

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
a cura dell' Ing. Antonio Bruno Scillitani**

* * *

**TRIBUNALE DI FOGGIA
Sezione Espropriazione Immobiliare**

Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 16 / 2018 R.G.Esec.

Giudice dell' Esecuzione: Dott. Claudio CARUSO

* * *

Causa promossa da:

PERIZIA ESTIMATIVA

Relazione Tecnica

Il sottoscritto _____, residente _____,
_____ , iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri _____
_____ all'udienza del 7 gennaio 2020 riceveva dal Giudice
dott.ssa Stefania Rignanese e successivamente a mezzo pec del 07 luglio 2021 il
Giudice Claudio Caruso disponeva al sottoscritto C.T.U, dell'Esecuzione Immobiliare
della Sezione Civile Espropriazione del Tribunale di Foggia, l'incarico di Tecnico-
Esperto nel procedimento n. 16 / 2018 R.G.Esec. da espletare entro il 11 novembre
2021.

Il Giudice dell'Esecuzione conferiva al sottoscritto il seguente mandato:



- 1) *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *all' identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 3) *alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*
- 4) *alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.*

*In caso di **pignoramento di un bene indiviso**, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.*

Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento del Giudice dell'esecuzione.

- 5) *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.*
- 6) *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 7) *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di*



natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso dello stesso o i vincoli connessi con i loro carattere storico-artistico;

- 8) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

*In particolare, per gli **immobili urbani**, l'esperto dovrà:*

- a) accertare se essi risultano regolarmente accatastati e in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;*
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.*
- d) ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla tregua della vigente legislazione : in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, per la sua demolizione e per il*



pagamento delle relative sanzioni e aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

e) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

*Per gli **immobili a uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.*

*Per i **terreni**, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di determinazione edificatoria.*

* * *

In esecuzione del suddetto incarico, avendo effettuato i necessari sopralluoghi (all. A), avendo svolto le opportune ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo, l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Foggia, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, lo studio del Notaio _____ e avendo condotto un'indagine di mercato, il sottoscritto C.T.U. ha redatto la presente relazione che articola come segue:

- 1) CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI;**
- 2) SUDDIVISIONE IN LOTTI;**
- 3) INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI, DEI TITOLI DI PROVENIENZA E DEI CONFINI DEI BENI PIGNORATI;**
- 4) DESCRIZIONI DELLO STATO DEI LUOGHI**
- 5) ESTREMI DELLA CONCESSIONI EDILIZIE RELATIVE AI BENI PIGNORATI, EPOCA DELLA COSTRUZIONE E LICENZA DI ABITABILITA';**
- 6) PROCEDIMENTO DI STIMA;**
- 7) VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI;**
- 8) CONCLUSIONI.**



1) CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono fanno parte di un'antica palazzina costruita a metà dell' 800, situati in San Severo. (All. B), (All. L: Foto nn. 1, 2, 3 e 4):

- 1°) Ampio locale a pian terreno alla via Fraccacreta n. 19;
- 2°) Locale a pian terreno alla via Polichetti n. 18;
- 3°) 1° appartamento al 1° piano ad uso abitazione in via P. Venusi n. 34;
- 4°) 2° appartamento al 2° piano ad uso abitazione in via P. Venusi n. 34;
- 5°) Locale di deposito al 2° piano ad uso abitazione in via P. Venusi n. 34;

di cui vi è descrizione nella documentazione agli atti del procedimento in oggetto.

2) SUDDIVISIONE IN LOTTI

Data la natura dei compendi pignorati indipendenti, si ritiene opportuno operare in due lotti distinti e separati: **lotto A, lotto B, lotto C, lotto D e lotto E.**

In quanto entrambi i beni censiti e accatastati risultano due unità indipendenti.

3) INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI, DEI TITOLI DI PROVENIENZA E DEI CONFINI DEI BENI PIGNORATI

Lotto A: Ampio locale sito a San Severo alla via M. Fraccacreta n. 19 a piano terra di complessivi m 205,00 circa (lordi) due balconi di mq. 13,00 circa e di mq. 16,00 circa

L'ampio locale è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Severo composto da: (All. C, D ed E)

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
31	1097	9	1	A/10	4	4 vani	105 m ²	€ 1.249,83
31	1097	12	1	C/2	7	21 m ²	37 m ²	€ 110,63
31	1097	13	1	C/6	5	50 m ²	63 m ²	€ 224,66

Lotto B: Locale di mq. 66,00 circa sito a San Severo alla via M. Polichetti n. 18 a piano terra; esso è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Severo: (All. F)



Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
31	1097	11	1	C/2 3	320 m²	Totale 386 m²	€ 892,44

In detto lotto B, va incluso anche il piano interrato a cui si accedeva ad una prima botola poi cementificata e in seguito da una seconda botola realizzata in acciaio, in prossimità di un piccolo vano ripostiglio individuato su una pianta catastale relativa all' ingresso del palazzo e all' annesso vano scala. Foglio 31, part. lla 1097 e sub. 14 (vedasi annotazione riportata successivamente a penna, sulla piantina catastale).

