



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**305/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ISP CB IPOTECARIO S.r.l.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Maria Teresa Moscatelli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 02/05/2019

creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

**Ing. Giovanni D'Avanzo**

CF: DVNGNN83M04A285G  
con studio in ANDRIA (BA) via custoza, 38  
telefono: 3200836225  
email: davgsnc@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 305/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a BARLETTA Via Vito antonio Lattanzio 13, della superficie commerciale di **103,93** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 99 anni, di cui 83 restanti
- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 99 anni, di cui 83 restanti

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un appartamento ubicato al 6° piano all'interno di un edificio condominiale in zona Patalini.

Il fabbricato venne realizzato con concessione edilizia n.341/03 del 22/05/2003 e successive DIA di variante del 12/06/03, all'interno della realizzazione di fabbricati per civili abitazioni.

L'appartamento possiede un doppio affaccio su fronti contrapposti, ed è costituito da ingresso, ampio soggiorno, cucina, bagno, stanza da letto figli, stanza da letto matrimoniale e da due balconi.

E' di pertinenza dell'unità immobiliare, il box auto ubicato al piano cantinato e distinto con il numero 5.

N.B. Con convenzione ex art 35 Legge 167/62 rep n.53815 racc. n 4929 a firma del Notaio Dott. Michele Vittorio Russo, veniva sottoscritta convenzione tra il Comune di Barletta e la Ri.pla Rivestimenti Plastici srl - Prascina Guseppe & C. snc - Prascina Leonardo De Fazio Giuseppe per la cessione del diritto di superficie del suolo assegnato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, ha un'altezza interna di 2,75 m..Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 2769 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 667,52 Euro, indirizzo catastale: Via Vito Antonio Lattanzio, 13, piano: 6, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/04/2006 protocollo n. BA0149076 in atti dal 18/04/2006 (n.11862.1/2006)

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 11 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

**A.1** box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **10,82** Mq, identificato con il numero 5.

Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 2770 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: Via Vito Antonio Lattanzio n.13/C, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/04/2006 protocollo n. BA0149076 in atti dal 18/04/2006 (N. 11862.1/2006)  
Coerenze: confinante con corsia di manovra, box int. 4 e box int. 6

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>103,93 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>10,82 m<sup>2</sup></b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 140.921,69  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 126.800,00  
Data della valutazione: 02/05/2019

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

Nell'atto di matrimonio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , tra il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , non si riscontrano annotazioni di convenzioni patrimoniali.

N.B. il diritto di proprietà è solo diritto di superficie

### 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: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/06/2005 a firma di Notaio D'Onofrio Felice ai nn. 122118/19882 di repertorio, iscritta il 06/07/2005 a Agenzia dell'Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani ai nn. 17009/4282, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 258000.

Importo capitale: 172000.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Proprietà superficciaria

ipoteca , registrata il 28/11/2016 a Equitalia Servizi di Riscossione spa ai nn. 4152/1416, iscritta il 29/11/2016 a Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani ai nn. 24467/2919, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 176639,56.

Importo capitale: 88319,78.

La formalità è riferita solamente a diritti pari ad 1/2 di proprietà superficciaria

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 25/09/2018 a Ufficiale Giudiziario di Trani ai nn. 4412 di Rep., trascritta il 16/10/2018 a Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani ai nn. 21900/16632, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a diritti pari ad 1/2 di proprietà superficciaria ciascuno



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 780,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 238,09
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 141,61
Millesimi condominiali:	31,937

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di espropriazione per pubblica utilità (dal 11/07/2000), con atto stipulato il 11/07/2000 a firma di Comune di Barletta ai nn. 113/2000 di repertorio, trascritto il 24/10/2000 a Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani ai nn. 19862/14713.

Il titolo è riferito solamente a terreno concesso per il diritto di superficie

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2005), con atto stipulato il 29/06/2005 a firma di Notaio D'Onofrio Felice ai nn. 122117/19881 di repertorio, trascritto il 06/07/2005 a Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani ai nn. 17007/11338.

Il titolo è riferito solamente a diritto di superficie

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2005), con atto stipulato il 29/06/2005 a firma di Notaio D'Onofrio Felice ai nn. 122117/19881 di repertorio, trascritto il 06/07/2005 a Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani ai nn. 17007/11338.

Il titolo è riferito solamente a diritto di superficie

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/1981 fino al 11/07/2000), con atto stipulato il 17/12/1981 a firma di Notaio Manno Rodolfo, trascritto il 04/01/1982 a Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani ai nn. 78/70.

