

Bene in Andria alla via G. Natta n.25
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà del seguente bene immobile:
abitazione a piano primo, sito nell'abitato di Andria in via G. Natta n.25.
Superficie commerciale complessiva dell'abitazione a piano primo di circa **135mq.**
Identificata in catasto fabbricati:
intestata a [REDACTED] foglio 28 mappale 1651 subalterno 5, categoria A/3, classe 3,
consistenza 5 vani, posto al piano I, rendita: 477,72euro, indirizzo in visura: via G.
Morgagni n.11.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica con vocazione predominante abitativa e con limitata presenza di attività commerciali e terziarie nei dintorni
- Servizi della zona: uffici comunali (scarso), negozi al dettaglio (scarso), scuole (buono); i principali centri limitrofi sono Barletta, Corato e Trani.
- Collegamenti pubblici (km): 10 km da Barletta, 14km da Trani e 15km da Corato.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dai coniugi [REDACTED] senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a seguito di atto rogato dal Notaio PORZIOTTA Paolo di Canosa di Andria del 11/03/2010, Rep. n.24278, trascrizione del 15/03/2010 Reg. Part. n.885, Reg. Gen. n.5124.
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento immobiliare del 27/09/2022 Rep. n.3370, a favore di A [REDACTED] contro P [REDACTED] effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, trascrizione del 28/10/2022 Reg. Part. n.19659, Reg. Gen. n.25323.
- 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:*
Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sui grafici annessi al titolo edilizio rinvenuti presso il SUE del Comune di Andria, l'unità immobiliare oggetto di perizia da un punto di vista edilizio-urbanistico risulta sostanzialmente conforme, salvo lievi variazioni.
- 4.3.2. *Conformità catastale:*
Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sulle planimetrie catastali agli atti, l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta catastalmente sostanzialmente conforme.

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:

Piena proprietà di [REDACTED] dal 22/10/2014 ad oggi in forza di atto di donazione a rogito del Notaio ZINNI Sabino di Andria, Rep. n.38311, Racc. n.15943, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 06/11/2014 ai nn.14481/18366.

6.2 Precedente proprietario:

[REDACTED] comproprietari dal 27/05/1988 al 22/10/2004 in forza di atto di divisione a rogito del Notaio PAGLIANI Oscar di Andria del 27/05/1988, Rep. n.43680 Racc. n.8355.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in Sanatoria n.5029/S del Registro del 06/05/2004, Pratica Edilizia n.1404/86.



Descrizione **ABITAZIONE A PRIMO PIANO** di cui al punto **A**

Piena proprietà dell'abitazione a piano primo, sito nell'abitato di Andria in via G. Natta n.25.

All'unità abitativa si accede dal vano androne e scale accedendo al primo piano e dopo aver percorso un breve pianerottolo a piano. Non vi è ascensore.

Appena entrati nell'abitazione si è in un piccolo ingresso che immette nel disimpegno dal quale si accede ai vari ambienti dell'abitazione.

A sinistra vi è il vano soggiorno che gode di affaccio diretto sulla pubblica via. Dalla parte opposta si accede in ordine al vano pranzo con annesso cucinino, al bagno di servizio, alle camere letto singole, al bagno patronale ed in fondo alla camera da letto matrimoniale. Tutti questi ultimi vani, ad eccezione dello stesso ingresso e disimpegno nonché del soggiorno, hanno affaccio sul cortile interno al fabbricato, mediante finestre.

Tutti gli ambienti, ad eccezione di quelli distributivi sono pertanto areo-illuminati direttamente e naturalmente mediante finestre o portefinestre. Tutti hanno una conformazione in pianta piuttosto regolare ed assimilabile a forme rettangolari, taluni anche con parti rientranti o in aggetto.

Gli infissi sono in alluminio anticorrosione e vetro con ante a battenti ed avvolgibili in plastica.

L'unità immobiliare è pavimentata con elementi in pasta di cemento e frammenti di pietra calcarea (a grossa pezzatura) ad eccezione dei bagni laddove sono presenti pavimenti in ceramica. Le pareti ed i soffitti intonacati a civile e pitturati. I servizi igienici e la zona cottura sono rivestite con le piastrelle in ceramica, per buona parte della loro altezza.

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

I balconi hanno pavimentazione in ceramica con parapetti in ringhiera metallica in alluminio.

Le scale sono rivestite in granito di colorazione grigio/rossastra.

