

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzione Immobiliare

promossa da:
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - ROMA

N. Gen. Rep. 17/2016

Giudice Dr.ssa Valentina Patti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Agr. Maurizio Mazzeo

iscritto all'Albo della provincia di Foggia al N. 291

iscritto all'Albo del Tribunale di Foggia

C.F. MZZMRZ62L05D643S- P.Iva 01012050710

con studio in Foggia (Foggia) Viale Michelangelo 68

telefono: 0881 1885585

fax: 08811880157

email: mau.mazzeo@tiscali.it email Pec: m.mazzeo@epap.conafpec.it

Indice:

- Premessa pag. 2-3
- Risposte ai quesiti - pag. 4-5
- Schede e descrizioni dei lotti pag. 6-18

Allegati:

- a. planimetrie immobili
- b. Estratto di Matrimonio
- c. Attestato di Prestazione Energetica
- d. Prospetto tributi comunali non pagati
- e. Documentazione fotografica



Premessa

Il sottoscritto, dott. Maurizio Mazzeo, domiciliato a Foggia in Viale Michelangelo n.68, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi, al n. 291, ed all'Albo dei C.t.u. del Tribunale di Foggia, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.E. dott.ssa Valentina Patti con provvedimento del 04.10.2018 ed in pari data ha prestato il giuramento di rito, ed otteneva l'autorizzazione a procedere nelle indagini, ed a depositare relazione scritta entro 90 giorni, per rispondere ai seguenti quesiti:

“ Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto.

1. *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti relativi all'art. 567, comma 2 c.p.c.... (omissis)*

1.bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti

1.ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.....

1. quater alla sussistenza di altre procedure esecutive....

1. quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio,

2. *all'identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali:*

2.bis all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o foto satellitari o stralcio di foto satellitari ed ortofoto reperibili anche sui siti web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate da SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito

3. alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala e di riproduzioni fotografiche degli stessi e di alcune fotografie degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche

4. alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superfici dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo.....

4. bis alla specificazione in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando

5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato, L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero de della sola quota, tenendo conto.....

*Dott. Agr. Maurizio Mazzeo – Viale Michelangelo 68 -71121 Foggia – tel: 08811885585 – fax 08811880170
email PEC. m.mazzeo@epap.conafpec.it*



6. *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando , per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini dati catastali e prezzo base.*
7. *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, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza*
8. *all'accertamento 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 o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico, nonché l'esistenza di diritti reali di terzi.....*
9. *all'accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
10. *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.....*
11. *alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggio, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.*

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

- a. *accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, per il caso negativo a darne atto nell'elaborato tecnico es a quantificare i costi occorrenti*
- b. *verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c. *Accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967 ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro, ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.*
- d. *Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e cio' che in concreto è stato realizzato*
- e. *descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili.....*
- f. *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.*



g.. Per gli immobili ad **uso industriale** l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento in base ai codici CER dei rifiuti individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria acquisendo

12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater legge 18 dicembre 2008 n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, (omissis)

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo.....

In ottemperanza all'incarico affidato, il sottoscritto, previa analisi del fascicolo, ha effettuato un sopralluogo dell'immobile in data 18.11.2018 durante il quale si è provveduto a rilevare caratteristiche e condizioni degli immobili anche per ½ di fotografie che in seguito si allegano. Ha effettuato quindi accesso agli atti depositati presso il Comune di San Severo per prendere atto della situazione urbanistica dei beni.

Risposte ai quesiti:

Di seguito sono riportate le risposte sommarie ai quesiti, meglio esplicate nelle schede degli immobili

1. è presente la documentazione relativa a iscrizioni e trascrizioni nel ventennio precedente
- 1.bis vicende traslative riportate nella scheda di descrizione dei lotti
- 1.ter corrispondenza verificata tra dati catastali / atto di pignoramento /nota di trascrizione
1. quater non risultano altre procedure esecutive sui medesimi immobili
1. quinquies regime patrimoniale del debitore: Coniugato con --- Omissis --- nata a San Severo (FG) il --- Omissis --- in regime di separazione dei beni Allegato D
2. bis documentazione fornita in allegato sotto la lettera 'a', fotografie inserite nel corpo della perizia
3. analitica descrizione dei beni: di seguito nelle schede allegate planimetrie allegate sotto la lettera 'a'
4. Stima dei beni: vedasi schede
4. bis superfici rilevate in accordo con Manuale OMI: dettagliate nella scheda
5. Gli Immobili sono in vendita nella quota dell'intero,
6. individuazione dei lotti: n. 1 lotto già identificato catastalmente in maniera univoca. Prospetto riassuntivo in coda alla relazione.