Il titolo è riferito solamente a terreno

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di convenzione edilizia (dal 25/03/2003 fino al 29/06/2005), con atto stipulato il 25/03/2003 a firma di Notaio Russo Michele Vittorio ai nn. 53815 di repertorio, trascritto il 03/04/2005 a Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani ai nn. 6990/5186.

Il titolo è riferito solamente a diritto di superficie

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. 341/03 DEL 22/05/2003 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO



OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione, uffici e negozi, rilasciata il 22/05/2003 con il n. 341/03 di protocollo, agibilità del 16/10/2008

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 16 del 25/02/2000, l'immobile ricade in zona ZONA C2 - Zona di espansione per edilizia residenziale pubblica. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 2.28; Art. 2.26; Art. 2.29; Art. 2.29bis - P.R.G. Comune di Barletta - Norme di Attuazione

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel box auto, ubicato al piano cantinato, si è riscontrato la presenza di soppalco avente struttura metallica infissa nelle murature perimetrali e il piano di appoggio realizzato con tavole di legno. La zona soppalcata ha superficie di 16,90 mq circa. L'accesso a detto soppalco avviene mediante scala metallica del tipo a pioli removibile. (normativa di riferimento: DPR 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione del soppalco per ripristinare lo status quo ante. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione soppalco stimato a corpo: €.600,00
- Sanzione amministrativa ai sensi del DPR 380/2001 art. 37 per realizzazione di opere interne in assenza di autorizzazione - titolo abilitativo: €.516,00

Questa situazione è riferita solamente a box auto, quale accessorio in dotazione dell'appartamento. L'importo di € 516,00 per la sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 potrebbe subire eventuali variazioni secondo le prescrizioni dell'U.T.C. di Barletta.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di soppalco all'interno del box auto. Tuttavia la realizzazione dell'intervento previsto precedentemente al punto 8.1 finalizzato al ripristino della conformità urbanistico-edilizia del box auto, identificato in N.C.E.U. al fg 87 particella 2770 sub. 27, comporta contestualmente la regolarizzazione delle difformità catastali presenti senza alcun onere

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione del soppalco

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a box auto

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca il numero civico nell'accatastamento del box auto e dell'appartamento

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione di toponomastica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione di toponomastica: €.350,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN BARLETTA VIA VITO ANTONIO LATTANZIO 13

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BARLETTA Via Vito antonio Lattanzio 13, della superficie commerciale di **103,93** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 99 anni, di cui 83 restanti
- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 99 anni, di cui 83 restanti

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un appartamento ubicato al 6° piano all'interno di un edificio condominiale in zona Patalini.

Il fabbricato venne realizzato con concessione edilizia n.341/03 del 22/05/2003 e successive DIA di variante del 12/06/03, all'interno della realizzazione di fabbricati per civili abitazioni.

L'appartamento possiede un doppio affaccio su fronti contrapposti, ed è costituito da ingresso, ampio soggiorno, cucina, bagno, stanza da letto figli, stanza da letto matrimoniale e da due balconi.

E' di pertinenza dell'unità immobiliare, il box auto ubicato al piano cantinato e distinto con il numero 5.

N.B. Con convenzione ex art 35 Legge 167/62 rep n.53815 racc. n 4929 a firma del Notaio Dott. Michele Vittorio Russo, veniva sottoscritta convenzione tra il Comune di Barletta e la Ri.pla Rivestimenti Plastici srl - Prascina Guseppe & C. snc - Prascina Leonardo De Fazio Giuseppe per la cessione del diritto di superficie del suolo assegnato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, ha un'altezza interna di 2,75 m..Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 2769 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 667,52 Euro, indirizzo catastale: Via Vito Antonio Lattanzio, 13, piano: 6, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/04/2006 protocollo n. BA0149076 in atti dal 18/04/2006 (n.11862.1/2006)

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 11 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Andria, Trani e Canosa di Puglia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



L'unità immobiliare di perizia, distinta al Fg. 87 Mapp 2769 Sub. 27 si sviluppa al Piano Sesto e risulta costituita da un ampio locale ingresso, soggiorno, cucina, un corridoio che disbriga su due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e da due balconi.

Trattasi di appartamento costituente porzione di un fabbricato facente parte di una lottizzazione su area edificabile sita in Barletta tra la

Via Vito Antonio Lattanzio e Via Giuseppe Palmitessa (Lotto E edificio 7).

Il fabbricato ha struttura portante a scheletro indipendente in calcestruzzo armato e solai in laterocemento.

L'accesso all'immobile è consentito mediante il portone condominiale in ferro alla quale si accede dal civico n. 13 di Via Vito Antonio Lattanzio.

Salendo la scala/ascensore condominiale si raggiunge il ballatoio del sesto piano, accedendo al primo appartamento a destra tramite porta tagliafuoco.