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

Superficie commerciale complessiva dell'abitazione a piano quarto di circa **136mq**.

Identificati in catasto fabbricati:

intestata a [REDACTED] foglio 28 mappale 1651 subalterno 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, posto al piano 1, rendita: 477,72euro, indirizzo in visura: via G. Morgagni n.11.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente P.R.G. del Comune di Andria, l'area sul quale insiste l'intero fabbricato del quale è parte la u.i. oggetto di perizia, ricade in zona "ART. 6.8 - ZONE B3: ZONE DI RECUPERO", per la quale come si evince dalle NTA "2. Per dette aree, oggetto di evidente abusivismo, è obbligatoria la redazione di strumento urbanistico esecutivo (P.P., Piano di Recupero, Piano Urbanistico Esecutivo). <...> 6. In dette zone è consentito l'intervento edilizio con il Permesso di costruire convenzionato per lotti e aree libere di superficie non superiore a 2.000,00 mq e che, pur prospettando su strada pubblica, non abbiano una contiguità con la restante area libera della maglia superiore a ml 12,00"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione a piano primo	Sup. reale lorda	133,00	1,00	133,00
Balconi abitazione a primo piano	Sup. reale lorda	6,00	0,50	3,00
	Sup. reale lorda			136,00

Caratteristiche descrittive

Abitazione:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: cemento armato, condizioni: non rilevabili.

Strutture orizzontali:

materiale: solai in latero-cemento, condizioni: non rilevabili.

Componenti edilizie e costruttive:



<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battenti, materiale: alluminio e vetro con persiane in plastica, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: ante a battenti, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: elementi in pasta di cemento e scaglie di pietra, condizioni: buone.
<i>Rivestimento interno:</i>	materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone
<i>Impianto elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.
<i>Impianto idrico/fognario:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.
<i>Impianto gas/termico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

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 Norme UNI 11612:2015, 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 date le sue caratteristiche, il bene può assumere 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 Andria, le Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti in loco.

8.3. Valutazione corpi

A. ABITAZIONE A PRIMO PIANO

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	136mq	€ 1.200€/mq	€ 163.200,00
- Valore corpo:			€ 163.200,00
- Valore complessivo intero:			€ 163.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 163.200,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	Valore diritto e quota
Abitazione	136mq	€ 1.200€/mq	€ 163.200,00	€ 163.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 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:

€ 24.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 139.000,00
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:	€ 139.000,00



Bene in Andria alla via G. Natta n.23
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà del seguente bene immobile:
deposito a piano terra, sito nell'abitato di Andria in via G. Natta n.23.
Superficie commerciale complessiva del deposito a piano terra di circa **60mq**.
Identificato in catasto fabbricati:
intestato a [REDACTED] foglio 28 mappale 1651 subalterno 14, categoria C/2, classe 8,
consistenza 55 mq, posto al piano T, rendita: 176,11euro, indirizzo in visura: via G. Natta
n.23.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica con vocazione predominante abitativa e con limitata presenza di attività commerciali e terziarie nei dintorni
- Servizi della zona: uffici comunali (scarso), negozi al dettaglio (scarso), scuole (buono); i principali centri limitrofi sono Barletta, Corato e Trani.
- Collegamenti pubblici (km): 10 km da Barletta, 14km da Trani e 15km da Corato.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, secondo quanto rilevabile, l'unità immobiliare è in possesso della proprietà.

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:*
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a seguito di atto rogato dal Notaio PORZIOTTA Paolo di Andria del 11/03/2010, Rep. n.24278, trascrizione del 15/03/2010 Reg. Part. n.885, Reg. Gen. n.5124.
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento immobiliare del 27/09/2022 Rep. n.3370, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, trascrizione del 28/10/2022 Reg. Part. n.19659, Reg. Gen. n.25323.
- 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:*
Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sui grafici annessi al titolo edilizio rinvenuti presso il SUE del Comune di Andria, l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta da un punto di vista edilizio-urbanistico non conforme in riferimento alla sua effettiva destinazione d'uso assimilabile per lo più ad un'abitazione sebbene sia priva di zona notte. Tuttavia tale difformità non può essere sanata in quanto non sono rispettate i requisiti igienico-sanitari previsti per gli ambienti abitabili.



4.3.2. *Conformità catastale:*

Tenuto conto di quanto rilevato in loco, riportato al punto precedente e rappresentato sulle planimetrie catastali agli atti, l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta catastalmente non conforme.

