

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare
n. 56/2017 R.G.Es.,

promosso da
CONSORZIO DI DIFESA DELLE PRODUZIONI INTENSIVE DELLA
PROVINCIA DI FOGGIA
(ora SOCIETA' 2013 POPOLARE BARI RMBS S.R.L.)
- contro -

Giudice: Dott. Claudio Caruso

Udienza del 17/6/2020

PREMESSA

Il sottoscritto *Ing. Gianni IAGULLI* con studio in San Severo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia al n° 1928 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale al numero 296 della categoria 'Ingegneri', con provvedimento del 6/6/2019 veniva nominato Esperto nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese. All'udienza del 15/10/2019, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, lo scrivente veniva invitato dal Magistrato a rispondere ai quesiti dettagliati nel verbale di comparizione dell'esperto tramite la stesura di apposito elaborato peritale.

ACCERTAMENTI PERITALI

Lo scrivente, esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, acquisiva l'atto di pignoramento immobiliare del creditore procedente e



l'istanza di vendita dell'immobile pignorato. Sulla base della suddetta documentazione venivano esperiti presso gli uffici pubblici competenti tutti gli accertamenti atti a individuare la proprietà oggetto della procedura esecutiva. In particolare venivano effettuate indagini presso:

-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati;
-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Terreni;
-) Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
-) Ufficio Tecnico del comune di San Severo;
-) Ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di San Severo;
-) Studio del notaio Dott. Lorenzo Cassano di San Severo.

In data 18/10/2019 l'Esperto inviava comunicazione al debitore esecutato e ai difensori dei creditori, rispettivamente a mezzo di raccomandata A/R e a mezzo pec, per comunicare che il giorno 2 novembre 2019 alle ore 15:30 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile pignorato, volte ad accertare la consistenza, la dislocazione e le caratteristiche generali del bene utili alla stima del suo valore venale e alla stesura del relativo attestato di prestazione energetica (vd. allegato n° 1). In data 2 novembre 2019, quando lo scrivente e il proprio collaboratore giungevano presso i luoghi trovavano il signor _____ il quale dichiarava che per sopraggiunti impedimenti personali era impossibilitato a prender parte al sopralluogo e chiedeva di posticiparlo. L'Esperto, quindi, differiva l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato al giorno 22 novembre 2019 alle ore 16:00, e il 7 novembre 2019 ne dava comunicazione al debitore esecutato e ai difensori dei creditori rispettivamente a mezzo di raccomandata A/R e a mezzo pec (vd. allegato n° 1). Qualche giorno prima della data prefissata per il sopralluogo lo scrivente veniva contattato telefonicamente dal _____ quale chiedeva di annullare il sopralluogo poiché stava addivenendo a un accordo transattivo con il creditore al fine di ottenere l'estinzione della procedura. L'Esperto ribadiva la necessità di effettuare il sopralluogo e si riservava di esperire un terzo e ultimo tentativo di accesso al bene staggito. In data 2 dicembre 2019 il Giudice dell'Esecuzione notificava allo scrivente il provvedimento di sospensione delle operazioni peritali. Successivamente il Giudice dott. Claudio Caruso con il



provvedimento del 24 gennaio 2020 rimetteva gli atti all'Esperto per il prosieguo delle operazioni peritali di stima del compendio pignorato e fissava il termine per il deposito della relazione fino al 31 marzo 2020. Lo scrivente contattava telefonicamente il signor [redacted] concordava con lo stesso di effettuare il sopralluogo il giorno 11 febbraio 2020 alle ore 16:15.

Nel giorno stabilito il sottoscritto, assistito dal proprio collaboratore, trovava presso il bene staggito il signor [redacted] il quale permetteva l'accesso all'interno dell'immobile, ove venivano eseguiti un'ispezione generale e un accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite e del fabbricato di cui lo stesso fa parte. Si effettuava altresì un accurato rilievo fotografico e planimetrico. Nel corso delle operazioni il signor [redacted] dichiarava che l'appartamento non è dotato di certificazione energetica, e che lo stesso è nella sua piena disponibilità e possesso in quanto trattasi della sua residenza. Alle ore 17:30, terminate le operazioni peritali, si provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo che veniva firmato e sottoscritto dai presenti (vd. allegato n° 2).

Per la produzione dell'estratto dell'atto di matrimonio e del certificato di residenza del debitore lo scrivente inoltrava debite istanze presso gli uffici Stato Civile e Anagrafe del comune di San Severo. Si rendeva altresì necessario effettuare indagini presso lo studio notarile del dott. Cassano Lorenzo di San Severo per produrre la copia dell'atto di provenienza del cespite. Infine, per le dovute verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili, l'Esperto in data 28 ottobre 2019 inoltrava all'Ufficio Tecnico del comune di San Severo l'istanza, protocollata al n° 23132/I, per l'accesso al fascicolo edilizio del fabbricato in cui il bene pignorato risulta inserito (vd. allegato n° 3). Dopo l'incontro con gli impiegati dell'ufficio tecnico e approfondite ricerche nei relativi archivi lo scrivente il 29 novembre 2019 riusciva a recuperare la pratica edilizia da cui si acquisiva la documentazione richiesta, che viene prodotta e allegata alla presente relazione.

Dopo aver esaminato gli atti e la documentazione contenuti nel fascicolo di causa, eseguito il sopralluogo e tutti gli accertamenti peritali del caso, e dopo aver realizzato indagini sull'andamento dei prezzi medi di mercato sulla piazza



di San Severo per beni immobili aventi caratteristiche simili a quello pignorato, si procedeva alla stesura del presente elaborato peritale.

