Ing. Gianfranco Cannone

PERIZIA DI STIMA

DI N.3 UNITÀ IMMOBILIARI SITE AD ANDRIA IN VIA DELLE QUERCE n.123-125

Il Sottoscritto **Ing. Gianfranco CANNONE,** iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Barletta-Andria-Trani al n° A-1134 e domiciliato ad Andria in A. Genovesi n.12, ha ricevuto incarico di svolgere perizia di stima delle unità immobiliari in epigrafe.

PREMESSA

Con comunicazione inviata a mezzo pec in data 02/02/2023, l' Avv. Roberta Moscatelli con sede in Piazza R. Settimo n.24 76123 Andria (BT) formalizzava al Sottoscritto nomina quale perito estimatore degli immobili oggetto di procedura fallimentare n.14/2021 R.G. Fall. presso il tribunale di Trani, previa autorizzazione del Giudice Delegato del Tribunale dott. Giuseppe Rana.

Con successiva attività si è proceduto all'acquisizione documentale così articolata:

- Documenti in possesso del Curatore della procedura fallimentare;
- Visure catastali ed ipocatastali;
- Planimetrie catastali;
- Accesso agli atti presso lo Sportello Unico dell'edilizia della città di Andria relativo alla Concessione Edilizia n.34 del 11/03/1989, titolo con cui è stato realizzato il fabbricato contenente le unità oggetto di stima.

Inoltre il data 11/04/2024 il sottoscritto ha svolto sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi e verificare la corrispondenza con la documentazione in atti. Tale attività è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

avvenuta alla presenta dell'avv. Roberta Moscatelli e del soggetto detentore dell'immobile [redacted].

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Oggetto della perizia di stima è un fabbricato gruppo di immobili costituito da 3 unità, e più precisamente:

- **Lotto n° 1:** appartamento sito in Andria (BT) alla Via delle Querce n.125, piano T, interno 1, censito nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa 52 p.lla 1083 sub 6, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, superficie catastale mq 144;
- **Lotto n° 2:** autorimessa sita in Andria (BT) alla Via delle Querce n.123, piano S1, interno 3, censito nel N.C.E.U. al foglio di mappa 52 p.lla 1083 sub 17, categoria C/6, classe 4, mq 14, superficie catastale mq 15.
- **Lotto n° 3:** locale ad uso deposito sito in Andria (BT) alla Via delle Querce n.123, piano S1, censito nel N.C.E.U. al foglio di mappa 52 p.lla 1083 sub 23, categoria C/2, classe 7, mq 14, mq 53.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto n° 1: appartamento ad uso abitativo sito a piano rialzato di Via delle Querce n.125

L'appartamento ricade all'interno di un condominio ad uso abitativo, si trova a piano rialzato di un detto fabbricato che è composto da 3 piani fuori terra ed 1 interrato e si compone di n.7 appartamenti ed 1 locale commerciale, oltre a pertinenze ad uso autorimessa e deposito a piano interrato.

Il bene oggetto di stima sorge a piano rialzato, con accesso diretto dal n.c.125.

È composto da 4 vani principali (ingresso/soggiorno, sala da pranzo, n.2 camere da letto) e vani accessori (cucina n.2 ripostigli, n.2 bagni). Il tutto si sviluppa per una superficie lorda di mq.127. Inoltre sono presenti un balcone fronte strada di mq.5,80 con accesso dalla camera da letto matrimoniale ed un balcone sul retro di mq.3,30 con collegamento ad una scala che collega l'appartamento ad un ampio cortile di proprietà esclusiva e posto a piano terra di mq.206 con accesso supplementare diretto da strada.