Lotto C: 1° appartamento di mq. 313,00 circa sito a San Severo alla via P. Venusi n. 34 a primo piano; esso è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Severo:

(All. G)

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
31	1097	15	1	A/2 4	10,5 vani	Totale: 313 m² Totale escluse aree scoperte: 307 m²	€ 1.545,50

Lotto D: 2° appartamento di mq. 148,00 circa sito a San Severo alla via P. Venusi n. 34 al secondo piano; esso è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Severo:

(All. H)

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
31	1097	16	1	A/2 3	4,5 vani	Totale: 148 m² Totale escluse aree scoperte: 136 m²	€ 569,39

Lotto E: Locale di deposito di mq. 82,00 circa sito a San Severo alla via P. Venusi n. 34 al secondo piano; esso è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Severo:

(All. I)

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
31	1097	17	1	C/2 3	82 m²	Totale: 309 m²	€ 228,69



L'intero immobile sito in San Severo alla via P. Venusi n. 34 fu acquistato dai sigg.

Il manufatto confina sud con la via M. Fraccacreta, a nord con la via G. Polichetti; ad ovest con la via P. Venusi e ad est con altre unità immobiliari. (All. M e N)

3) DESCRIZIONI DELLO STATO DEI LUOGHI

Tutto l'immobile sito a San Severo in via P. Venusi n. 34 risulta essere un fabbricato in muratura di tre piani fuori terra con tipologia a torre e tale strada si trova nella zona centrale della città. Questa posizione risulta dal punto di vista urbanistico abbastanza favorevole e l'area in cui il fabbricato sorge si sviluppa in una zona tranquilla del centro abitato.

L'edificio presenta un aspetto generale esterno ed un grado di buona conservazione; le strutture portanti verticali sono in muratura che vanno restringendosi in altezza, mentre quelle orizzontali in solai in putrelle d' acciaio - latero - cementizio.

Lotto A: Ampio locale a pian terreno alla via Fraccacreta n. 19, si sviluppa su un'area a forma di C maiuscola esposta a sud di sup. lorda pari a mq 205,00 circa (lordi), si sviluppa dalla detta via fino alla via G. Polichetti e si accede da una serranda in alluminio e successivamente da una porta in anticorodal a doppio vetro di colore verde scuro. Si compone di 3 stanze di cui 2 stanze hanno affaccio da finestre e di un piccolo bagno con affaccio alla via Fraccacreta poi da un corridoio stretto si arriva ad un' altra stanza con affaccio alla via Polichetti n. 20, con bagno piccolo e ad un box-auto alla via Polichetti ai civici n. 22 e 24 e che si può accedere anche da una serranda in alluminio. L'ampio locale viene sfruttato come deposito. (All. O: Foto nn. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20)



Lotto B: Locale a pian terreno alla via Polichetti n. 18, si sviluppa a pian terreno su un'area a forma ad L maiuscola posta a sud di sup. lorda pari a mq 66,00 circa (lordi), e si accede al civico n. 18 da una serranda in alluminio che si compone di 2 ambienti ampi locali di cui quello più interno è cieco. Appena si entra si nota il segno di una botola poi cementificata e in seguito è stata realizzata una seconda botola realizzata in acciaio, in prossimità di un piccolo vano ripostiglio individuato su una pianta catastale relativa all'ingresso del palazzo e all' annesso vano scala. (All. O: Foto nn. 25, 26 e 27). Foglio 31, part. lla 1097 e sub. 14 (All. L) (vedasi annotazione riportata successivamente a penna, sulla piantina catastale). (All. O: Foto nn. 21, 22, 23 e 24)

Lotto C: 1° appartamento di mq. 313,00 circa sito a San Severo alla via P. Venusi n. 34 a primo piano; ha la pianta che si sviluppa su tutto il piano ed è bene esposta a sud di sup. lorda pari a mq 307,00 circa (lordi) con n. 10 balconi ciascuno di mq. 1,80 circa e si accede dalla porta d'ingresso a sinistra per chi scale le scale. Si compone di 4 camere da letto, poste a sud, con ampio ingresso con disimpegno a destra da dove si distribuiscono in senso anti-orario gli altri ambienti quali: ampia cucina, sala studio e ampio salone che hanno affaccio su via Fraccacreta a nord; poi alla destra della cucina vi è una sala da pranzo con affaccio su via Venusi e alla destra un lungo corridoio che porta alle camera da letto e ai 3 bagni.