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Questo Esperto, riportandosi alla definizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare del creditore precedente e alla sua trascrizione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 3/3/2017 sotto i numeri 4513 R.G. e 3345 R.P., ha individuato i cespiti sottoposti ad esecuzione forzata in danno di:

- *è nato a* _____ *, per la piena proprietà.*

Gli immobili staggiti vengono descritti nell'atto di pignoramento così come di seguito riportato:

“Piena proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni, dell'immobile sito in San Severo alla via Toti n° 2/A, piano 2°-3°, censito all'UTE al Foglio 31, p.lla 9105, sub 22, cat A/3 di vani 5.”

1) CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

Dall'esame preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emersa la regolarità e la completezza dei documenti ipo-catastali di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

1 bis) RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

Ibis. 1) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali.

L'immobile pignorato è censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo (FG) in ditta a

- *nato a* _____ *, proprietario per 1/1,*
al foglio e particella sotto elencati (vd. allegato n° 4):

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
--------	------------	------	----------------	-----------	--------	-------------	----------------	-------------



31	9105	22	1	A/3	3	5 vani	Totale: 139 mq Totale escluse aree scoperte: 138 mq	503,55
----	------	----	---	-----	---	--------	--	--------

Ibis. 2) Attuali proprietari

A tutto il 14 febbraio 2020 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie poste in allegato 5) il bene immobile si appartiene a:

➤ _____ per la piena proprietà;

come si evince dalla seguente **cronistoria**:

➤ in epoca anteriore al ventennio l'immobile in parola si apparteneva alla società " s.n.c." con sede in San Severo per aver edificato, su suolo di proprietà nel periodo 1986 -1988 e in virtù di regolari concessioni edilizie concesse dal comune di San Severo, il fabbricato di cui detto immobile fa parte (cfr. paragrafo 10).

➤ In virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dott. Lorenzo Cassano di San Severo del 30 dicembre 1988 repertorio n° 16768, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13 aprile 1989 ai nn. 8365/258843, i coniugi

dell'immobile.

➤ In virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dott. Lorenzo Cassano di San Severo del 3 aprile 1997, rep. n° 74491, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 aprile 1997 ai nn. 6166/5002, i coniugi

acquisivano,

in regime patrimoniale di comunione dei beni, la piena proprietà del bene.

➤ In virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dott. Lorenzo Cassano di San Severo del 19 giugno 2012, rep. n° 158216, racc. n° 45414, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 giugno 2012 al n° 12240 Reg. Gen. e al n°



9501 Reg. Part. il signor _____, a seguito della separazione personale dei coniugi omologata dal Tribunale di Foggia, acquistava dalla ex moglie i diritti pari a $\frac{1}{2}$ indiviso della piena proprietà dell'immobile pignorato (vd. allegato n° 6).

1 ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali del bene, corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 3/3/2017 sotto i numeri 4513 R.G. e 3345 R.P..

1 quater) VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

L'immobile in esame non è gravato da altre procedure esecutive in corso.

1 quinquies) VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE

Dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di San Severo il 28/10/2019, posto in allegato 7, risulta che il signor _____ contrasse matrimonio a San Severo il _____ con la signora _____ _____ Dalle annotazioni riportate a margine del suddetto certificato si rileva che con provvedimento del Tribunale di Foggia del 13/07/2009 n° 2450 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi e che in data 24/10/2012 è stato presentato ricorso al Tribunale di Foggia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Appartamento ad uso di civile abitazione posto ai piani secondo e terzo di una palazzina sita nell'abitato del comune di San Severo (FG) alla via Enrico Toti n° 2A ricevente accesso dalla suddetta strada pubblica a mezzo di scalinata e portoncino comuni, distinto dal numero interno 3 Scala B, composto di soggiorno, cucina, due camere, corridoio, bagno, ripostiglio e balcone al secondo piano per una superficie complessiva coperta di circa 99 mq e una superficie



scoperta di circa 4,8 mq, e di sovrastante annesso e pertinenziale locale di sgombero con accessorio di ripostiglio al terzo piano sottotetto aventi accesso a mezzo di botola interna e scala di legno per una superficie complessiva coperta di circa 51,8 mq, il tutto confinante con altri fabbricati di proprietà altrui su due lati, con vano scala, e prospiciente su chiostrina interna e su via Enrico Toti, salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo in ditta a ...
proprietario per 100/100, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 31, particella n° 9105 subalterno 22, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale 139 mq totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita 503,55 € (vd. allegati n° 4 e n° 8).

2 bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Al fine di individuare e localizzare il fabbricato in cui è inserito il cespite oggetto di pignoramento lo scrivente ha predisposto un elaborato grafico in scala 1:1000, posto in allegato n° 9, recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e la ortofoto scaricata dal sito ufficiale della Regione Puglia SIT (vd. figure n° 1 e n° 2).



Figura 1. Estratto del foglio di mappa 31 con indicazione del fabbricato in cui è inserito il bene (particella 9105).





Figura 2. Fotografia aero-planimetrica del fabbricato in cui è inserito il bene.

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

3.1) *Descrizione sommaria dei fabbricati in cui sono inseriti i beni*

L'unità immobiliare in esame fa parte di una palazzina di 4 piani fuori terra (incluso il pianterreno e il sottotetto) realizzata tra gli anni 1986-1988, ubicata nell'abitato di San Severo, ricevente accesso dai civici 2, 2A, 4, 6, 8, 10 e 12 di via Enrico Toti e dai civici 98, 100 e 102 di via Domenico Cirillo, e confinante nel suo insieme con le succitate strade pubbliche con cui forma angolo e con altri fabbricati di proprietà altrui su due lati, salvo altri e migliori confini (vd. figure n° 1 e n° 2, e allegati n° 10 e n° 11).

Il suddetto stabile ha forma in pianta irregolare e struttura portante realizzata con intelaiatura in cemento armato e solai di interpiano in laterocemento. Le tramezzature interne sono in laterizio, la copertura è realizzata a tetto con doppia falda. L'intero corpo di fabbrica risulta suddiviso complessivamente in 8 unità immobiliari ad uso abitativo poste ai piani superiori e riceventi accesso tramite due portoncini condominiali e relative scalinate contraddistinte come Scala A e Scala B e poste rispettivamente al civico 12 e 2A di via Enrico Toti. A pianoterra sono presenti alcuni locali destinati ad



autorimessa e attività commerciali riceventi accessi indipendenti e diretti dalle predette strade pubbliche.