7. stato di possesso: occupato dal coniuge (ed utilizzato come studio legale) senza alcun titolo
 8. vincoli condominiali e altri permanenti: non rinvenuti
 9. vincoli cancellabili: assenti
 10. regolarità edilizia ed urbanistica: rilevate irregolarità: nel corpo A (sub21 – Piano Terra) non è riportata l'attuale ubicazione del bagno; nessuna difformità di volumetria
 11. Allegato APE n. 001/2019 redatto dal sottoscritto quale tecnico abilitato
 12. non ricorre
- Specchio riepilogativo in coda a tutte le schede descrittive che seguono

Seguono SCHEDE dettagliate degli immobili



TRIBUNALE ORDINARIO - FOGGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A abitazione Corpo A a SAN SEVERO Via Varese 11, della superficie commerciale di **44,52** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (--- Omissis ---)

L'immobile si sviluppa su tre livelli con doppio ingresso da via Varese. E' diviso in un piano terra (sub 21) di cui al corpo A, soppalcato e con accesso con infisso doppio, e corpo B, primo e secondo piano (sub 18) accessibile da portoncino sempre in Via Varese che fa accedere alla scala per il primo piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,90. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 10128 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Via Varese 11, piano: terra, intestato a Priore Sergio
Coerenze: Via Varese
- Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1968.

B abitazione Corpo B a SAN SEVERO Via Varese 11, della superficie commerciale di **73,23** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (--- Omissis ---) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 10128 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: Via varese 11, piano: 1-2, intestato a --- Omissis ---

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

Attualmente tutto l'immobile è adibito a studio professionale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.791,39
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.672,68
Data della valutazione:	05/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da coniuge avv. --- Omissis --- senza alcuntitolo. utilizzato come studio legale (la classificazione catastale è comunque A/4 abitazione di tipo popolare)

*Dott. Agr. Maurizio Mazzeo – Viale Michelangelo 68 -71121 Foggia – tel: 08811885585 – fax 08811880170
email PEC. m.mazzeo@epap.conafpec.it*

pag. 6 di 18



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 18/02/2009 a firma di Notaio Consolo Salvatore ai nn. 512/407 di repertorio, registrata il 20/02/2009 a Foggia ai nn. 4395/558, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., contro --- Omissis --- nato a San Severo il --- Omissis --- e debitore non datore --- Omissis --- nata a San Severo il --- Omissis ---, derivante da garanzia di mutuo. Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 150.000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 26/01/2016 a Foggia ai nn. 1552/1257, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. - ROMA, contro --- Omissis --- nato a San Severo il --- Omissis ---

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:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Tributi Comunali non pagati ed a carico di --- Omissis --- pari ad euro 32.170,35 e relativi all'immobile di cui alla procedura sito in Via Varese n.11 pari ad euro 3.170,35 come da prospetto allegato (all.E)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

--- Omissis --- nato a San Severo il --- Omissis --- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/02/2009), con atto stipulato il 18/02/2009 a firma di Notaio Salvatore Consolo ai nn. 511/406 di repertorio, trascritto il 20/02/2009 a Foggia ai nn. 4394/3235, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

--- Omissis --- S.Svero --- Omissis --- per la quota di 4/9, in forza di atto di cessione (dal 03/12/1980 fino al 18/02/2009), con atto stipulato il 03/12/1980 a firma di Notaio Matteo D'Angelo ai nn. 86402/