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:

Piena proprietà di [REDACTED] dal 22/10/2014 ad oggi in forza di atto di donazione a rogito del Notaio ZINNI Sabino di Andria, Rep. n.38311, Racc. n.15943, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 06/11/2014 ai nn.14481/18366.

6.2 Precedente proprietario:

[REDACTED] comproprietari dal 27/05/1988 al 22/10/2004 in forza di atto di divisione a rogito del Notaio PAGLIANI Oscar di Andria del 27/05/1988, Rep. n.43680 Racc. n.8355.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in Sanatoria n.5029/S del Registro del 06/05/2004, Pratica Edilizia n.1404/86 e successiva D.IA. del 28/03/2006 prot. n. 17251/2006 finalizzata alla realizzazione di opere di divisione e variazione della destinazione d'uso.



Descrizione **DEPOSITO A PIANO TERRA** di cui al punto **A**

Piena proprietà del deposito a piano terra, sito nell'abitato di Andria in via G. Natta n.23.

All'unità immobiliare si accede direttamente dal portone metallico con civico 23, oltre che mediante porta di accesso da androne scale. L'accesso avviene attraversando la zona antistante del piano terra dedicata al parcheggio di autoveicoli. L'ambiente unico del quale si compone l'u.i. è delimitato dalla zona parcheggio mediante una muratura con sovrastanti vetrate. L'accesso è ubicato in adiacenza a quello del bagno, la cui sagoma è esterna a quella dell'u.i..

All'interno il deposito di fatto si presenta come una vera zona giorno, con zona cucina e restante parte destinata al pranzo. è altresì dotata di camino. Il bagno adiacente è dotato dei normali servizi.

Nessuno degli ambienti è areo-illuminato direttamente e naturalmente. In pianta hanno una conformazione piuttosto regolare e sono pavimentati con gres ceramico. Le pareti ed i soffitti intonacati a civile e pitturati. I servizi igienici sono rivestiti alle pareti con piastrelle in gres ceramico, per gran parte della loro altezza.

A soffitto il deposito riporta una controsoffittatura in doghe di legno e travi in legno lamellare, le porta di accesso sono in legno.

L'u.i. è dotata di impianto elettrico, citofonico, antenna tv, idrico, fognario e gas metano.

Superficie commerciale complessiva dell'u.i. a piano terra di circa **60mq**.

Identificati in catasto fabbricati:

intestata a [REDACTED] foglio 28 mappale 1651 subalterno 14, categoria C/2, classe 8, consistenza 55 mq, posto al piano T, rendita: 176,11 euro, indirizzo in visura: via G. Natta n.23.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente P.R.G. del Comune di Andria, l'area sul quale insiste l'intero fabbricato del quale è parte la u.i. oggetto di perizia, ricade in zona "ART. 6.8 - ZONE B3: ZONE DI RECUPERO", per la quale come si evince dalle NTA "2. Per dette aree, oggetto di evidente abusivismo, è obbligatoria la redazione di strumento urbanistico esecutivo (P.P., Piano di Recupero, Piano Urbanistico Esecutivo). <...> 6. In dette zone è consentito l'intervento edilizio con il Permesso di costruire convenzionato per lotti e aree libere di superficie non superiore a 2.000,00 mq e che, pur prospettando su strada pubblica, non abbiano una contiguità con la restante area libera della maglia superiore a ml 12,00"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito a piano terra	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
	Sup. reale lorda			60,00

Caratteristiche descrittive**Deposito:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: cemento armato, condizioni: non rilevabili.

Strutture orizzontali:

materiale: solai in latero-cemento, condizioni: non rilevabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Pareti esterne:

Porta di ingresso:

tipologia: ante a battenti, materiale: legno, condizioni: buone.

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in gres ceramico, condizioni: buone.

Rivestimento interno:

materiale: piastrelle in gres ceramico, condizioni: buone

Impianto elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

Impianto idrico/fognario:

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

Impianto gas/termico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

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 Norme UNI 11612:2015, 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 date le sue caratteristiche, il bene può assumere 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 Andria, le Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti in loco.