La facciata del fabbricato risulta rivestita con piastrelle di ceramica. Il parapetto dei balconi è in metallo verniciato con lastre di vetro spesso. I portoncini di accesso ai civici 2A e 12 sono in metallo con inserti in vetro. L'androne e le scalinate comuni hanno la pavimentazione e i gradini rivestiti con lastre di granito, mentre le pareti e il soffitto risultano intonacati a civile e tinggiati con pittura ducotone. Il corrimano è in metallo. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dello stabile è buono (vd. figura n° 3).

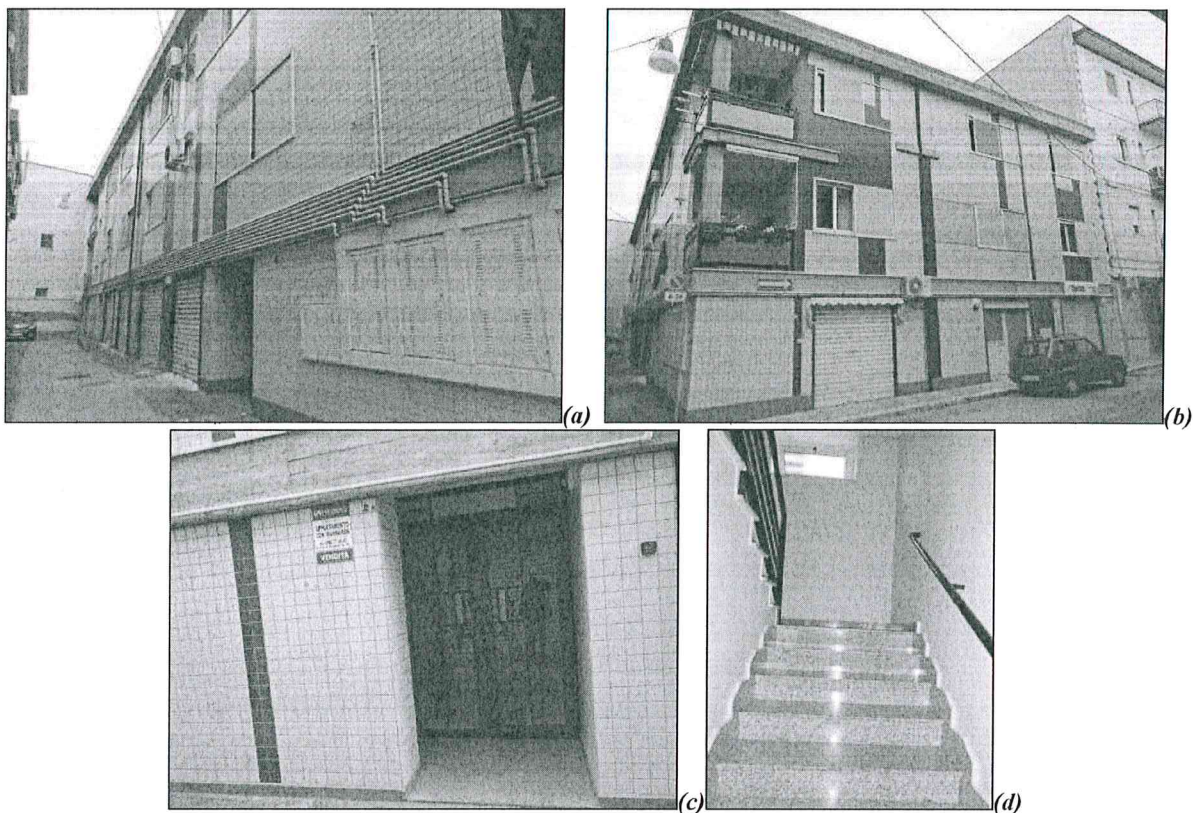


Figura n° 3. Fotografie del fabbricato sito in via Enrico Toti angolo via Domenico Cirillo: facciata su via Enrico Toti (a); prospetto su via Cirillo (b); portoncino di accesso al civico 2A (c); scalinata comune – Scala B (d).

Il fabbricato è ubicato in zona periferica avente destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata da traffico limitato e poche aree di parcheggio, e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle sue vicinanze sussistono discrete attività commerciali, professionali e artigianali, nonché i principali servizi e infrastrutture della città quali scuole, chiese, supermercati e negozi.



3.2) Descrizione degli immobili pignorati

Trattasi di appartamento al secondo e terzo piano sottotetto adibito ad abitazione civile sito nel comune di San Severo al civico 2A di via Enrico Toti, ricevente accesso dalla predetta strada pubblica a mezzo di portoncino e scalinata comuni, contraddistinto con il numero interno 3 della Scala B, che si compone di soggiorno, cucina, due camere, corridoio, bagno, ripostiglio e balcone al secondo piano, nonché di sovrastante annesso e pertinenziale locale di sgombero con accessorio di ripostiglio in terzo piano sottotetto.

Dal confronto delle planimetrie dell'immobile rilevate in sede di sopralluogo, e riprodotte in scala nell'allegato n° 12, con quelle di progetto emerge che sussiste una differente distribuzione e destinazione degli spazi interni al terzo piano sottotetto (vd. figure n° 4 e n° 5, e allegati n° 12 e n° 17).