Le rifiniture interne dell'appartamento presentano uno stato di buona conservazione, i pavimenti interni sono tutti realizzati da mattonelle di dimensione 40 x 40 in marmo di colore chiaro, mentre nel bagno e in cucina i muri sono ricoperti da mattonelle di ceramica; le porte interne sono in legno smaltate tutte di colore bianco-avorio anch'essi in ottimo stato.

Gli infissi esterni sono con doppi vetri in alluminio anodizzato ricoperto con vernice, gli impianti, idrico ed igienico sanitario sono in condizioni buoni così come i pezzi igienici



sanitari funzionanti, con un impianto di riscaldamento autonomo. (All. O: Foto nn. 28, 29, 30, 31 e 32)

Lotto D: 2° appartamento di mq. 148,00 circa sito a San Severo alla via P. Venusi n. 34 a secondo piano; ha la pianta che si sviluppa a forma di L maiuscola sul lato destro del piano ed è bene esposta a sud di sup. lorda

pari a mq 136,00 circa (lordi) con un ampia terrazza di mq. 12,00 circa e ad esso si accede dalla porta d'ingresso a destra per chi scale le scale. Si compone di una camera da letto, posta a nord, con ampio ingresso-soggiorno con camino e alla destra si va sulla terrazza con affaccio su via Polichetti a sud mentre alla sinistra di essa vi è una cucina abitabile ed un bagno cha da l'affaccio a ovest su via Venusi.

Il soffitto e in legno sostenuto da capriate che poggiano sulla struttura in muratura.

Le rifiniture interne dell'appartamento presentano uno stato di buona conservazione, i pavimenti interni sono tutti realizzati da mattonelle di dimensione 40 x 40 in gress-ceramizzato di colore chiaro, mentre nel bagno e in cucina i muri sono ricoperti da mattonelle di ceramica; le porte interne sono tutte del tipo del tipo noce scuro anch'essi in ottimo stato. (All. O: Foto nn. 33, 34 e 35)

Gli infissi esterni sono con doppi vetri in alluminio anodizzato ricoperto con vernice, gli impianti, idrico ed igienico sanitario sono in condizioni buoni così come i pezzi igienici sanitari funzionanti, con un impianto di riscaldamento autonomo.

Lotto E: Locale di deposito sito a San Severo alla via P. Venusi n. 34, si sviluppa su tutta un'area a forma rettangolare, posta al seconda piano ed esposta a nord di sup. lorda pari a mq 82,00 circa (lordi) cha da l'affaccio a ovest su via Venusi e a nord su via Fraccacreta.

(All. O: Foto n. 36)



4) ESTREMI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA RELATIVA AI BENI PIGNORATI EPOCA DELLA COSTRUZIONE

Le ricerche effettuate prima presso il Comune di San Severo e successivamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, che dall'atto trascritto in data 17
si evince:

“La parte venditrice dichiara innanzi a me Notaio, previa ammonizione da me fattale sulla responsabilità civili e penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci:

- *ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che gli immobili in oggetto sono stati costruiti anteriormente al 1° settembre 1967, e che gli stessi non sono comunque interessati da previsione di sanatoria”.*

6) PROCEDIMENTO DI STIMA

Nell'intento di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, cercando quindi di limitare il più possibile il margine di approssimazione della stima, si è ritenuto opportuno applicare il metodo sintetico diretto, basato essenzialmente sulla comparazione tra il bene da stimare ed altri dalle analoghe caratteristiche tipologiche, tecnologiche, cronologiche ed ubicazionali, per i quali si siano verificati determinati prezzi in ordine ad operazioni di compra-vendita.

Nell'applicazione del metodo sintetico diretto, si è reso necessario condurre un'indagine di mercato al fine di poter disporre di dati concreti di riferimento e si sono allora raccolte informazioni, sia sul luogo ove è sito l'immobile pignorato sia presso Società Immobiliari operanti sul mercato locale.

Dai dati così raccolti è emerso che l'unità di riferimento presa in considerazione dagli operatori economici del settore immobiliare è il mq di superficie utile, considerato convenzionale e che il relativo prezzo unitario, costruzioni dalle caratteristiche analoghe



a quelle degli immobili pignorati lotto A e B è di circa € 400,00 del lotto C è di circa € 1.600,00/mq e quello del lotto D è di circa € 1.300,00/mq, infine quello del lotto E è di circa 600,00 per gl'immobili liberi da locazione.

7) VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Lotto A: Ampio locale a pian terreno alla via Fraccacreta n. 19 sup. lorda pari a mq 205,00 circa

Superficie lorda =205,00 mq

Superficie ragguagliabile =205,00 mq

Il relativo prezzo unitario, costruzioni dalle caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile pignorato è di circa € 400,00 / mq per l'immobile libero da locazione.

Pertanto si avrà:

LOTTO A: mq 205,00 x € 400,00 = € 82.000,00 che può ritenersi equa per l'immobile oggetto di stima.

PREZZO A BASE D'ASTA.....€ 82.000,00

che può ritenersi equa per l'immobile oggetto di stima.

Lotto B: Locale a pian terreno alla via Polichetti n. 18, di sup. lorda pari a mq 66,00 circa

Superficie lorda =66,00 mq

Superficie ragguagliabile =66,00mq

Il relativo prezzo unitario, costruzioni dalle caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile pignorato è di circa € 400,00 / mq per l'immobile libero da locazione.

Pertanto si avrà:

LOTTO B: mq 66,00 x € 400,00 = € 26.400,00 può ritenersi equa per l'immobile oggetto di stima.



PREZZO A BASE D'ASTA.....€ 26.400,00

che può ritenersi equa per l'immobile oggetto di stima.

Lotto C: 1° appartamento a primo piano di mq. 313,00 circa sito a San Severo alla via P.

Venusi n. 34

Superficie lorda =.....307,00 mq

Superficie balconi =..... $10 \times 1,80 \times 0,33 = 5,94 \simeq 6,00$ mq

Superficie ragguagliabile =.....313,00 mq

Il relativo prezzo unitario, costruzioni dalle caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile pignorato è di circa € 1.600,00 / mq per l'immobile libero da locazione.

Pertanto si avrà:

LOTTO C: mq 313,00 x € 1.600,00 = € 500.800,00 può ritenersi equa per l'immobile oggetto di stima.

PREZZO A BASE D'ASTA.....€ 500.800,00

Lotto D: 2° appartamento a secondo piano di mq. 148,00 circa sito a San Severo alla via P.

Venusi n. 34

Superficie lorda =.....136,00 mq

Superficie terrazzo =..... $5,0 \times 7,0 \times 0,33 = 11,55 \simeq 12,00$ mq

Superficie ragguagliabile =.....148,00 mq

Il relativo prezzo unitario, costruzioni dalle caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile pignorato è di circa € 1.200,00 / mq per l'immobile libero da locazione.

Pertanto si avrà:

LOTTO D: mq 148,00 x € 1.300,00 = € 192.400,00 può ritenersi equa per l'immobile oggetto di stima.

PREZZO A BASE D'ASTA.....€ 192.400,00



Lotto E: Locale di deposito a secondo piano di mq. 82,00 circa sito a San Severo alla via P. Venusi n. 34

Superficie lorda =82,00 mq

Superficie ragguagliabile =82,00 mq

Il relativo prezzo unitario, costruzioni dalle caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile pignorato è di circa € 600,00 / mq per l'immobile libero da locazione.

Pertanto si avrà:

LOTTO E: mq 82,00 x € 600,00 = € 49.200,00 può ritenersi equa per l'immobile oggetto di stima.

PREZZO A BASE D'ASTA**€ 49.200,00**

* * *

Il sottoscritto non all'allega l'attestato di prestazione energetica in quanto sia in fase di sopralluogo che dopo insistenti telefonate al proprietario dell'immobile, lo stesso non ha fornito il libretto della caldaia, per tanto il sottoscritto, non può desumere i dati rilevabili per il calcolo del relativo attestato, né tanto meno può trasmettere copia del libretto da allegare all'attestato per l'invio in regione così come prevede la normativa regionale.

8) CONCLUSIONI

I beni pignorati sono fanno parte di un'antica palazzina costruita a metà dell' 800, situati in San Severo. (All. B), (All. L: Foto nn. 1, 2, 3 e 4):

- 1°) Ampio locale a pian terreno alla via Fraccacreta n. 19;
- 2°) Locale a pian terreno alla via Polichetti n. 18;
- 3°) 1° appartamento al 1° piano ad uso abitazione in via P. Venusi n. 34;
- 4°) 2° appartamento al 2° piano ad uso abitazione in via P. Venusi n. 34;



5°) Locale di deposito al 2° piano ad uso abitazione in via P. Venusi n. 34.