Le camere prendono aria e luce da porte finestre.

Il bagno è areato e illuminato naturalmente a mezzo di finestra.

Il servizio igienico, con porta in legno a battente, è dotato di lavabo, wc, bidet, vasca ed è interamente rivestito con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2,40 m.

Tutto l'appartamento è caratterizzato da pavimento in piastrelle di ceramica montate a vela e battiscopa dello stesso tipo; gli infissi sono tutti in metallo a taglio termico e dotati di avvolgibili in PVC e da pareti e soffitti intonacate e tinteggiate.

I servizi igienici e l'angolo cottura sono rivestiti con piastrelle in ceramiche fino all'altezza di 2,40 m. circa. Le porte interne sono in legno, le finestre sono in alluminio e vetro-camera dotate di avvolgibili in PVC; la porta di ingresso è blindata.

Da un punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di luce, impianto videocitofonico, acqua e allacciamento alla rete fognante, impianto gas, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa e impianto di aria condizionata nel locale soggiorno.

Lo stato di conservazione generale è buono.

E' di pertinenza dell'unità immobiliare il Box auto identificato al numero 5 e situato al Piano Cantinato della medesima Palazzina.

Il box auto è dotato di impianto elettrico, serranda elettrica ed è in buono stato di conservazione.

Il box ha forma rettangolare ed è possibile accedervi sia dal vano scala/ascensore condominiale e mediante accesso carrabile, protetto da portone, di Via Vito Antonio Lattanzio n. 13/C.

Il Piano cantinato e i Box hanno pareti intonacate, tinteggiate e pavimentazione di tipo industriale.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	91,88	x	100 %	=	91,88
balcone 1	19,50	x	30 %	=	5,85
balcone 2	20,68	x	30 %	=	6,20
<b>Totale:</b>	<b>132,06</b>				<b>103,93</b>

#### ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **10,82** Mq, identificato con il numero 5.

Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 2770 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: Via Vito Antonio Lattanzio n.13/C, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/04/2006 protocollo n. BA0149076 in atti dal 18/04/2006 (N. 11862.1/2006)  
Coerenze: confinante con corsia di manovra, box int. 4 e box int. 6

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

B orsino Immobiliare - Marzo 2019 (28/03/2019)

Valore minimo: 1.377,00

Valore massimo: 1.627,00

Note: Abitazioni Civili in buono stato della Zona Barberini-Patalini-Parco Ulivi

Banca dati delle Quotazione immobiliare - Agenzia delle Entrate - Anno 2018 Semestre 2

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: Abitazione Civili - Stato Normale - Zona Periferica/TRA FERROVIA FS DIR.NORD - VIA CANOSA - VIA M. DELLA CROCE - VIA DELLE BELLE ARTI - VIA G.PALMITESSA - VIA D.ALIGHIERI - FE.BARI Codice zona: D1 Microzona: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 11.03.2019, è stato possibile rilevarne le consistenze immobiliari attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Come riportato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, la superficie commerciale è stata calcolata come somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a 50 cm), e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (balconi), nonché delle pertinenze di uso esclusivo accessorie (box).

La superficie omogeneizzata dei balconi (pertinenze esclusive di ornamento direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori) è stata computata nella misura del 30% (percentuale valida per superfici inferiori a 25 mq).

La superficie omogeneizzata dei locale box (pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare) è stata computata nella misura del 50%.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile, si è proceduto inizialmente a fare valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle agenzie Immobiliari della zona.

Il criterio di valutazione adottato è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce dall'incrocio di domanda e offerta relativa alla compravendita di immobili simili, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche del bene in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente.

E' stata presa come riferimento la valutazione operata dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, relativamente al Secondo Semestre 2018, nonché i dati offerti dal Bollettino Immobiliare.

Inoltre si è tenuto conto delle informazioni e delle valutazioni di tecnici del settore relativamente alle quotazioni di appartamenti esistenti nella zona limitrofa, il buono stato di conservazione dell'immobile e il fatto che esso è in diritto di superficie, ha suggerito di utilizzare come valore di riferimento la quotazione immobiliare pari ad 1.480,00 €. al mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	103,93	x	1.480,00	=	<b>153.822,32</b>
Valore superficie accessori:	10,82	x	1.480,00	=	<b>16.013,60</b>
					<b>169.835,92</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 169.835,92</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 142.387,69</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Barletta

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	103,93	10,82	169.835,92	142.387,69
				<b>169.835,92 €</b>	<b>142.387,69 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.466,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.921,69**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 14.092,17**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 29,52**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 126.800,00**

data 02/05/2019



il tecnico incaricato  
Ing. Giovanni D'Avanzo