8.3. Valutazione corpi

A. DEPOSITO A PIANO TERRA

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
Deposito	60mq	€ 800€/mq	€ 48.000,00
- Valore corpo:			€ 48.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 48.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 48.000,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	Valore diritto e quota
Deposito	60mq	€ 800€/mq	€ 48.000,00	€ 48.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 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:

€ 7.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 41.000,00

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:

€ 41.000,00



Bene in Andria alla via G. Natta n.23
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà del seguente bene immobile:
posto auto a piano terra, sito nell'abitato di Andria in via G. Natta n.23.
Superficie commerciale complessiva del posto auto a piano terra di circa **10mq.**
Identificato in catasto fabbricati:
intestata a [REDACTED] foglio 28 mappale 1651 subalterno 12, categoria C/6,
classe 6, consistenza 10 mq, posto al piano T, rendita: 37,70euro, indirizzo in visura: via
G. Natta n.23.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica con vocazione predominante abitativa e con
limitata presenza di attività commerciali e terziarie nei
dintorni
Servizi della zona: uffici comunali (scarso), negozi al dettaglio (scarso), scuole
(buono); i principali centri limitrofi sono Barletta, Corato e
Trani.
Collegamenti pubblici (km): 10 km da Barletta, 14km da Trani e 15km da Corato.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, secondo quanto rilevabile, l'unità immobiliare risulta in possesso dalla
proprietà.

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:*
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a seguito di atto
rogato dal Notaio PORZIOTTA Paolo di Andria del 11/03/2010, Rep. n.24278,
trascrizione del 15/03/2010 Reg. Part. n.885, Reg. Gen. n.5124.
4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento immobiliare del 27/09/2022 Rep. n.3370, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario
Tribunale di Trani, trascrizione del 28/10/2022 Reg. Part. n.19659, Reg. Gen.
n.25323.
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:*
Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sui grafici annessi al titolo
edilizio rinvenuti presso il SUE del Comune di Andria, l'unità immobiliare
oggetto di perizia risulta da un punto di vista edilizio-urbanistico sostanzialmente
conforme.
4.3.2. *Conformità catastale:*
Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sulle planimetrie catastali agli
atti, le unità immobiliari oggetto di perizia risultano catastalmente
sostanzialmente conformi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



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

Piena proprietà di [REDACTED] dal 22/10/2014 ad oggi in forza di atto di donazione a rogito del Notaio ZINNI Sabino di Andria, Rep. n.38311, Racc. n.15943, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 06/11/2014 ai nn.14481/18366.

6.2 Precedente proprietario:

[REDACTED] comproprietari dal 27/05/1988 al 22/10/2004 in forza di atto di divisione a rogito del Notaio PAGLIANI Oscar di Andria del 27/05/1988, Rep. n.43680 Racc. n.8355.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in Sanatoria n.5029/S del Registro del 06/05/2004, Pratica Edilizia n.1404/86 e successiva D.IA. del 28/03/2006 prot. n. 17251/2006 finalizzata alla realizzazione di opere di divisione e variazione della destinazione d'uso.



Descrizione **POSTO AUTO A PIANO TERRA** di cui al punto **A**

Piena proprietà del posto auto a piano terra, sito nell'abitato di Andria in via G. Natta n.23.

L'accesso avviene da pubblica via mediante il portone in metallo del civico 23.

L'unità immobiliare è pavimentata con gres ceramico di colorazione "effetto cotto" con battiscopa lungo le pareti perimetrali. Le pareti ed i soffitti intonacati a civile e pitturati. L'intera zona del piano terra destinata ad autorimessa è dotata mediante un'apertura nel solaio di copertura che delimita a sua volta il sovrastante cortiletto.

Tutte le parti, ivi comprese le finiture, il portone, pavimentazioni e rivestimenti risultano essere in buono stato.

In loco il posto auto non è identificato mediante segnaletica o altra metodologia.

L'u.i. è dotata di impianto elettrico.

Superficie commerciale complessiva del posto auto a piano terra di circa **10mq**.