L'appartamento al momento del sopralluogo si presenta in buono stato di conservazione, con finiture ed impianti tipici dell'epoca di realizzazione corrispondente circa al 1990, in particolare si segnala la pavimentazione è in gres porcellanato, le porte interne sono in legno. Gli esterni si presentano in uno stato discreto di conservazione, con manifestazioni di degrado superficiale alla facciata dovuti a carenza di manutenzione ordinaria. Ad ogni modo si connotano in un sistema di prospetto rifinito prevalentemente ad intonaco bianco ed in parte salmone, con altri elementi in calcestruzzo faccia vista (pilastri, paretine balconi) e parte del piano terra rivestito a mattoncini rossi. Il portone e gli altri serramenti esterni sono invece in materiale metallico di colore verdone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto n° 2: posto auto sito a piano interrato di Via delle Querce n.123

Questa unità immobiliare ha accesso dal portone garage che collega tramite una rampa di discesa il piano strada con l'autorimessa a piano interrato. Tale ambiente si articola con una serie di posti auto scoperti ed una serie di box a uso deposito. Lo stato conservativo dell'intero piano interrato è di tipo mediocre in quanto carente di manutenzione alle superfici di rivestimento e pertanto connotato da una serie di fenomeni di degrado superficiale.

Unità in questione è utilizzata, coerente con la destinazione, per ricovero di un'automobile.

Ha una forma quadrangolare simile ad un rettangolo di dimensioni di m.3,4x4. La superficie lorda dell'unità è di mq.14 ed è ubicata sul lato destro rispetto al senso di discesa della rampa, immediatamente al termine della stessa, compresa tra 2 pilastri rettangolari in calcestruzzo a faccia vista.

Lotto n° 3: deposito sito a piano interrato di Via delle Querce n.123

Analogamente alla precedente unità, il deposito è collocato all'interno del piano interrato. Si trova sul lato sinistro dell'autorimessa rispetto al senso di discesa della rampa. È accessibile per tramite di una saracinesca posta lungo la corsia di scorrimento dell'autorimessa. La superficie lorda di detta unità ad uso deposito è di mq.56.

CONFINI DEL FABBRICATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto Via delle Querce n.123-125 fa parte della lottizzazione di Via delle Querce, zona sorta a cavallo tra la fine degli anni '80 ed inizio anni '90. Risulta autonomamente edificata su un lotto assegnato e pertanto confina con aree esterne sui 4 lati dell'insediamento edilizio. Si segnala che in buona parte del perimetro del fabbricato sono impiantante piantagioni sia a fusto basso che a fusto alto.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono censite nel N.C.E.U. del Comune di Andria nel seguente modo:

Lotto n° 1: appartamento ad uso abitativo sito a piano rialzato di Via delle Querce n.125

Foglio di mappa n. 52 – particella n. 1083 – subalterno 6 – Indirizzo Via delle Querce, 125 piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza: 6,5 vani – superficie catastale mq.144, Rendita € 1.007,09 ed in ditta a [redacted] con titolarità per Abitazione [redacted] con titolarità per Proprietà con quota 1/1.

Confina con Via delle Querce, vano scala, proprietà Comune di Andria, spazio libero di lottizzazione, proprietà [redacted]

Pregiudiziali

ISCRIZIONE del 15/07/1998 - Registro Particolare 1645 Registro Generale 12239

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 1044 del 13/07/1998

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 28/10/1998 - Registro Particolare 2645 Registro Generale 18324

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4718 del 20/10/1998

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 18/02/1999 - Registro Particolare 2504 Registro Generale 3357

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRETURA Repertorio 36 del 15/01/1999

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2159 del 12/08/2009 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 19/12/2011 - Registro Particolare 17702 Registro Generale 24507

Pubblico ufficiale PORZIOTTA PAOLO Repertorio 26620/13871 del 15/12/2011

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE del 26/01/2012 - Registro Particolare 1336 Registro Generale 1629

Pubblico ufficiale PORZIOTTA PAOLO Repertorio 26777/13996 del 24/01/2012

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

ISCRIZIONE del 15/12/2020 - Registro Particolare 2937 Registro Generale 24829

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BIELLA Repertorio 1082/2020 del 19/09/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRASCRIZIONE del 28/06/2021 - Registro Particolare 11698 Registro Generale 14785

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14/2021 del 26/04/2021

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Lotto n° 2: posto auto sito a piano interrato di Via delle Querce n.123.