* * *

Lotto A: Ampio locale sito a San Severo alla via M. Fraccacreta n. 19 a piano terra di complessivi m 205,00 circa (lordi) due balconi di mq. 13,00 circa e di mq. 16,00 circa

L'ampio locale è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Severo composto da: (All. C, D ed E)

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
31	1097	9	1	A/10	4	4 vani	105 m ²	€ 1.249,83
31	1097	12	1	C/2	7	21 m ²	37 m ²	€ 110,63
31	1097	13	1	C/6	5	50 m ²	63 m ²	€ 224,66

Lotto B: Locale di mq. 66,00 circa sito a San Severo alla via M. Polichetti n. 18 a piano terra; esso è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Severo: (All. F)

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
31	1097	11	1	C/2	3	320 m ²	Totale 386 m ²	€ 892,44

In detto lotto B, va incluso anche il piano interrato a cui si accedeva ad una prima botola poi cementificata e in seguito da una seconda botola realizzata in acciaio, in prossimità di un piccolo vano ripostiglio individuato su una pianta catastale relativa all' ingresso del palazzo e all' annesso vano scala. Foglio 31, part. lla 1097 e sub. 14 (vedasi annotazione riportata successivamente a penna, sulla piantina catastale).

Lotto C: 1° appartamento di mq. 313,00 circa sito a San Severo alla via P. Venusi n. 34 a primo piano; esso è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Severo: (All. G)

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
31	1097	15	1	A/2	4	10,5 vani	Totale: 313 m ² Totale escluse aree scoperte: 307 m ²	€ 1.545,50



Lotto D: 2° appartamento di mq. 148,00 circa sito a San Severo alla via P. Venusi n. 34 al secondo piano; esso è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Severo:

(All. H)

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
31	1097	16	1	A/2 3	4,5 vani	Totale: 148 m ² Totale escluse aree scoperte: 136 m ²	€ 569,39

Lotto E: Locale di deposito di mq. 82,00 circa sito a San Severo alla via P. Venusi n. 34 al secondo piano; esso è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Severo:

(All. I)

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
31	1097	17	1	C/2 3	82 m ²	Totale: 309 m ²	€ 228,69

* * *

L'intero immobile sito in San Severo alla via P. Venusi n. 34 fu acquistato dai sigg.

con atto del Notaio

Il manufatto confina sud con la via M. Fraccacreta, a nord con la via G. Policchetti; ad ovest con la via P. Venusi e ad est con altre unità immobiliari. (All. M e N)

* * *

Dall'atto trascritto in data

ai nn.

si evince:

“La parte venditrice dichiara innanzi a me Notaio, previa ammonizione da me fattale sulla responsabilità civili e penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci:



- ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che gli immobili in oggetto sono stati costruiti anteriormente al 1° settembre 1967, e che gli stessi non sono comunque interessati da previsione di sanatoria”.

- * * *

Dai dati così raccolti è emerso che l'unità di riferimento presa in considerazione dagli operatori economici del settore immobiliare è il mq di superficie utile, considerato convenzionale e che il relativo prezzo unitario, costruzioni dalle caratteristiche analoghe a quelle degli immobili pignorati lotto A e B è di circa € 400,00 del lotto C è di circa € 1.600,00/mq e quello del lotto D è di circa € 1.300,00/mq, infine quello del lotto E è di circa 600,00 per gli immobili liberi da locazione.

* * *

LOTTO A:	mq 205,00 x € 400,00 = € 82.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 82.000,00
LOTTO B:	mq 66,00 x € 400,00 = € 26.400,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 26.400,00
LOTTO C:	mq 313,00 x € 1.600,00 = € 500.800,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 500.800,00
LOTTO D:	mq 148,00 x € 1.300,00 = € 192.400,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 192.400,00
LOTTO E:	mq 82,00 x € 600,00 = € 49.200,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 49.200,00

che possono ritenere eque per gli immobili oggetto di stima

Foggia lì, 02 novembre 2021

In fede
Il Consulente Tecnico d'Ufficio



ALLEGATI

A) *Verbale di sopralluogo*

B) *Pianta mappale;*

C) *Visure storico più piantine catastali;*

D) *Visure storico più piantine catastali;*

E) *Visure storico più piantine catastali;*

F) *Visure storico più piantine catastali;*

G) *Visure storico più piantine catastali;*

H) *Visure storico più piantine catastali;*

I) *Visure storico più piantine catastali;*

L) *Piantina catastale vano scala più interrato;*

M) *Nota di trascrizione dell' intero immobile*

N) *Visura dei beni pignorati;*

O) *Rilievo fotografico dell'intero immobile.*





Firmato Da: .

Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16934a67d95303d6

