



STUDIO TECNICO
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. Michele PALAGANO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 363/17 R.G.E.

Promossa da
UBI BANCA SPA

C/

e

Descrizione Elaborati:

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL. 01

Il Tecnico

Ing. Antonio Salandra

S T U D I O T E C N I C O D I I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511
email: ing.salandra@libero.it

pec: antonio.salandra@ingpec.eu



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. M. PALAGANO

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 363/17 R.G.E.

Promossa da

UBI BANCA SPA

contro

██████████ ██████████
██████████ ██████████

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RELAZIONE

di

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO



INDICE DEI CAPITOLI

➤ PREMESSA

➤ RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

- 1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567
- 1.2. Ricostruzione vicende traslative
- 1.3. Corrispondenza dei dati catastali
- 1.4. Sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5. Regime patrimoniale del debitore

2.0 QUESITO 2

- 2.1. Identificazione dei beni
- 2.2. Esatta individuazione dei beni

3.0 QUESITO 3

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4

- 4.1. Stima dei beni
- 4.2. Specificazione delle superfici rilevate

5.0 QUESITO 5

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

7.0 QUESITO 7

- 7.1. Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8

- 8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

9.0 QUESITO 9

- 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

10.0 QUESITO 10

- 10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.



10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

12.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi



ALLEGATI

- A – Ordinanza di nomina
- B – Comunicazioni inizio operazioni peritali
- C – Verbali di sopralluogo
- D – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- E – Atto di provenienza
- F – Visure catastali aggiornate
- G – Mappa censuaria
- H – Planimetrie catastali
- I – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C. di San Severo
- J – Individuazione fabbricato con ortofoto
- K – Regime patrimoniale del debitore
- L – Doc. amm.re di condominio
- M – Stato di possesso dei beni
- N – Rassegna fotografica
- O – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato
- P – Valutazione del Lotto

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^



0.0 - PREMESSA

Con convocazione telefonica della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, il sottoscritto ing. Antonio SALANDRA con studio in Lucera alla via Cairoli n. 52, veniva invitato a presentarsi presso la stessa il giorno 03/10/2019 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 363/17 R.G.E. Imm. promossa da UBI BANCA SPA Con sede in p.zza Vittorio Veneto n. 8 - 24100 BERGAMO (BG) c.f. 03053920165 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] li [REDACTED]

[REDACTED] (All. A)

In tale data il sottoscritto veniva nominato, dal su citato Giudice, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti (v. all. A):

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

1. Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento . anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli, mancanti. o inadeguati, senza proseguire nelle operazioni di stima.

1.bis - Ricostruzione vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i. vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

1.ter – Verifica corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di



pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso, in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.(In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

- 1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive** gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali
- 1.quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore** gravanti sul medesimo immobile: se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione
- 2. Identificazione dei beni** comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:
 - 2.bis – Esatta individuazione** dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, 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/i
- 3. Analitica descrizione dei beni** mediante 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; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento
- 4. Stima dei beni** in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione ' del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti . ai fini delle operazioni di bonifica ove siano' presenti rifiuti tossici o nocivi



- 4.- bis – Specificazione delle superfici rilevate** in forma tabellare delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile
- 5. Verifica della comoda separabilità** in caso di bene indiviso della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola
- 6. Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
- 7. Individuazione dello stato di possesso dei beni**, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'Ici/Imu) 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 (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni
- 8. Accertamento 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 o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- (*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*



9. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni, 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 per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati

11. Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria

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

- a. accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed 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'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni
- c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), 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 loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò 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, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà



sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione

- 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.

Per gli immobili a 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 qualora 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 presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovra ordinati e dai regolamenti locali;

12. Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per

l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 61/17 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

- 1. Appartamento** facente parte di uno stabile condominiale in Comune di San Severo (FG) con accesso comune da civico 20 di Via Giuseppe Verdi, posto al terzo piano, composto di quattro vani ed accessori di ingresso, cucina, bagno e ripostiglio, ben compresa la proprietà esclusiva del vano di sgombero posto sul terrazzo di copertura distinto dall'interno 6 (sei), l'appartamento confinante con detta via Giuseppe Verdi, vano scale e Via Palestrina salvo altri, il vano di sgombero confina con proprietà Delli Quadri, muri di confine e vano scale salvo altri; in N.C.E.U. al foglio 31 – p.lla. 8124 sub 8 - 20 piano 3 – Z.C. 1 - Cat. A/3 - Classe 3 - Cons. 6,5 Vani – R.C. Euro 654,61; di proprietà per 50/100 di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e per 50/100 di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Via Giuseppe Verdi n. 20		
Comune	SAN SEVERO		
Latitudine	41.694060		41°41'38.6"N
Longitudine	15.381669		15°22'54.0"E





immobile, via Giuseppe Verdi, 20 - 71016 San Severo (FG) – (41.694060, 15.381669)

Operazioni peritali

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, fissava il primo sopralluogo in data 15/01/2020 alle ore 15,30, presso gli immobili da periziare, siti in Comune di SAN SEVERO (FG) Via Giuseppe Verdi n. 20, dandone comunicazione al debitore e alla parte creditrice a mezzo raccomandata ed a mezzo PEC. (cfr. All. B).