Foglio di mappa n. 52 – particella n. 1083 – subalterno 17 – Indirizzo Via delle Querce, 123 piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza: mq.14, Rendita € 38,32 ed in ditta a [redacted] con titolarità per Abitazione [redacted] con titolarità per Proprietà con quota 1/1.

Distinto con il numero identificativo 3, con accesso da rampa di discesa e corsia di scorrimento comune. Confina con proprietà [redacted]

Pregiudiziali

ISCRIZIONE del 15/07/1998 - Registro Particolare 1645 Registro Generale 12239

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 1044 del 13/07/1998

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 28/10/1998 - Registro Particolare 2645 Registro Generale 18324

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4718 del 20/10/1998

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRASCRIZIONE del 18/02/1999 - Registro Particolare 2504 Registro Generale 3357

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRETURA Repertorio 36 del 15/01/1999

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2159 del 12/08/2009 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 19/12/2011 - Registro Particolare 17702 Registro Generale 24507

Pubblico ufficiale PORZIOTTA PAOLO Repertorio 26620/13871 del 15/12/2011

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE del 26/01/2012 - Registro Particolare 1336 Registro Generale 1629

Pubblico ufficiale PORZIOTTA PAOLO Repertorio 26777/13996 del 24/01/2012

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

ISCRIZIONE del 15/12/2020 - Registro Particolare 2937 Registro Generale 24829

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BIELLA Repertorio 1082/2020 del 19/09/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 28/06/2021 - Registro Particolare 11698 Registro Generale 14785

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14/2021 del 26/04/2021

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Lotto n° 3: deposito sito a piano interrato di Via delle Querce n.123

Foglio di mappa n. 52 – particella n. 1083 – subalterno 23 – Indirizzo Via delle Querce, 123 piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza: mq.53, Rendita € 145,07 ed in ditta a [redacted] con titolarità per Proprietà con quota 1/1.

Confina con corsia di scorrimento, terrapieno, proprietà [redacted]

Pregiudiziali

TRASCRIZIONE del 20/06/2012 - Registro Particolare 8488 Registro Generale 10782

Pubblico ufficiale PORZIOTTA PAOLO Repertorio 27271/14371 del 13/06/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 15/12/2020 - Registro Particolare 2937 Registro Generale 24829

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BIELLA Repertorio 1082/2020 del 19/09/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 28/06/2021 - Registro Particolare 11698 Registro Generale 14785

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14/2021 del 26/04/2021

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

LEGITTIMITÀ URBANISTICA CHE NE CONSENTE LA COMMERCIABILITÀ

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è agli atti dotato del seguente precedente edilizio

1. Concessione edilizia n.34 del 11-03-1989 rilasciata dal Sindaco del Comune di Andria

Dal confronto dei grafici in atti si riscontra che quanto rilevato corrisponde a quanto assentito in atti.

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è agli atti dotato del seguente precedente edilizio

1. Concessione edilizia n.34 del 11-03-1989 rilasciata dal Sindaco del Comune di Andria

Dal confronto dei grafici in atti si riscontrano difformità significative in rapporto allo stato dei luoghi (sebbene corrispondente a quanto rappresentato in grafici catastali).

In dettaglio si riporta quanto riscontrato:

- L'appartamento nel suo stato di fatto, nonché nel suo grafico catastale risulta difforme rispetto al progetto approvato con C.E. n.34/2019 in quanto presenta due ampliamenti volumetrici ricavati con la creazione di un vano ripostiglio in corrispondenza dello spazio sovrastante la rampa;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ampliamento della camera da letto ricavato con il restringimento della larghezza rampa e riduzione dello spazio aperto censito come balcone fronte strada.
- La distribuzione interna della parte legittima dell'appartamento non corrisponde nel confronto stato di fatto-progetto approvato in molteplici elementi che ne definiscono una distribuzione interna totalmente diversa dai documenti in atti.
- Il vano censito come deposito a piano interrato, correttamente rappresentato in atti catastali, non è rispondente a quanto riportato nel progetto allegato alla C.E. n.34/2019 in quanto è riportata una sagoma ed una superficie diversa rispetto all'effettivo realizzato.
- Il posto auto presente all'interno del medesimo piano interrato si può ritenere conforme a quanto rappresentato in documentazione attestante la provenienza urbanistica.

