep. 10740 Racc. 4576 registrato a Barletta in data 11/06/2002 ai nn. 596 trascritto a Trani in data 14/06/2002 ai nn. 12253/9095

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. Concessione Edilizia prot.n 72 del 29/6/88 e autorizzazione n, 14 del 17/4/1992 per lavori di costruzione di residenze negozi e garage nel piano di lottizzazione S. Pietro intestata a Edilmar di Marzano Sabino e Marrone Savino. Concessione Edilizia rilasciata in data 29/06/1988- n. prot. 72 l'gibilità è stata rilasciata in data 13/10/1989- n. prot. 72/AB Autorizzazione alla variazione di destinazione d'uso ai locali al piano interrato e piano terra su via delle Querce da adibire il primo a deposito materiali ed il secondo a laboratorio artigianale

Descrizione **locali al piano terra e deposito al piano interrato** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locali al piano terra e deposito al piano interrato sito in Andria (BT) Via delle Querce n. 128-134.

Composto da L'immobile, al quale si accede direttamente dalla via delle Querce è costituito da un locale al piano terra da cui si accede al piano interrato e da un piccolo locale al piano terra attiguo al primo e diviso da esso da una tramezzatura.

Ampio locale al piano terra dal quale, tramite una scala interna, si accede all'ampio locale al piano interrato adibito a deposito. Il locale ha accesso diretto dalla via delle Querce; antistante i locali al piano terra vi è un porticato protetto da inferriate e cancello metallico. Dal suddetto porticato, tramite porte a vetri protette da saracinesca metallica si accede al locale al piano terra; il locale è dotato di bagno e antibagno.

Da questo locale, tramite una scala interna si accede al piano interrato.

Il piano interrato era destinato a box ed ha accesso dalla rampa condominiale; è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso ed attualmente è destinato a deposito.

Al piano terra, adiacente al suddetto locale, c'è un altro piccolo locale destinato a deposito.

Si accede a questo locale tramite una porta a vetri protetta da saracinesca metallica.

posto al piano terra-interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **336**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a foglio 52 mappale 1168 subalterno 5, categoria C/3, classe 4, composto da vani 102 mq, posto al piano terra, - rendita: euro 384,55.
Coerenze: Confina a nord-ovest con rampa condominiale, a sud-ovest con androne condominiale e vano scala, a sud-est con via della Querce, a nord-est con via delle Querce
- fabbricati: intestata a foglio 52 mappale 1168 subalterno 18, categoria C/6, classe 4, composto da vani 25 mq, posto al piano interrato, - rendita: euro 68,43.
Coerenze: Confina a nord-est con stessa ditta, a sud-est con via delle Querce, a sud-ovest con stessa ditta e zona condominiale, a nord-ovest con stessa ditta.
- fabbricati: intestata a foglio 52 mappale 1168 subalterno 19, categoria C/2, classe 7, composto da vani 54 mq, posto al piano interrato, - rendita: euro 147,81.
Coerenze: Confina a nord-est con via delle Querce, a sud-est con via delle Querce, a sud-ovest con stessa ditta, a nord-ovest con stessa ditta.
- fabbricati: intestata a foglio 52 mappale 1168 subalterno 20, categoria C/6, classe 4, composto da vani 17 mq, posto al piano interrato, - rendita: euro 46,53.
Coerenze: confina a nord-est con via delle Querce, a sud-est con stessa ditta, a sud-ovest con stessa ditta, a nord-ovest con stessa ditta.
- fabbricati: intestata a foglio 52 mappale 1168 subalterno 21, categoria C/2, classe 7, composto da vani 87 mq, posto al piano interrato, - rendita: euro 238,14.
Coerenze: confina a sud est con stessa ditta, a nord-est con via delle Querce, a nord-ovest con via delle Querce, a sud-ovest con rampa condominiale.

L'edificio è stato costruito nel 1989.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,65 m (piano terra); 2,7 m piano interrato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locali al piano terra	Sup. reale lorda	118,00	1,00	118,00
deposito al piano interrato	Sup. reale lorda	218,00	0,90	196,20
	Sup. reale lorda	336,00		314,20

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: saracinesche, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.

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

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

Impianti:

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

Fognatura: tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.

Accessori:

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

stima sintetica comparativa

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari.

8.3. Valutazione corpi**A. locali al piano terra e deposito al piano interrato***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 260.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 260.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 260.000,00

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
Locali al piano terra	118,00	€ 900,00	€ 106.200,00
deposito al piano interrato	196,20	€ 750,00	€ 147.150,00
	314,20		€ 253.350,00

- Valore corpo:	€ 253.350,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 253.350,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 253.350,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	locali al piano terra e			
A	deposito al piano interrato	336	€ 256.675,00	€ 256.675,00

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:

€ 38.501,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

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: l'immobile risulta già diviso in due distinti locali al piano terra, pertanto risulta comodamente divisibile al piano terra anche perché ha ingressi distinti (civici 128,130, 132 e 134) sulla via delle Querce. E' da precisare però che il bagno è unico e non divisibile.

Il piano interrato sarebbe divisibile in diversi box, come del resto risulta catastalmente (su. 18, 19, 20 e 21).

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:

€ 218.173,75

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:

€ 215.173,75

**Beni in Andria (BT) Strada comunale Zagaria
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile - Zona Fieristica sito in Andria (BT) frazione contrada S. Valentino, Strada comunale Zagaria.