Dott. Agr. Maurizio Mazzeo - Viale Michelangelo 68 - 71121 Foggia - tel: 08811885585 - fax 08811880170

email PEC. m.mazzeo@epap.conafpec.it

pag. 7 di 18

di



repertorio, trascritto il 22/12/1980 a Foggia ai nn. 20534/109959, in forza di atto di cessione. Acquisiva solo nuda proprietà con riserva di usufrutto A --- Omissis --- deceduto poi il --- Omissis --- e --- Omissis --- deceduta il --- Omissis ---
--- Omissis --- - S.Severo --- Omissis --- per la quota di 5/9, in forza di atto di donazione (dal 22/12/1980 fino al 18/02/2009), con atto stipulato il 22/12/1980 a firma di Notaio Matteo D'Angelo ai nn. 86402 di repertorio, trascritto il 23/12/1980 a Foggia ai nn. 20533/109958, in forza di atto di donazione. Il titolo è riferito solamente a 5/9 dell'intero. Acquisiva solo nuda proprietà con riserva di usufrutto A --- Omissis --- deceduto poi il --- Omissis --- e --- Omissis --- deceduta il --- Omissis ---

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- L'Unità immobiliare di cui al Foglio 31 p.lla 10128 sub **21** z.c.1 cl2, vani 1,5 tipo A/4 risulta così distinta da denuncia di variazione del 20.11.2008 in atti dal 20.11.2008 (protocollo FG0376392)
- L'Unità immobiliare di cui al Foglio 31 p.lla 10128 sub **18** z.c.1 cl4, vani 3 tipo A/4 risulta così distinta da denuncia di variazione per modifica identificativo del 10.11.2004 n. 21540.1/2004 in atti dal 10.11.2004 (Prot. FG0239652)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **36 (libretton.18)** e successive varianti, per lavori di innalzamento fabbricato e costruzione abitazione, rilasciata il 29/10/1968 con il n. 36 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a primo e secondo piano del fabbricato.(corpo B)

Il piano terra risulta edificato anteriormente al 1° settembre 1967 come da dichiarazione resa in atto di compravendita --- Omissis --- vs --- Omissis --- e --- Omissis --- del 18/02/2009 - Notaio Consolo rep.511/ racc406

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ:

MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- agibilità non presente
- bagno al piano terra (sottoscala) non risultante in planimetria

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta al comune

L'immobile risulta **non conforme,** ma **regolarizzabile.**
Costi di regolarizzazione: autorizzazione edilizia : €2.000,00





Bagno nel sottoscala a piano terra non riportato in planimetria catastale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ:

MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:
Planimetria catastale difforme da quella reale

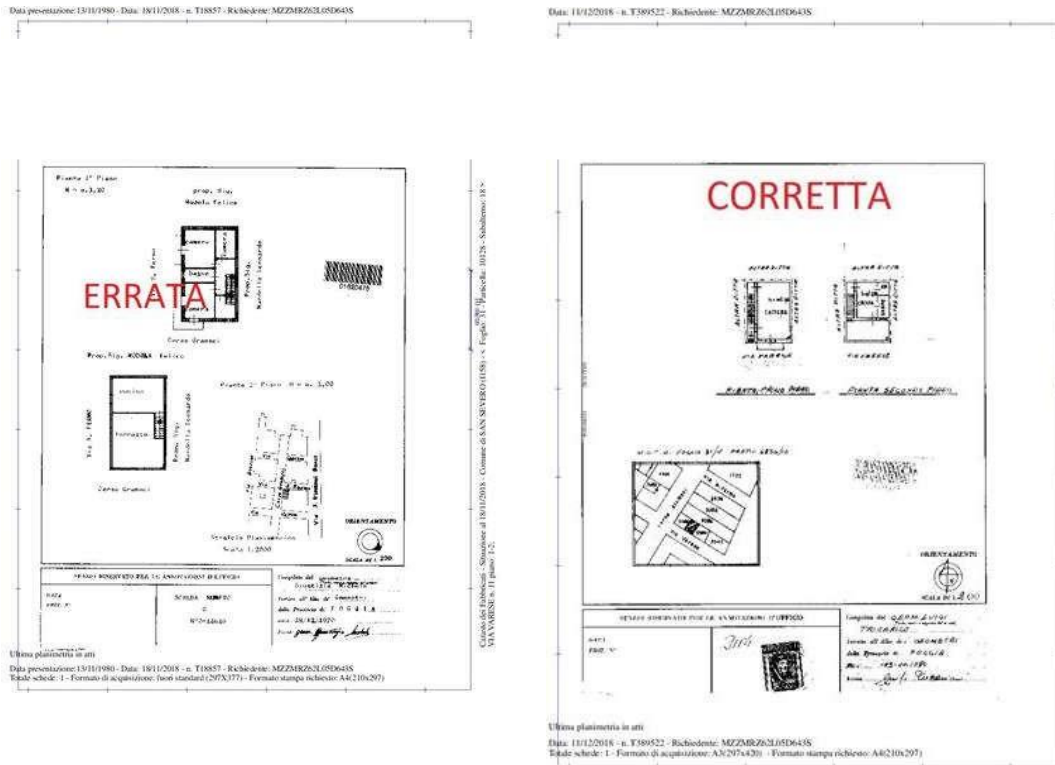
Le difformità sono regolarizzabili mediante:

In parte già corretta dal CTU mediante istanza alla Agenzia del Territorio che ha provveduto a sostituire la planimetria nel sistema informatico, precedentemente inserita in modo non conforme.

Tale azione ha portato a inserire le planimetrie originali presenti in Catasto, relative a questo immobile, che comunque differiscono per alcune piccole differenze interne e che non riportano la nuova disposizione del bagno a piano terra

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





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **DIFFORME MA SANABILE**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

BENI IN SAN SEVERO VIA VARESE 11

Corpo A SAN SEVERO Via Varese 11, della superficie commerciale di **44,52** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (--- Omissis ---)

L'immobile si sviluppa su tre livelli con doppio ingresso da via Varese. Tecnicamente è divisibile in un piano terra (sub 21) di cui al corpo A, soppalcato e con accesso con infisso doppio, e corpo B, primo e secondo piano (sub 18) accessibile da portoncino sempre in Via Varese che fa accedere alla scala per il primo piano.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 10128 **sub. 21** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Via Varese 11, piano: terra, intestato a --- Omissis --- Coerenze: Via Varese

Corpo B a SAN SEVERO Via Varese 11, della superficie commerciale di **73,23** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Sergio Priore)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 10128 **sub. 18** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: Via varese 11, piano: 1-2, intestato a Priore Sergio

L'intero edificio sviluppa 3 fuori terra, (Piano Terra, primo e secondo piano)

Attualmente tutto l'immobile è adibito a studio professionale.

Dott. Agr. Maurizio Mazzeo – Viale Michelangelo 68 -71121 Foggia – tel: 08811885585 – fax 08811880170
email PEC. m.mazzeo@epap.conafpec.it



L'unità immobiliare di cui al corpo A è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,90 con soppalco calpestabile, regolarmente riportato in planimetria

L'unità immobiliare di cui al Corpo B è posta ai piano 1-2, sovrastante il corpo A di cui risulta come sopraelevazione. E' accessibile sia internamente dal Piano terra, che da portone indipendente in Via Varese.

I piani hanno un'altezza interna di metri 3.