Identificato in catasto fabbricati:

intestata a [REDACTED] foglio 28 mappale 1651 subalterno 12, categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq, posto al piano T, rendita: 37,70euro, indirizzo in visura: via G. Natta n.23.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente P.R.G. del Comune di Andria, l'area sul quale insiste l'intero fabbricato del quale è parte la u.i. oggetto di perizia, ricade in zona "ART. 6.8 - ZONE B3: ZONE DI RECUPERO", per la quale come si evince dalle NTA "2. Per dette aree, oggetto di evidente abusivismo, è obbligatoria la redazione di strumento urbanistico esecutivo (P.P., Piano di Recupero, Piano Urbanistico Esecutivo). <...> 6. In dette zone è consentito l'intervento edilizio con il Permesso di costruire convenzionato per lotti e aree libere di superficie non superiore a 2.000,00 mq e che, pur prospettando su strada pubblica, non abbiano una contiguità con la restante area libera della maglia superiore a ml 12,00"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto a piano terra	Sup. reale lorda	10,00	1,00	10,00
	Sup. reale lorda			10,00

Caratteristiche descrittive**Posto auto:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: cemento armato, condizioni: non rilevabili.

Strutture orizzontali:

materiale: solai in latero-cemento, condizioni: non rilevabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Pareti esterne:

Porta di ingresso:

tipologia: ante a battenti, materiale: metallo, condizioni: buone.

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in gres ceramico, condizioni: buone.

Rivestimento interno:

Impianto elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

Impianto idrico/fognario:

Impianto gas/termico:

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 Norme UNI 11612:2015, 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 date le sue caratteristiche, il bene può assumere 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 Andria, le Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti in loco.

8.3. Valutazione corpi

A. POSTO AUTO A PIANO TERRA

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
Posto auto	10mq	€ 700€/mq	€ 7.000,00
- Valore corpo:			€ 7.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.000,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	Valore diritto e quota
Posto auto	10mq	€ 700€/mq	€ 7.000,00	€ 7.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 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:

€ 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 6.000,00

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:

€ 6.000,00



Bene in Andria alla via G. Natta n.23
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà del seguente bene immobile:
posto auto a piano terra, sito nell'abitato di Andria in via G. Natta n.23.
Superficie commerciale complessiva del posto auto a piano terra di circa **10mq**.
Identificato in catasto fabbricati:
intestata a [REDACTED] foglio 28 mappale 1651 subalterno 13, categoria C/6, classe 6,
consistenza 10 mq, posto al piano T, rendita: 37,70euro, indirizzo in visura: via G. Natta
n.23.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica con vocazione predominante abitativa e con limitata presenza di attività commerciali e terziarie nei dintorni
- Servizi della zona: uffici comunali (scarso), negozi al dettaglio (scarso), scuole (buono); i principali centri limitrofi sono Barletta, Corato e Trani.
- Collegamenti pubblici (km): 10 km da Barletta, 14km da Trani e 15km da Corato.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, secondo quanto rilevabile, l'unità immobiliare risulta in possesso dalla proprietà.

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:*
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a seguito di atto rogato dal Notaio PORZIOTTA Paolo di Andria del 11/03/2010, Rep. n.24278, trascrizione del 15/03/2010 Reg. Part. n.885, Reg. Gen. n.5124.
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento immobiliare del 27/09/2022 Rep. n.3370, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, trascrizione del 28/10/2022 Reg. Part. n.19659, Reg. Gen. n.25323.
- 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:*
Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sui grafici annessi al titolo edilizio rinvenuti presso il SUE del Comune di Andria, l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta da un punto di vista edilizio-urbanistico sostanzialmente conforme.
- 4.3.2. *Conformità catastale:*
Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sulle planimetrie catastali agli atti, l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta catastalmente sostanzialmente conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



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

Piena proprietà di [REDACTED] dal 22/10/2014 ad oggi in forza di atto di donazione a rogito del Notaio ZINNI Sabino di Andria, Rep. n.38311, Racc. n.15943, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 06/11/2014 ai nn.14481/18366.

6.2 Precedente proprietario:

[REDACTED] comproprietari dal 27/05/1988 al 22/10/2004 in forza di atto di divisione a rogito del Notaio PAGLIANI Oscar di Andria del 27/05/1988, Rep. n.43680 Racc. n.8355.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in Sanatoria n.5029/S del Registro del 06/05/2004, Pratica Edilizia n.1404/86 e successiva D.IA. del 28/03/2006 prot. n. 17251/2006 finalizzata alla realizzazione di opere di divisine e variazione della destinazione d'uso.



Descrizione **POSTO AUTO A PIANO TERRA** di cui al punto **A**

Piena proprietà del posto auto a piano terra, sito nell'abitato di Andria in via G. Natta n.23.

L'accesso avviene da pubblica via mediante il portone in metallo del civico 23.