In riferimento a quanto sopra descritto si determina il seguente scenario:

Nell'appartamento, a fronte di una superficie totale assentita di mq.110,50, si documenta un effettivo realizzato pari a mq.123, di cui la parte eccedente pari a mq.12,50 risulta un ampliamento in difformità rispetto al progetto approvato. Tale incongruenza, così come descritto precedentemente, è determinata da un ampliamento ricavato nello spazio superiore della rampa condominiale di accesso all'autorimessa a favore di un vano ripostiglio e un ampliamento della camera da letto ubicata sul fronte strada, ottenuta con un allargamento di sagoma ricavato con un restringimento della sagoma della medesima rampa. Tuttavia, dall'analisi del progetto approvato, si prende atto che, nel calcolo della volumetria globale dell'edificio, nonché della sagoma per la verifica del rapporto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

copertura, la parte di fabbricato interessata dagli ampliamenti difformi è interna alla sagoma, pertanto gli ampliamenti sono senza utilizzo di ulteriore volume ma solo come aumento di superficie utile. Di conseguenza sussistono le condizioni per poter applicare l'art.37 del D.P.R. 380/01 e sanare ciò che risulta difforme.

Si potrà procedere con lo strumento della c.d. "S.C.I.A. in sanatoria"

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Per il procedimento di stima si ritiene di applicare il **metodo sintetico-comparativo**.

Il **metodo sintetico-comparativo** si basa sulla costruzione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

Procedimento sintetico di stima del valore di mercato

Il procedimento sintetico di stima del valore di mercato dell'immobile è stato elaborato con il reperimento dei dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di fabbricati analoghi verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Dalla scala dei valori formata dai prezzi noti di beni analoghi si è determinato il valore di mercato dell'immobile da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala che presenta maggiori analogie. Si è proceduto per analogia applicando di volta in volta dei coefficienti correttivi, in aumento o in riduzione, a seconda che il bene esaminato presentasse dei pregi o delle caratteristiche negative.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I prezzi sono stati riferiti al parametro "metro quadrato lordo", cioè comprese le murature di tamponamento e i tramezzi. La superficie dei balconi è stata considerata al 30%. La superficie del cortile è stata considerata al 10% fino a mq.100, per la parte eccedente a mq.100 si considera un valore del 7,5%.

Le superfici commerciali vendibili delle unità immobiliari sono ritenute quelle coerenti con la scheda di progetto riportata nella concessione edilizia del fabbricato nonché quelle sanabili. Alla stima finale sarà sottratto il costo preventivato per l'applicazione del titolo edilizio in sanatoria che ne legittimità le superfici difformi dal progetto approvato.

Lotto n° 1: appartamento ad uso abitativo sito a piano rialzato di Via delle Querce n.125

Superfici interne Piano rialzato	133,20 mq.
Superfici balconi	21,10 mq.
Superficie cortile	206,00 mq.
Totale superficie equivalente p. terra	*157,48 mq.*

Lotto n° 2: posto auto sito a piano interrato di Via delle Querce n.123

Posto auto	14,00 mq.

Lotto n° 3: deposito sito a piano interrato di Via delle Querce n.123

Deposito	53,00 mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Procedura generale di valutazione

Tenendo conto della ubicazione periferica dell'immobile, delle caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, luminosità, soleggiamento, prospicienza e orientamento), delle caratteristiche tecnologiche (stato di conservazione e di efficienza degli impianti), delle caratteristiche produttive e della vetustà (stato di degrado degli elementi costruttivi e delle finiture), e dalla consultazione dei dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si possono ritenere ragionevoli i seguenti valori di mercato riferiti alle abitazione di tipo civile in stato conservativo NORMALE ma corretti per alcuni parametri fondamentali quali posizione a piano rialzato, stato di conservazione degli interni e degli esterni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: BARI