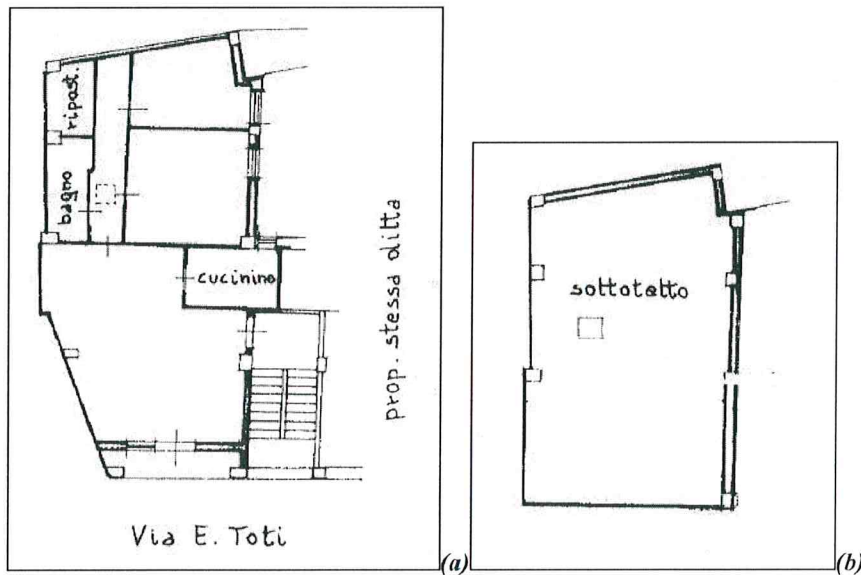


Figura n° 4. Planimetrie catastali dell'appartamento ubicato in via Enrico Toti n° 2A – Scala B interno 3: piano secondo (a); piano terzo sottotetto (b).

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa e caldaia a metano, di impianto idrico/fognante collegato alla colonna comune, di impianto elettrico sottotraccia comprensivo anche di impianto citofonico. Nel soggiorno è presente un condizionatore con split a parete. L'impianto elettrico è a norma.



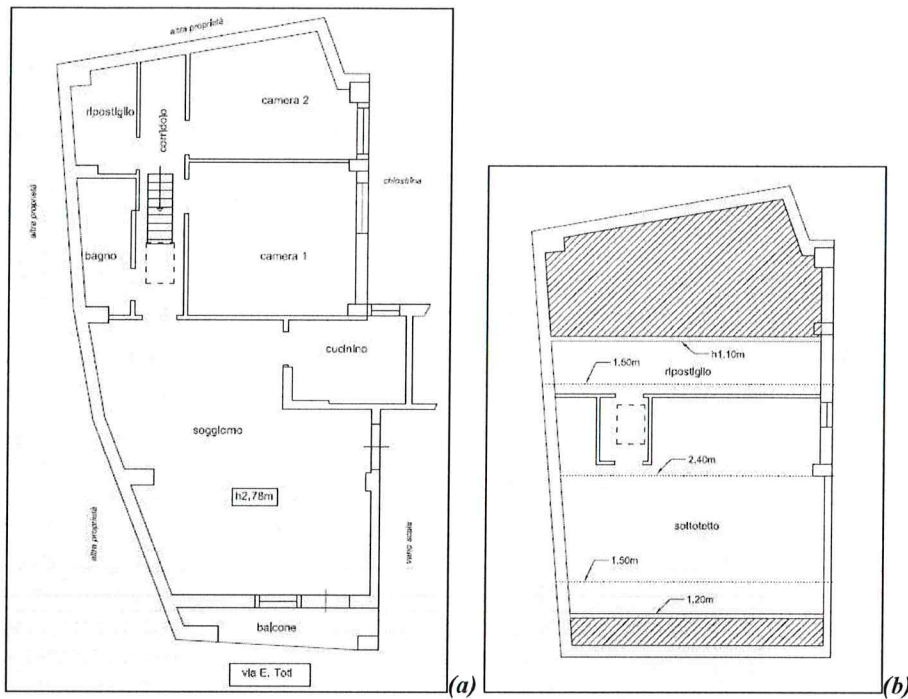


Figura n° 5. Planimetrie attuali dell'appartamento ubicato in via Enrico Toti n° 2A – Scala B interno 3: piano secondo (a); piano terzo sottotetto (b).

La pavimentazione è uniforme e risulta prevalentemente realizzata in ceramica di media qualità. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura ducotone. La cucina ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Il bagno ha le pareti e la pavimentazione rivestite con piastrelle di ceramica. I sanitari sono in vetro ceramica di tipo commerciale. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con maniglie metalliche. Gli infissi esterni del piano secondo sono in anticorodal con vetro camera e risultano dotati di tapparelle in plastica, l'infisso al piano terzo ha telaio in ferro e vetro singolo. La scala interna che tramite la botola permette l'accesso al sottotetto è realizzata in legno. La porta di accesso caposcala è del tipo blindata.

L'altezza utile interna del piano secondo è di 2,78 m, mentre al terzo piano (sottotetto) è variabile da un massimo di 2,40 m a un minimo di 1,10 m.