L'unità immobiliare è pavimentata con gres ceramico di colorazione "effetto cotto" con battiscopa lungo le pareti perimetrali. Le pareti ed i soffitti intonacati a civile e pitturati. L'intera zona del piano terra destinata ad autorimessa è dotata mediante un'apertura nel solaio di copertura che delimita a sua volta il sovrastante cortiletto.

Tutte le parti, ivi comprese le finiture, il portone, pavimentazioni e rivestimenti risultano essere in buono stato.

In loco il posto auto non è identificato mediante segnaletica o altra metodologia.

L'u.i. è dotata di impianto elettrico.

Superficie commerciale complessiva del posto auto a piano terra di circa **10mq**.

Identificato in catasto fabbricati:

intestata a [REDACTED] foglio 28 mappale 1651 subalterno 13, categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq, posto al piano T, rendita: 37,70euro, indirizzo in visura: via G. Natta n.23.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente P.R.G. del Comune di Andria, l'area sul quale insiste l'intero fabbricato del quale è parte la u.i. oggetto di perizia, ricade in zona "ART. 6.8 - ZONE B3: ZONE DI RECUPERO", per la quale come si evince dalle NTA "2. Per dette aree, oggetto di evidente abusivismo, è obbligatoria la redazione di strumento urbanistico esecutivo (P.P., Piano di Recupero, Piano Urbanistico Esecutivo). <...> 6. In dette zone è consentito l'intervento edilizio con il Permesso di costruire convenzionato per lotti e aree libere di superficie non superiore a 2.000,00 mq e che, pur prospettando su strada pubblica, non abbiano una contiguità con la restante area libera della maglia superiore a ml 12,00"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto a piano terra	Sup. reale lorda	10,00	1,00	10,00
	Sup. reale lorda			10,00

Caratteristiche descrittive**Posto auto:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: cemento armato, condizioni: non rilevabili.

Strutture orizzontali: materiale: solai in latero-cemento, condizioni: non rilevabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: ---

Pareti esterne: ---

Porta di ingresso: tipologia: ante a battenti, materiale: metallo, condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in gres ceramico, condizioni: buone.

Rivestimento interno: ---

Impianto elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

Impianto idrico/fognario: ---

Impianto gas/termico: ---

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 Norme UNI 11612:2015, 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 date le sue caratteristiche, il bene può assumere 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 Andria, le Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti in loco.

8.3. Valutazione corpi

A. POSTO AUTO A PIANO TERRA

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
Posto auto	10mq	€ 700€/mq	€ 7.000,00
- Valore corpo:			€ 7.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.000,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	Valore diritto e quota
Posto auto	10mq	€ 700€/mq	€ 7.000,00	€ 7.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 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:

€ 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 6.000,00

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:

€ 6.000,00



Bene in Andria alla via G. Natta n.23
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà del seguente bene immobile:
posto auto a piano terra, sito nell'abitato di Andria in via G. Natta n.23.
Superficie commerciale complessiva del posto auto a piano terra di circa **10mq**.
Identificato in catasto fabbricati:
intestata a [REDACTED] foglio 28 mappale 1651 subalterno 15, categoria C/6, classe 6,
consistenza 10 mq, posto al piano T, rendita: 37,70euro, indirizzo in visura: via G. Natta
n.23.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica con vocazione predominante abitativa e con limitata presenza di attività commerciali e terziarie nei dintorni
- Servizi della zona: uffici comunali (scarso), negozi al dettaglio (scarso), scuole (buono); i principali centri limitrofi sono Barletta, Corato e Trani.
- Collegamenti pubblici (km): 10 km da Barletta, 14km da Trani e 15km da Corato.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, secondo quanto rilevabile, l'unità immobiliare risulta in possesso dalla proprietà.

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:*
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a seguito di atto rogato dal Notaio PORZIOTTA Paolo di Andria del 11/03/2010, Rep. n.24278, trascrizione del 15/03/2010 Reg. Part. n.885, Reg. Gen. n.5124.
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento immobiliare del 27/09/2022 Rep. n.3370, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, trascrizione del 28/10/2022 Reg. Part. n.19659, Reg. Gen. n.25323.
- 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:*
Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sui grafici annessi al titolo edilizio rinvenuti presso il SUE del Comune di Andria, l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta da un punto di vista edilizio-urbanistico sostanzialmente conforme.
- 4.3.2. *Conformità catastale:*
Tenuto conto di quanto rilevato in loco e riportato sulle planimetrie catastali agli atti, l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta catastalmente sostanzialmente conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



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

Piena proprietà di [REDACTED] dal 22/10/2014 ad oggi in forza di atto di donazione a rogito del Notaio ZINNI Sabino di Andria, Rep. n.38311, Racc. n.15943, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 06/11/2014 ai nn.14481/18366.