Comune: ANDRIA

Fascia/zona: Periferica/VIA CANOSA-VIA CASTEL DEL MONTE-VIA CORATO

Codice zona: D3

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1200	L	2,9	3,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1550	L	3,4	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1150	1400	L	3,2	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	910	1050	L	2,5	2,9	L
Autorimesse	Normale	530	690	L	2,2	2,9	L
Box	Normale	630	810	L	2,6	3,4	L

Si riscontra in zona centro un valore medio di vendita al mq. di compreso tra €1.000 e **€1.200** per appartamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In riferimento a quanto premesso, considerando lo stato in cui si ritrova l'immobile, l'andamento dell'attuale mercato e il confronto con i valori tabellari (frutto di un confronto con altre compravendite in zona), si ritiene di partire dal valore base di **€ 1.100/mq.** per il valore commerciale dell'appartamento. Tale valore tiene conto di una serie di parametri quali piano, esposizione, qualità delle finiture, pertinenze dell'immobile (superfici esterne, posto auto, ecc.).

Lotto n° 1: stima appartamento ad uso abitativo sito a piano rialzato di Via delle Querce n.125

Considerata una superficie equivalente di calcolo pari a mq.157,48, si ottiene un valore di stima per il solo appartamento pari ad **€173.228.**

Infine si deve tener conto dei costi per impostare una procedura di una sanatoria delle parti interne difformi.

Per tale ragione si sviluppano le seguenti voci

Superficie camera da letto eccedente:	mq.6,40
Superficie ripostiglio su rampa:	mq.7,45
Superficie cortile di pertinenza esclusiva	mq.206
Superficie utile cortile utilizzabile (parte pavimentata)	mq.120

Considerando che le superfici principali sono calcolate al 100% mentre le accessorie al 50%, il valore base di calcolo per determinare il costo del contributo di costruzione sarà mq.70,12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Utilizzando come riferimento la Deliberazione di Consiglio Comunale n.122 del 28/12/2023, in ambito B5 (zona urbanistica di riferimento) per le nuove costruzioni si individuano i seguenti valori

Urbanizzazioni primarie €/mq. 7,47 x 2	tot. €1047,60
Urbanizzazioni secondarie €/mq. 6,64 x 2	tot. €931,20
Contributo di costruzioni pari al 5% di €327,90 x 2	tot. €5805,23

Inoltre si dovrà considerare il costo del diritto di istruttoria della SCIA pari ad €250 e il costo della sanzione pari ad €516, nonché gli oneri tecnici per la gestione e presentazione della pratica presso il competente Sportello Unico dell'Edilizia e presso l'ex Catasto (Agenzia delle Entrate) per la procedura di corretta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi. Per tale incarico, comprensivo di oneri catastali, si considera un importo di €1.200.

In ragione di quanto sopra dettagliato pertanto si considera un costo generale per la procedura di sanatoria pari ad €9.750,00.

Valore finale del bene €163.478,00

Valore assegnato €163.500,00

L'immobile è vincolato ad un diritto di abitazione rispetto al seguente soggetto:

[redacted]

Secondo le vigenti tabelle, al fine di determinare il valore netto del diritto di proprietà, considerato il diritto di abitazione così acquisito dalla seguente tabella:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Età dell'usufruttuario	Valore Usufrutto abitazione e uso (in percentuale)	Valore nuda proprietà (in percentuale)
da 0 a 20	95	5
da 21 a 30	90	10
da 31 a 40	85	15
da 41 a 45	80	20
da 46 a 50	75	25
da 51 a 53	70	30
da 54 a 56	65	35
da 57 a 60	60	40
da 61 a 63	55	45
da 64 a 66	50	50
da 67 a 69	45	55
da 70 a 72	40	60
da 73 a 75	35	65
da 76 a 78	30	70
da 79 a 82	25	75
da 83 a 86	20	80
da 87 a 92	15	85
da 93 a 99	10	90

Pertanto, considerata l'età del soggetto con diritto di abitazione, la ripartizione dei diritti è dell'ordine di 50%+50%.