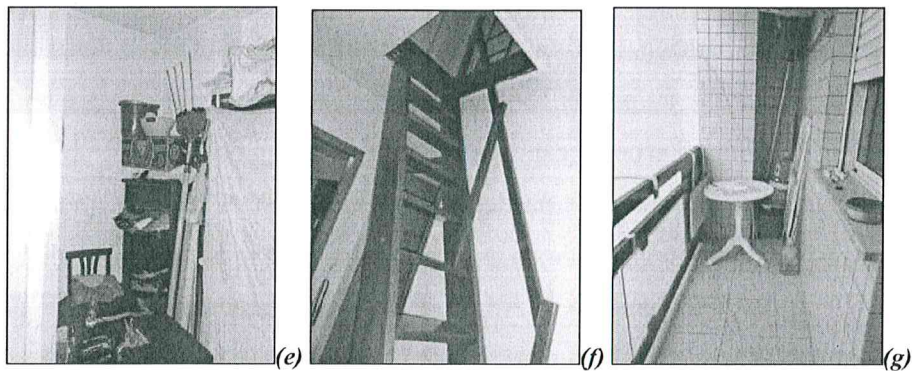
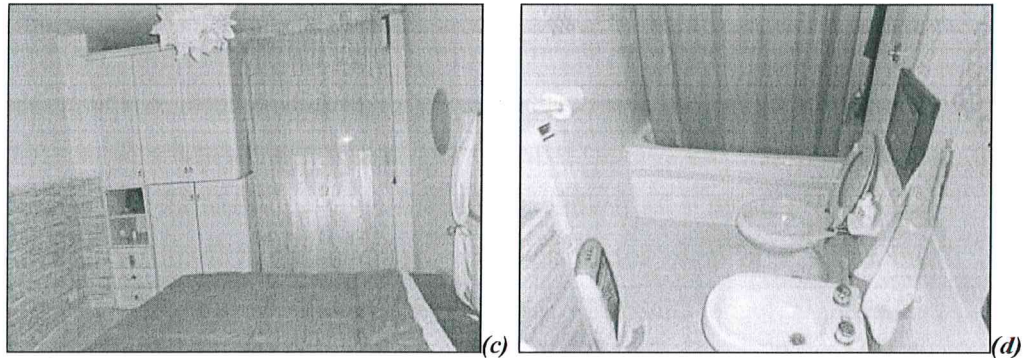
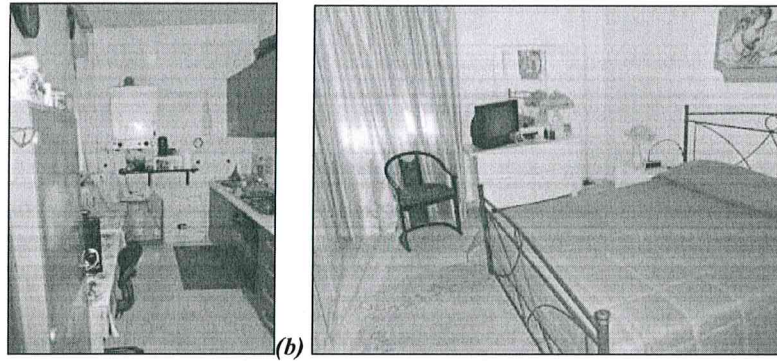
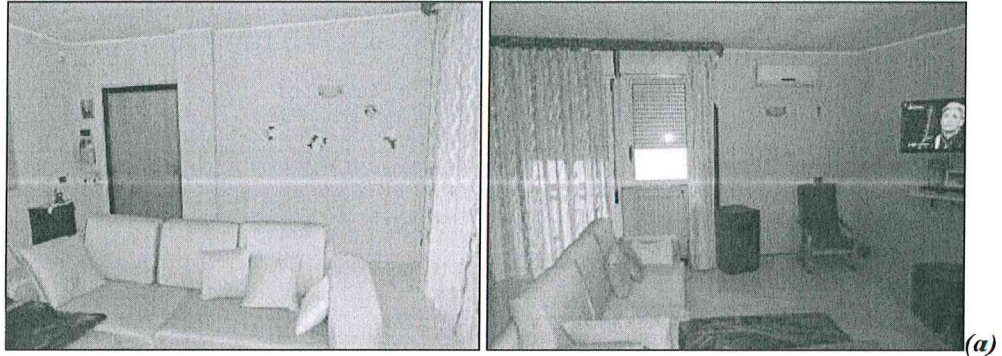
Complessivamente le rifiniture dell'appartamento sono di livello medio. Materiali, rivestimenti, sanitari e infissi sono di qualità e grado economici. Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile è buono (vd. figura n° 6 e allegato n° 13).



Ing. Gianni Iagulli

Via Cerulli 1^a traversa scala F, 71016 San Severo (FG)

Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu



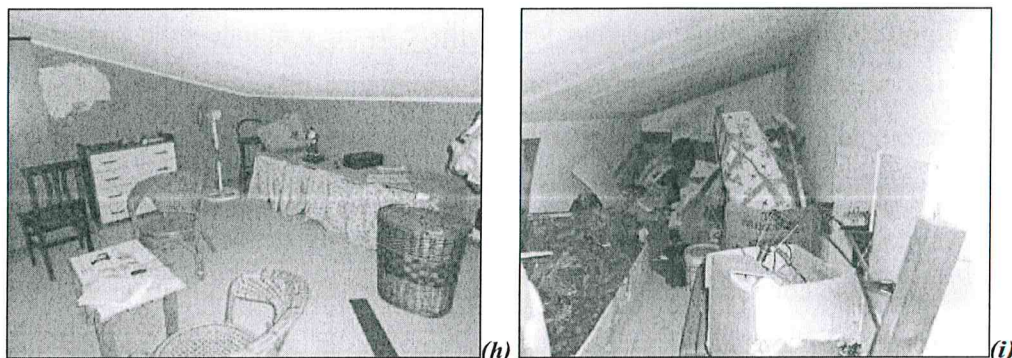


Figura n° 6. Fotografie dell'appartamento: soggiorno (a); cucina (b); camere (c); bagno (d); ripostiglio (e); scala interna e botola (f); balcone (g); locale di sgombero (h); ripostiglio in sottotetto (i).