6.2 Precedente proprietario:

[REDACTED] comproprietari dal 27/05/1988 al 22/10/2004 in forza di atto di divisione a rogito del Notaio PAGLIANI Oscar di Andria del 27/05/1988, Rep. n.43680 Racc. n.8355.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in Sanatoria n.5029/S del Registro del 06/05/2004, Pratica Edilizia n.1404/86 e successiva D.IA. del 28/03/2006 prot. n. 17251/2006 finalizzata alla realizzazione di opere di divisione e variazione della destinazione d'uso.



Descrizione **POSTO AUTO A PIANO TERRA** di cui al punto **A**

Piena proprietà del posto auto a piano terra, sito nell'abitato di Andria in via G. Natta n.23.

L'accesso avviene da pubblica via mediante il portone in metallo del civico 23.

L'unità immobiliare è pavimentata con gres ceramico di colorazione "effetto cotto" con battiscopa lungo le pareti perimetrali. Le pareti ed i soffitti intonacati a civile e pitturati. L'intera zona del piano terra destinata ad autorimessa è dotata mediante un'apertura nel solaio di copertura che delimita a sua volta il sovrastante cortiletto.

Tutte le parti, ivi comprese le finiture, il portone, pavimentazioni e rivestimenti risultano essere in buono stato.

In loco il posto auto non è identificato mediante segnaletica o altra metodologia.

L'u.i. è dotata di impianto elettrico.

Superficie commerciale complessiva del posto auto a piano terra di circa **10mq**.

Identificato in catasto fabbricati:

intestata a [REDACTED] foglio 28 mappale 1651 subalterno 15, categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq, posto al piano T, rendita: 37,70euro, indirizzo in visura: via G. Natta n.23.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente P.R.G. del Comune di Andria, l'area sul quale insiste l'intero fabbricato del quale è parte la u.i. oggetto di perizia, ricade in zona "ART. 6.8 - ZONE B3: ZONE DI RECUPERO", per la quale come si evince dalle NTA "2. Per dette aree, oggetto di evidente abusivismo, è obbligatoria la redazione di strumento urbanistico esecutivo (P.P., Piano di Recupero, Piano Urbanistico Esecutivo). <...> 6. In dette zone è consentito l'intervento edilizio con il Permesso di costruire convenzionato per lotti e aree libere di superficie non superiore a 2.000,00 mq e che, pur prospettando su strada pubblica, non abbiano una contiguità con la restante area libera della maglia superiore a ml 12,00"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto a piano terra	Sup. reale lorda	10,00	1,00	10,00
	Sup. reale lorda			10,00

Caratteristiche descrittive**Posto auto:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: cemento armato, condizioni: non rilevabili.

Strutture orizzontali:

materiale: solai in latero-cemento, condizioni: non rilevabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Pareti esterne:

Porta di ingresso:

tipologia: ante a battenti, materiale: metallo, condizioni: buone.

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in gres ceramico, condizioni: buone.

Rivestimento interno:

Impianto elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

Impianto idrico/fognario:

Impianto gas/termico:

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 Norme UNI 11612:2015, 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 date le sue caratteristiche, il bene può assumere 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 Andria, le Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti in loco.

8.3. Valutazione corpi

A. POSTO AUTO A PIANO TERRA

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
Posto auto	10mq	€ 700€/mq	€ 7.000,00
- Valore corpo:			€ 7.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.000,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	Valore diritto e quota
Posto auto	10mq	€ 700€/mq	€ 7.000,00	€ 7.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 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:

€ 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 7.000,00

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:

€ 7.000,00



ELENCO DOCUMENTAZIONE

Elenco della documentazione presente nel fascicolo

- atto di provenienza
- grafici di rilievo
- ispezioni ipotecarie
- visure catastali
- visure planimetriche catastali
- verbale di sopralluogo
- comunicazioni con le parti e con terzi
- documentazione relativa al regime patrimoniale matrimoniale e allo stato civile
- documentazione reperita in seguito all'accesso agli atti presso SUE
- documentazione fotografica rinveniente dal sopralluogo