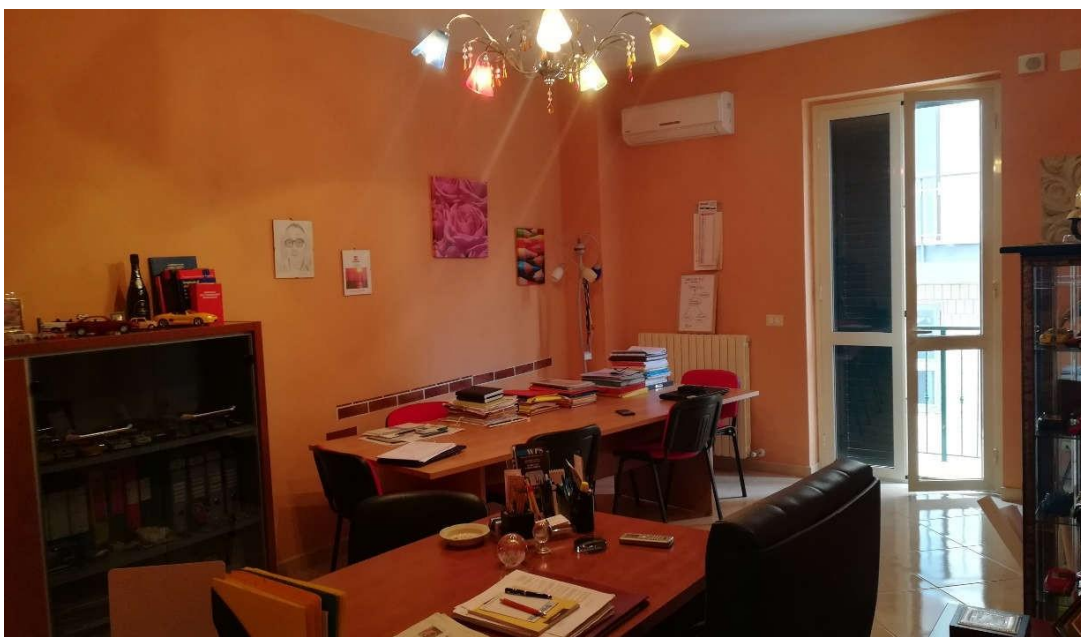
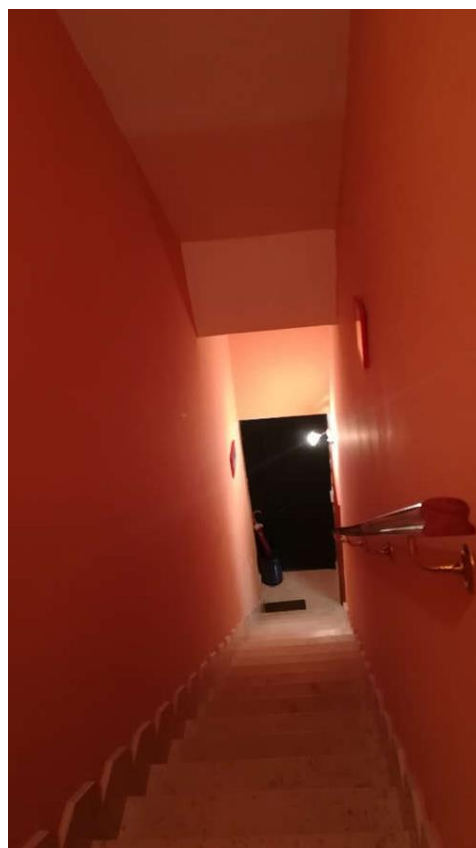
L'intero edificio sviluppa 3 piani, fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1968.