Il valore finale del solo diritto di proprietà sarà di €81.750

Lotto n° 2: posto auto sito a piano interrato di Via delle Querce n.123

Per il piano interrato ad uso posto auto in autorimessa si ritiene con il metodo comparativo sintetico di attribuire un valore a corpo, in quanto a prescindere dalla superficie commerciale dell'unità, prevale il principio della capacità di ospitare una sola

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

auto e pertanto il valore si qualifica a corpo come posto auto singolo. Il valore di vendita è definibile con un valore di €18.000, prezzo con cui il mercato inquadra il valore del posto auto in tale zona.

Per l'unità in questione non si ravvede la necessità di applicare alcun costo ulteriore considerato la rispondenza a quanto riportato in atti di provenienza urbanistica e catastale.

Si considererà, così come determinato per l'appartamento, la presenza di un diritto di abitazione che ne parametra l'effettivo valore, come da precedente tabella, con il seguente procedimento:

valore netto del diritto di proprietà: €18.000x50% = €9.000

Lotto n° 3: deposito sito a piano interrato di Via delle Querce n.123

Per il piano interrato ad uso cantinato si può applicare un metodo ibrido di calcolo per individuare il più corretto valore di mercato. Tale scelta deriva dal fatto che la sua superficie e la sua sagoma consentono un utilizzo differente dall'uso deposito, ovvero come posto auto congiuntamente al deposito per la parte residua.

Di conseguenza il valore può essere la somma della quota parte potenzialmente attribuibile al ricovero di un automezzo sommata alla superficie residua utilizzabile come deposito.

I 2 valori possono essere così definiti:

parte di deposito utilizzabile come posto auto in box chiuso:€20.000 (valore a corpo determinato secondo l'andamento di mercato per i box auto in quella zona),

parte residua ad uso deposito di circa mq.15, con un valore al mq. pari al 25% della cifra stabilita per l'immobile principale (appartamento):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mq.15x0,25x€1.100/mq = €4125

valore finale deposito € 22.125

L'analisi di rispondenza in riferimento agli atti di provenienza pone in luce una difformità tra il progetto approvato con la citata concessione edilizia e quanto rappresentato in atti catastali. L'incongruenza tuttavia essendo solo di diversa distribuzione interna collocata all'interno di un piano interrato, è sanabile con una procedura tecnica prevista dalla c.d. C.I.L.A. in sanatoria, per cui si considerano i seguenti costi:

diritti istruttoria CILA	€150
sanzione CILA	€1.000
compenso professionale tecnico	€600

Il valore effettivo del bene sarà pertanto pari da €20.375

Valore finale deposito € 20.000

CONCLUSIONI

Lotto n° 1: appartamento ad uso abitativo sito a piano rialzato di Via delle Querce n.125

Valore del diritto di proprietà €81.750

Lotto n° 2: posto auto sito a piano interrato di Via delle Querce n.123

Valore del diritto di proprietà €9.000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto n° 3: deposito sito a piano interrato di Via delle Querce n.123

Valore del diritto di proprietà €20.000

PROVENIENZA

Tutti i dati richiamati nella presente relazione di perizia sono provenienti dai seguenti documenti:

1. Progetto approvato dal Comune di Andria con Concessione edilizia n.34 del 11-03-1989;
2. Planimetrie Catastali in atti n. T194893, n. T194894, n. T194895;
3. Atto di donazione N. 26.777 di Repertorio N. 13.996 di Raccolta;
4. Atto di compravendita N. 27271 di Repertorio N. 14371 di Raccolta;
5. Programma di Liquidazione Ex Art. 104 Ter L.F;
6. Documentazione fotografica.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto

Il tecnico incaricato

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA BARLETTA-ANDRIA-TRANI
INGEGNERE GIANFRANCO CANNONE
Sez. A - 1134
a) CIVILE AMBIENTALE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009