4 bis) DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI BENI

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e sulla base delle planimetrie redatte dallo scrivente (vd. allegato n° 12) è stato possibile determinare la consistenza complessiva degli immobili, la Superficie Commerciale Vendibile, calcolata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI e applicando i criteri di calcolo definiti dalla principale normativa vigente (Norma UNI 10750:2005 e DPR 138/1998), così come di seguito dettagliato in forma tabellare:

Immobile	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Raggiungimento	Superficie Commerciale (mq)
Appartamento ad uso abitativo in secondo e terzo piano sottotetto ubicato in via Enrico Toti n° 2A – Scala B interno 3	Superficie coperta – Piano Secondo	99	1	99
	Superficie coperta – Piano 3 – sottotetto (h≥1,50m)	36,3	0,5	18,2
	Superficie coperta – Piano 3 – sottotetto (h<1,50m)	15,5	0,25	3,9
	Superficie scoperta – balcone	4,8	0,3	1,4
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				123 mq

(*) approssimata al metro quadro

4) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

4.1) Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per determinare il valore venale dei cespiti, basandosi su quanto disposto dalla corrente scienza e tecnica estimativa per beni di tal sorta, consiste nel *metodo sintetico-comparativo*, che è volto a determinare il più probabile valore di mercato o commerciale dei beni, ovvero il valore



ipotizzabile nel libero mercato immobiliare locale e attuale sulla base delle più ragionevoli e probabili previsioni di commercializzazione al momento della stima dei cespiti. Tale criterio si basa su considerazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e sull'attuale andamento del mercato per beni immobiliari della stessa specie. A tale scopo sono state condotte indagini atte a formare classi di beni simili di valore noto, per riconoscere l'appartenenza degli immobili da stimare ad una delle classi considerate. Sulla base di tale classificazione si individua il valore medio di mercato dei beni nella ipotesi che gli stessi versino in condizioni di normalità e ordinarietà. Per tener conto, infine, di eventuali peculiari caratteristiche negative o positive degli immobili rispetto alle condizioni ordinarie e normali, il valore di mercato viene corretto apportando adeguate detrazioni e aggiunte.

4.2) Valutazione di mercato

Dagli accertamenti effettuati e dalle considerazioni tecniche sin qui riportate risulta che il grado di appetibilità e commerciabilità dell'unità immobiliare in esame è buono in relazione alla zona in cui è ubicata, alla consistenza (superficie vendibile), al livello e grado delle rifiniture presenti, alla destinazione d'uso, alle pertinenze e dotazione di impianti, nonché allo stato di conservazione e manutenzione generale in cui versa.

Dalle indagini esperite presso le diverse fonti sulle quotazioni correnti del mercato immobiliare è emerso che per immobili ad uso abitativo della stessa fattispecie di quello in esame e ubicati nella medesima zona, i prezzi medi unitari di vendita sono:

- a) 878,00 €/mq (media ponderata su proposte di vendita agenzie immobiliari di San Severo a dicembre 2019, allegato n° 14),
- b) 863,00 €/mq (borsino immobiliare - quotazioni ottobre 2019 1^a fascia, allegato n° 14),
- c) 900,00 €/mq (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - media sulle quotazioni del 1° semestre anno 2019, allegato n° 14).

Sulla scorta delle quotazioni di mercato rilevate e considerate le caratteristiche generali dell'immobile in parola, si ritiene opportuno adottare



come prezzo di vendita dell'unità di superficie (mq) un valore unitario medio pari a 880,00 €/mq, ritenuto il più congruo per il bene oggetto della presente valutazione.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, riferito alla superficie commerciale vendibile e al valore unitario individuato, è riportato nella tabella sottostante:

Immobile	Superficie Commerciale Vendibile (mq)	Prezzo Unitario €/mq	Valore Commerciale (€)
Appartamento ad uso abitativo in secondo e terzo piano sottotetto ubicato in via Enrico Toti n° 2A – Scala B interno 3	123	880,00	108.240,00
VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA' (€) (*) =			108.200,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

A conclusione del presente quesito si riferisce che il bene è stato pignorato per i diritti di proprietà pari al 100 % dell'intero e quindi non consiste in bene indiviso.

4.3) Adeguamenti e correzioni della stima

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella acquisita presso i competenti uffici pubblici non si evince l'esistenza sull'immobile di diritti reali o personali a favore di terzi, ovvero di oneri e di vincoli gravanti sullo stesso che possano avere incidenza sul valore venale testé determinato.

In sede di sopralluogo è emerso, però, che il cespite presenta alcune caratteristiche negative rispetto alle condizioni di normalità e ordinarietà che sono alla base della precedente valutazione, ovvero:

- a) la distribuzione e la destinazione degli spazi interni in terzo piano sono difformi dal progetto assentito dall'autorità comunale;
- b) la planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi;
- c) sussistono oneri condominiali insoliti.

Si precisa che per le opere edili di cui al punto a) che precede non è stata ritrovata presso l'Ufficio Tecnico comunale alcuna autorizzazione, e pertanto sono da considerarsi abusive anche se sanabili alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85).

Bisogna precisare che l'immobile non presenta caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei beni di tipo abitativo,



ovvero di livello superiore all'ordinario e alla normalità di beni simili presenti nel mercato di zona.

Pertanto, alla luce di quanto detto, *verranno considerate le seguenti opportune decurtazioni e aggiunte da applicare al valore di stima innanzi determinato.*

Voci di Riduzione del Valore di Mercato	Calcolo della Riduzione	Valore della Riduzione (€)
Riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10 %	10.820,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia	Come da riscontro con l'amministratore del condominio	1.000,00
Riduzione per vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore	Non applicabile	0,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti (se non considerati nella determinazione del valore unitario di stima)	Non applicabile	0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	Non applicabile	0,00
Decurtazioni per vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù, limitazioni d'uso, ecc.)	Non applicabile	0,00
Spese per affrancazione da pesi quali censo, livello, uso civico, o per acquisizione diritto di piena proprietà (diritto di superficie, enfiteusi, ecc.)	Non applicabile	0,00
Oneri e costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale (sanatoria di abusivismi, condono, accatastamento, certificazione dell'agibilità)	Sanatoria: 500,00 € Aggiornamento catastale: 500,00 €	1.000,00
VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		12.800,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

Voci di Incremento del Valore di Mercato	Calcolo dell'Incremento	Valore dello Incremento (€)
Aggiunta praticata per caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore rispetto alla normalità e ordinarietà di beni simili presenti nel mercato di zona	nessuna	0,00
VALORE COMPLESSIVO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		0,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

4.4) *Valore venale complessivo dei beni*

Esaminata la stima sintetica e considerata la correzione da apportare al valore di mercato così come determinata nel paragrafo precedente, l'Esperto ritiene di poter stabilire in maniera definitiva che il valore venale complessivo più congruo e confacente per il cespite in esame, nello stato di fatto in cui si



trova e con le succitate spese a carico dell'acquirente, è pari a:

Valore Venale Complessivo del bene = 95.400,00 €

5) SEPARABILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AGLI ESECUTATI

Atteso che la piena proprietà del bene appartiene al signor _____, debitore esecutato, non si tratta di pignoramento di beni indivisi e quindi il valore della quota spettante all'esecutato coincide con il valore venale complessivo del bene così come determinato nel paragrafo che precede.