In detta occasione il sottoscritto poteva tuttavia effettuare solo l'individuazione degli immobili, ma non l'ispezione interna degli stessi, in quanto alla data ed all'ora comunicata non vi era alcuno presso i suddetti immobili che potesse permetterne l'accesso. Successivamente, contattata telefonicamente la parte debitrice, il sottoscritto C.T.U. concordava con la stessa la data del 04/02/2020 ore 11:00 per effettuare l'accesso ai luoghi.

In tale data il sottoscritto giunto sui luoghi all'ora stabilita, trovava convenuto il sig. [REDACTED], il quale permetteva l'accesso ai luoghi. Pertanto, il sottoscritto ha proceduto all'ispezione dell'immobile, al suo rilievo e verifica della dotazione impiantistica, alla constatazione del grado di finitura e manutenzione, e dello stato di possesso, effettuando nell'occasione ampia rassegna fotografica. Il tutto secondo i quesiti dell'ill.mo G.E., come riportato nel verbale di sopralluogo (cfr. All. C).



RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- Certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Giandomenico Cito di Taranto (TA) del 13/09/2017 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- Nota di Trascrizione del pignoramento del 18/07/2017 Reg. part. 11529 Reg. gen. 15465

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

degli immobili pignorati

➤ **Immobile F. 31 p.lla 8124 sub 8 - Appartamento Via G. Verdi n. 20 – San Severo**

- L'immobile attualmente appartiene per ½ di piena proprietà a [REDACTED],
[REDACTED] e per ½ di piena proprietà a [REDACTED],
[REDACTED] per essere a questi pervenuto per atto di compravendita a rogito del Notaio Cassano Lorenzo del 24/01/2011, trascritto



presso l'agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Foggia ai nn. Reg. part. 1790 Reg. gen.2571 in data 03/02/2011, da SCIROCCO Teresa nata a San Severo (FG) il 31/03/1970.

- A [REDACTED], per l'intera proprietà, l'immobile in oggetto era pervenuto per atto di compravendita a rogito del Notaio Simonetti Paolo Rep. 2671/1824 del 19/01/2006, trascritto presso l'agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lucera ai nn. Reg. part.1221, Reg. gen. 1667 in data 21/01/2006, da CONGA Anna nata a San Severo (FG) il 12/05/1943
- A [REDACTED], per l'intera proprietà, l'immobile in oggetto era pervenuto per atto di compravendita a rogito del Notaio D'Angelo del 02/01/1972 rep. 66261, registrato presso l'agenzia delle Entrate in data 18/01/1972 al n 1244 e successivo consolidamento di usufrutto avvenuto in data 26/07/1980 per successione di [REDACTED] [REDACTED], registrato in Catasto il 12/11/1998 n. 14710.1/1998.

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati catastali degli immobili oggetto della presente relazione, **corrispondono** con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalle indagini svolte risulta che: **non sussistono** altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.



1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

Dai Registri dell'Ufficio Stato Civile del Comune di FOGGIA (FG) risulta che: il 27/01/2011 gli eseguiti [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni

2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

Dati Catastali

Comune di SAN SEVERO

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens	Cat	Cl	Consist	Sup. Cat.	Rendita
31	8124	8	1	A/3	3	6,5 vani	Tot 147 m ² Tot. escluso aree scoperte 144 m ²	Euro 654,51
Indirizzo			VIA GIUSEPPE VERDI piano: 3-4					

INTESTATI

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
2	[REDACTED] T [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2

Tipologia

Appartamento ad uso civile abitazione in abitato di San Severo



Ubicazione

Il bene pignorato è posto al terzo piano, di uno stabile condominiale, sito in abitato di SAN SEVERO alla Via Giuseppe Verdi n. 20 in zona Periferica nei pressi di viale Due Giugno.

Accessi

L'appartamento ha ingresso dalla prima porta a sinistra salendo la scala condominiale alla quale si accede dal portoncino al civico 20 di via Giuseppe Verdi.

Confini

L'appartamento confina con via Giuseppe Verdi, vano scale e Via Palestrina salvo altri; il vano di sgombero confina con proprietà Delli Quadri, muri di confine e vano scale salvo altri.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Fa parte del bene il locale di sgombero al quarto piano (int. 6) di pertinenza esclusiva, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni di cui i cespiti in oggetto sono parte, così come elencate dall'art. 1117 C.C. e come riportato nelle tabelle millesimali.