Superficie complessiva di circa mq **17420**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a foglio 36 mappale 1030 qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale are 10 centiare 18, - reddito agrario: euro 8,41, - reddito dominicale: euro 17,35.
- terreni: intestata a foglio 36 mappale 1030 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale ettari 1 are 64 centiare 02, - reddito agrario: euro 63,53, - reddito dominicale: euro 84,71.

Coerenze: confina a nord-est con proprietà Rubini Ruggiero (p.lla 1028), a sud-est con proprietà Earthbound Properties Limited (part. 1085, part. 1086, part. 1087), a sud-ovest demanio (canale irriguo), a nord-ovest con proprietà Di Palma Vincenzo (part. 324 e part. 702) e con demanio (canale irriguo)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico locale

Servizi della zona:

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

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: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo a favore di Cirene Finance contro a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Trani in data 18/12/2012 ai nn. Rep. 1013 trascritto a Trani in data 24/12/2012 ai nn. Reg. Gen. 22061 / Reg. Part. n. 16413

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:

€ 0,00

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 01/08/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Bisogno in data 01/08/1991 ai nn. Rep. 76193 Racc. 10076 registrato a Barletta in data 08/08/1991 ai nn. 3588 trascritto a Trani in data 02/08/1991 ai nn. 15779

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno edificabile - Zona Fieristica** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile - Zona Fieristica sito in Andria (BT) frazione contrada S. Valentino Strada comunale Zagaria.

Superficie complessiva di circa mq **17420**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a foglio 36 mappale 1030 qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale are 10 centiare 18, - reddito agrario: euro 8,41, - reddito dominicale: euro 17,35.
- terreni: intestata a foglio 36 mappale 1030 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale ettari 1 are 64 centiare 02, - reddito agrario: euro 63,53, - reddito dominicale: euro 84,71.

Coerenze: confina a nord-est con proprietà Rubini Ruggiero (p.lla 1028), a sud-est con proprietà Earthbound Properties Limited (part. 1085, part. 1086, part. 1087), a sud-ovest demanio (canale irriguo), a nord-ovest con proprietà Di Palma Vincenzo (part. 324 e part. 702) e con demanio (canale irriguo)

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia pianeggiante

Le sistemazioni agrarie presenti sono uliveto e vigneto

I sistemi irrigui presenti sono canale irriguo demaniale

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n. 2951 del 26/6/1995. l'immobile è identificato nella zona D4: aree fieristiche, parte in fascia di rispetto stradale, parte in zona viabilità.

Norme tecniche ed indici: art. 2.19, 3.3,4.1, 4.2, 4.6 del PRG.

Art. 2.19: zone per la viabilità

Art. 3.3 Distanze di rispetto delle strade. Nelle zone di rispetto stradale è consentito esclusivamente l'uso agricolo del suolo

Art. 4.1 Zone produttive: zone per attività primarie di tipo E1, E2, E3 e zone per attività secondarie e terziarie di tipo D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9

Art. 4.2 Zone D: aree per attività secondarie e terziarie (principalmente destinate all'industria, artigianato, trasformazione del prodotto agricolo, zona fieristica, terziario direzionale, a specifiche attività turistiche, ad attività agrituristica, a vocazione turistica.

Art 4.6 Zone D4: aree fieristiche destinata ad attrezzature quali: esposizioni di fiere e mostre, attrezzature per il quaternario (tecnologia avanzata), grandi magazzini di vendita (supermercati, magazzini), ristoranti, abitazioni a rotazione in misura stabilita del 10% della cubatura complessiva.

In queste zone vi è l'obbligo di adozione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata per superficie di intervento: minimo 20.000 m.

Ift=Indice di fabbricabilità territoriale totale= 20.000mc/ha

H massima=21,00 ml

Rapporto di copertura Sc/Sf=70%

Lotto minimo 20.000 mq

Sono fatte salve le prescrizioni del Piano Paesaggistico della Regione Puglia e il Piano Urbanistico Territoriale Tematico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica comparativa tenendo conto che la destinazione urbanistica è in area fieristica con obbligo di adozione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata per superfici di intervento non inferiori a 20.000 mq

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno edificabile - Zona Fieristica

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:	Peso ponderale: 1 € 300.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 300.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 300.000,00

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

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno edificabile	17420	€ 300.000,00	€ 300.000,00

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:

€ 45.000,00

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:

€ 255.000,00

Relazione lotto 004 creata in data 02/04/2015
Codice documento: E147-13-000011-004

Il perito
Ing. Giuseppe Di Maggio

ALLEGATI

Allegato 1: Verbali di operazioni peritali

Allegato 2: Documentazione fotografica Lotti 1-2-3-4

Allegato 3: Visure catastali storiche aggiornate Lotti 1-2-3-4

Allegato 4: Planimetrie catastali Lotti 1-2-3

Allegato 5: Planimetrie redatte dal sottoscritto perito Lotti 1-2-3

Allegato 6: Estratto di Mappa Catastale Lotto 4

Allegato 7: Certificato di destinazione urbanistica Lotto 4

Allegato 8: Copie degli atti di compravendita degli immobili

Allegato 9: Concessioni edilizie ed abitabilità Lotti 1-2-3

Allegato 10: Copia del contratto di locazione lotto 1

Allegato 11: Pubblicazione OMI – quotazioni immobiliari dell’Agenzia di Territorio