6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

La natura, la consistenza e la funzionalità dell'immobile pignorato consente di includerlo in un lotto indipendente e distinto per il quale procedere alla vendita, così come di seguito dettagliato.

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento ad uso di civile abitazione posto ai piani secondo e terzo di una palazzina sita nell'abitato del comune di San Severo (FG) alla via Enrico Toti n° 2A ricevente accesso dalla suddetta strada pubblica a mezzo di scalinata e portoncino comuni, distinto dal numero interno 3 Scala B, composto di soggiorno, cucina, due camere, corridoio, bagno, ripostiglio e balcone al secondo piano per una superficie complessiva coperta di circa 99 mq e una superficie scoperta di circa 4,8 mq, e di sovrastante annesso e pertinenziale locale di sgombero con accessorio di ripostiglio al terzo piano sottotetto aventi accesso a mezzo di botola interna e scala di legno per una superficie complessiva coperta di circa 51,8 mq, il tutto confinante con altri fabbricati di proprietà altrui su due lati, con vano scala, e prospiciente su chiostrina interna e su via Enrico Toti, salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo in ditta a _____ proprietario per 100/100, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 31, particella n° 9105 subalterno 22, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale 139 mq totale escluse aree



scoperte 138 mq, rendita 503,55 €.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO UNICO = 95.400,00 €

7) INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo e delle dichiarazioni rilasciate dal signor _____ è emerso che attualmente l'immobile risulta nella piena disponibilità e possesso del debitore, che lo occupa quale propria residenza (vd. allegati n° 2 e n° 15). L'immobile è dotato di allacci ai servizi di fornitura di energia elettrica, di gas, di acqua e fogna. Il signor _____ risulta intestatario dell'utenza di energia elettrica asservita all'immobile (vd. allegato n° 16).

8) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia è emerso che sull'immobile non gravano formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente oppure diritti reali e personali a favore di terzi che limitano la fruibilità del cespite (vd. allegato n° 5). Sussistono, invece, gli eventuali vincoli, obblighi, riserve, servitù e diritti di comproprietà sulle parti e spazi comuni, quali e quanti risultanti dal vigente Regolamento di Condominio e annesse tabelle millesimali.

Il cespite non è dichiarato d'interesse artistico-storico-culturale, e quindi non è soggetto alla L. 02.06.1939 n. 1089 o D.Lgs 22.1.2004 n. 42.

Informazioni aggiuntive in merito a eventuali oneri condominiali:

- la quota annua per le spese condominiali è pari a circa 700,00 €,
- alla data della perizia risultano spese condominiali insolute per importo pari a circa 1.000,00 €.

9) FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale e da quelle



eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia si evince che sul bene gravano le sotto riportate formalità che saranno cancellate o comunque che risulteranno non opponibili all'acquirente (vd. allegato n° 5).

9.1) Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Bari Soc. Coop. per Azioni con sede in Bari, derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto a rogito del notaio dott. Lorenzo Cassano di San Severo (FG) del 19/6/2012 rep. n° 158217, racc. n° 45415, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/6/2012 al n° 1162 Reg. Part. e al n° 12241 Reg. Gen..

9.2) Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare a favore del Consorzio di difesa delle produzioni intensive della provincia di Foggia con sede in Foggia derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 23/1/2017 Rep. n° 224/2017, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 3/3/2017 al n° 4513 Reg. Gen. e al n° 3345 Reg. Part..

10) REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Dalle indagini esperite presso il comune di San Severo è risultato che il bene ricade in forza del Piano Regolatore Generale e in base alle previsioni del PUG – Piano Urbanistico Generale – approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale nella seduta del 3 novembre 2014 con deliberazione n° 33, in zona omogenea di tipo B a destinazione residenziale, e che la sua destinazione è congruente con quanto stabilito dallo strumento urbanistico vigente.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è avvenuta nel periodo 1986-1988, in virtù delle concessioni edilizie n° 48 lib. n° 4A del 10/10/1986 e n° 47 lib. 1A del 30/3/1988 entrambe rilasciate dal sindaco del Comune di San Severo (vd. allegato n° 17). Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato ottenne l'autorizzazione di abitabilità n° 158 prot n° 10450 del 13 aprile 1988 (vd.



allegato n° 17). Il fabbricato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore al momento dell'edificazione, e in conformità agli strumenti urbanistici e Regolamento Edilizio vigenti.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che la distribuzione e la destinazione degli spazi interni in terzo piano sono difformi dal progetto assentito dall'autorità comunale. La realizzazione di dette opere edilizie è stata effettuata senza alcuna autorizzazione da parte delle autorità competenti, pertanto sono da considerarsi abusive. Esse sono comunque conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e alle normative igienico-sanitarie vigenti, e quindi sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85).

L'unità immobiliare risulta essere regolarmente accatastata con gli estremi attuali su riportati a meno della succitata non conformità della planimetria catastale.

Il suolo su cui sorge il fabbricato non è soggetto a edilizia convenzionata.

11) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA PER IL COMPENDIO

È stato accertato che l'appartamento non risulta provvisto di Certificazione Energetica. Si assevera però che la stessa unità immobiliare, trattandosi di immobile destinato ad abitazione, deve essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica per il trasferimento a titolo oneroso o per la cessione in locazione così come disposto dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 192/2005, dall'art. 2 del D.Lgs. n° 311/2006 e dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 63/2013.

Lo scrivente nella qualità di tecnico certificatore ha provveduto a effettuare la Certificazione Energetica del cespite in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale con i modelli di calcolo definiti dal D.M. del 26/06/15, rilasciando l'APE n° GI – 004 – 20 del 14/2/2020, da cui emerge che l'indice di prestazione energetica globale dell'immobile è pari a 168,867 kWh/m²*anno e che appartiene alla **Classe Energetica "F"** (vd. allegato n° 18).



12) SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1- QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008 N. 199

Per l'immobile pignorato non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-
quater della legge n. 199 del 18 dicembre 2008.

>>>>>>><<<<<<<<<

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA

<u>LOTTO UNICO</u>
Tipologia, descrizione e ubicazione dei beni
Piena proprietà dell'appartamento ad uso di civile abitazione, posto ai piani secondo e terzo di una palazzina sita nell'abitato del comune di San Severo (FG) alla via Enrico Toti n° 2A ricevente accesso dalla suddetta strada pubblica a mezzo di scalinata e portoncino comuni, distinto dal numero interno 3 Scala B, composto di soggiorno, cucina, due camere, corridoio, bagno, ripostiglio e balcone al secondo piano per una superficie complessiva coperta di circa 99 mq e una superficie scoperta di circa 4,8 mq, e di sovrastante annesso e pertinenziale locale di sgombero con accessorio di ripostiglio al terzo piano sottotetto aventi accesso a mezzo di botola interna e scala di legno per una superficie complessiva coperta di circa 51,8 mq, il tutto confinante con altri fabbricati di proprietà altrui su due lati, con vano scala, e prospiciente su chiostrina interna e su via Enrico Toti, salvo altri e migliori confini.
Dati Catastali
L'immobile risulta iscritto nel catasto fabbricati del comune di San Severo in ditta a to a proprietario per 100/100, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 31, particella n° 9105 subalterno 22, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale 139 mq totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita 503,55 €.
Attuali proprietari e Titoli
..... per la piena proprietà. -) Atto di compravendita a rogito del notaio dott. Lorenzo Cassano di San Severo del 19 giugno 2012, rep. n° 158216, racc. n° 45414, trascritto a Foggia il 20 giugno 2012 al n° 12240 Reg. Gen. e al n° 9501 Reg. Part. -) Atto di compravendita a rogito del notaio Lorenzo Cassano di San Severo del 3 aprile 1997, rep. n° 74491, trascritto a Foggia il 15 aprile 1997 ai nn. 6166/5002.
Iscrizioni e Trascrizioni
1) Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Bari Soc. Coop. per Azioni con sede in Bari, derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto a rogito del notaio dott. Lorenzo Cassano di San Severo (FG) del 19/6/2012 rep. n° 158217, racc. n° 45415, iscritta a Foggia in data 20/6/2012 al n° 1162 Reg. Part. e al n° 12241 Reg. Gen.. 2) Pignoramento immobiliare a favore del Consorzio di difesa delle produzioni intensive della provincia di Foggia con sede in Foggia derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 23/1/2017 Rep. n° 224/2017, trascritto a Foggia in data 3/3/2017 al n° 4513 Reg. Gen. e al n° 3345 Reg. Part..
Stato di Occupazione
L'immobile risulta nella piena disponibilità e possesso del debitore esecutato, che lo occupa quale sua residenza.
Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità
La costruzione del fabbricato è avvenuta nel periodo 1986-1988 in virtù di: -) Concessione edilizia n° 48 lib. n° 4A del 10/10/1986, -) Concessione edilizia n° 47 lib. 1A del 30/3/1988. -) Abitabilità conseguita il 13 aprile 1988 con autorizzazione n° 158 prot. n° 10450. Irregolarità o abusi edilizi-urbanistici: l'immobile possiede una distribuzione e una destinazione degli spazi interni in terzo piano differenti da quelle originarie di progetto. Dette opere sono da considerarsi abusive anche se suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.
Certificazione Energetica



-) APE n° GI – 004 – 20 del 14/2/2020: prestazione energetica globale dell'immobile = 168,867 kWh/m ² *anno; Classe Energetica = F.
Conformità catastale
La planimetria catastale del piano terzo sottotetto non è conforme allo stato di fatto.
PREZZO BASE D'ASTA = 95.400,00 €

>>>>>>>><<<<<<<<

DOCUMENTI ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti allegati:

- 1) comunicazioni di invito al sopralluogo;
- 2) verbale di sopralluogo;
- 3) istanza di accesso alla pratica edilizia e autorizzazione del dirigente;
- 4) visura catastale storica;
- 5) ispezioni ipotecarie;
- 6) atto di compravendita del notaio Cassano;
- 7) estratto del registro degli atti di matrimonio;
- 8) planimetria catastale;
- 9) elaborato grafico per localizzazione dei beni;
- 10) estratto del foglio di mappa;
- 11) fotografia aerea;
- 12) planimetrie attuali dell'immobile;
- 13) rilievi fotografici;
- 14) quotazioni OMI e correnti del mercato immobiliare;
- 15) certificato di residenza del signor _____);
- 16) bolletta dell'utenza di energia elettrica dell'appartamento;
- 17) Concessioni Edilizie, elaborati progettuali e autorizzazione di abitabilità;
- 18) Attestato di Prestazione Energetica n° GI – 004 – 20;
- 19) ricevuta di consegna dell'elaborato peritale alle parti.

Tanto, in fede e con serena coscienza, l'Esperto estimatore può rassegnare in espletamento dell'incarico conferitogli.

San Severo - Foggia, li 18 febbraio 2020



Iagulli

L'Esperto
Ing. Gianni Iagulli