Fotografie Piano Terra



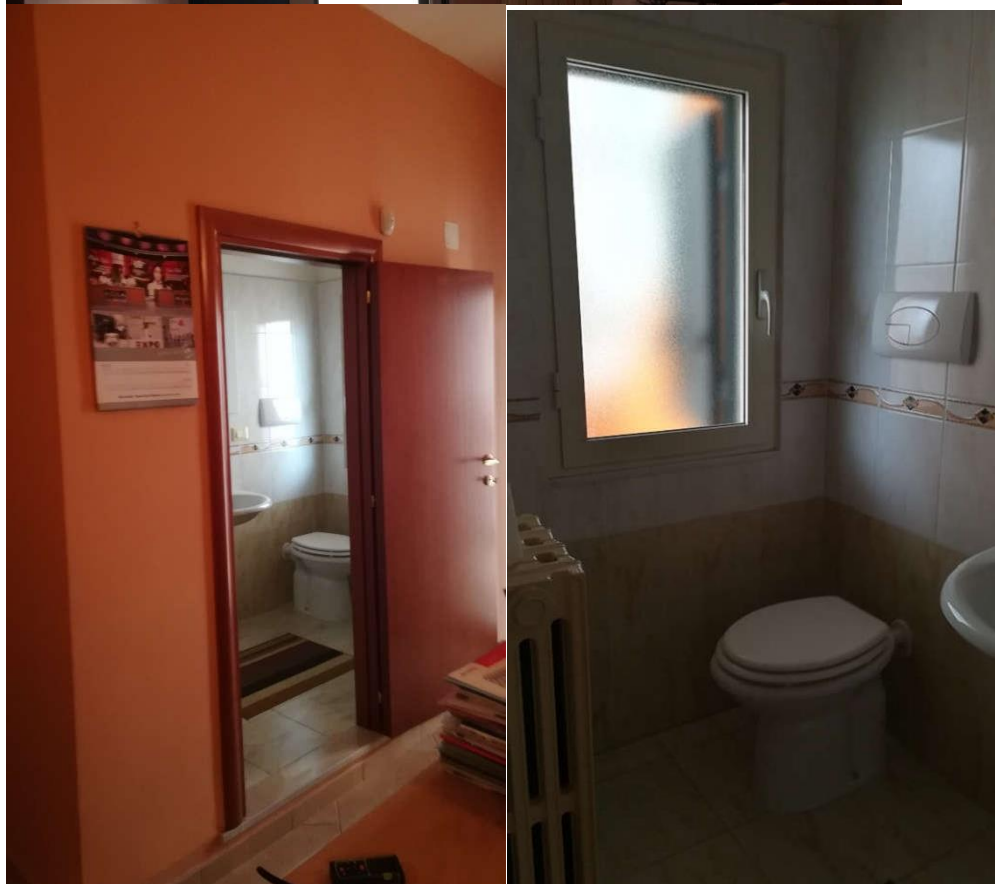
PRIMO PIANO



*Dott. Agr. Maurizio Mazzeo – Viale Michelangelo 68 -71121 Foggia – tel: 08811885585 – fax 08811880170
email PEC. m.mazzeo@epap.conafpec.it
pag. 13 di 18*



SECONDO PIANO



DESCRIZIONE DELLA ZONA

*Dott. Agr. Maurizio Mazzeo – Viale Michelangelo 68 -71121 Foggia – tel: 08811885585 – fax 08811880170
email PEC. m.mazzeo@epap.conafpec.it
pag. 14 di 18*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra (corff= 110 per presenza soppalco)	40,47	x	110 %	=	44,52
prima piano - vano unico + scala	40,50	x	100 %	=	40,50
secondo piano: volumetria utile	28,90	x	100 %	=	28,90
secondo piano: terrazzo (superficie calcolata pari ad 1/3)	11,60	x	33 %	=	3,83
Totale:	121,47				117,75

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Foggia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



SERVIZI

parco giochi
spazi verde

nella media
al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media
esposizione: nella media
luminosità: nella media
panoramicità: al di sopra della media

*Dott. Agr. Maurizio Mazzeo – Viale Michelangelo 68 -71121 Foggia – tel: 08811885585 – fax 08811880170
email PEC. m.mazzeo@epap.conafpec.it
pag. 16 di 18*



impianti tecnici: nella media
stato di manutenzione generale: nella media
servizi: nella media

CLASSE ENERGETICA:

[268.66 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 001/2019 registrata in data 27/12/2018

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie lorda del piano terra è stata aumentata con un coefficiente del 110% per la presenza del sopralco, in muratura, regolarmente accatastato.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa mediante analisi dei immobili simili e relative compravendite avvenute nella zona

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di San Severo, ufficio del registro di Foggia, conservatoria dei registri immobiliari di Foggia, ufficio tecnico di San Severo, agenzie: San Severo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	Consistenza mq	valore intero	valore diritto
A	Valore superficie principale: Corpo A (terra)	44,52	40.065,30	40.065,30
B	Valore superficie principale: Cropo B(1&2° piano)	73,23	65.905,20	65.905,20

Dott. Agr. Maurizio Mazzeo – Viale Michelangelo 68 -71121 Foggia – tel: 08811885585 – fax 08811880170
email PEC. m.mazzeo@epap.conafpec.it
pag. 17 di 18



105.970,50 € 105.970,50 €

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione: €. 3.179,12
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 100.791,39

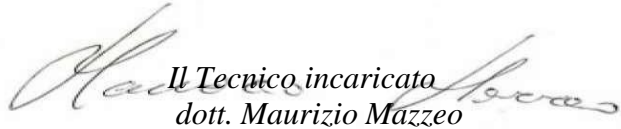
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 15.118,71
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 85.672,68

data 04/01/2019


Il Tecnico incaricato
dott. Maurizio Mazzeo