2.2 Esatta individuazione dei beni

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato J: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni

➤ LOTTO UNICO

Il bene in oggetto è parte di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra: piano terra (con locali con accessi diretti da via Giuseppe Verdi), primo, secondo e terzo piano



con accesso dal portoncino prospiciente via Vedi civico 20, con copertura a terrazzo praticabile.

Caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile:

- Caratteristiche strutturali del *fabbricato*:
 - Struttura: portante in c.a.
 - Copertura piana a terrazzo praticabile
 - Solai del tipo misto in latero-cemento
 - Tamponature esterne realizzata in laterizio intonacate e pitturate.
 - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
 - Scala condominiale: realizzate in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacata all'intradosso e rifinita con rivestimento in pietra di colore chiaro per quanto riguarda alzate e pedate, ringhiera e corrimano in metallo.
 - Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con ringhiera in ferro battuto e pavimentazione in piastrelle per esterno

- **Composizione interna appartamento:**

l'appartamento sito al terzo piano è composto da: ingresso, quattro vani (due camere, soggiorno, cucina), due bagni e disimpegni, due balconi ed annesso locale ripostiglio sul terrazzo al 4° piano

Altezza interna utile:

- appartamento h=3,10 m
- ripostiglio (piano 4) h = 2,30 m

Finiture e caratteristiche esterne e interne appartamento

- Pavimenti: piastrelle in graniglia di marmo



- Pareti intonacate e pitturate
- Cucina: pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica
- Bagni:
 - Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di ceramica
 - Sanitari: lavabo, vaso, bidet, vasca, doccia
- Infissi esterni (finestre): in alluminio effetto legno con apertura a battente e vetro-camera, dotati di tapparelle in plastica.
- Infissi interni (porte): legno tamburato;
- Porta d'ingresso: blindata rivestita con pannelli in legno.

(v. rassegna fotografica All. N).

Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idrico – fognario
- Per l'Impianto di riscaldamento sono presenti elementi radianti in ghisa e tubatura sotto traccia, alimentati con caldaia a gas di cui non è stato possibile verificare il funzionamento non essendo l'appartamento allacciato all'utenza gas

Per detti impianti non è stato possibile valutare l'efficienza. Inoltre agli atti non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa alle certificazioni dei suddetti impianti, né il proprietario degli immobili in oggetto ha esibito tale documentazione al CTU, che ne aveva fatto esplicita richiesta in fase di sopralluogo. Pertanto i costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "b" (vizi occulti).

Stato di manutenzione e conservazione

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in



situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come **discreto** in relazione all'epoca di costruzione. Si rilevano alcuni ammaloramenti alle pareti, in alcuni locali dove si è riscontrata la presenza di macchie e lesioni dell'intonaco dovute ad infiltrazioni d'acqua piovana.

(v. rassegna fotografica All. N).

Presenza di eventuali proprietà condominiali

Fa parte del bene l'annesso locale ripostiglio posto al quarto piano (individuato come int. 6), sul terrazzo, nonché la quota delle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili del fabbricato di cui lo stesso fa parte.

4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

Per la valutazione del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene adottato il metodo sintetico-comparativo attribuendo all'immobile un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni simili oggetto di recente compravendita.

Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Il valore di mercato è scaturito da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile.



Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune di San Severo, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi: min Euro 900,00 al mq - max Euro 1.100,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.

Traducendo in formula:

$$V = Vm \times Sc \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- Vm è il valore di mercato unitario più probabile,
- Sc la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, il grado di pregio e conservazione dello stabile, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

- **Appartamento** (Foglio 31 - P.la 8124 - sub 8) **€/mq 1000,00**

Per quanto riguarda il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Il coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia dotato di ascensore oppure no. Nel caso in esame l'unità immobiliare si trova al piano terzo di un edificio



senza ascensore, e si assume un valore pari a: 0,85;

- Il coefficiente di vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile. Nel caso in esame l'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1967 e da allora non ha subito interventi di manutenzione straordinaria importanti, pertanto si assume un valore pari a: 0,85;
- coefficiente di qualità inerente il livello delle rifiniture ed il grado tecnologico (in riferimento alla dotazione impiantistica, alle finiture e alla loro qualità) è pari a: 0,85;
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile pari a: 1.00 essendo il bene libero, in quanto non locato o utilizzato da terzi (v. paragrafo 7.0 QUESITO7)

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da:

$$K = (0,85+0,85+0,85+1.00)/4 = 0,89$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **151,38 mq**, così come indicato nella tabella di seguito:

Tab. 1:

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	Valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	
Appartamento Piano 3 [^]	140,00	100%	140,00	1.000,00	€ 140.000,00	89%	€ 124.250,00
balcone	5,85	50%	2,93	1.000,00	€ 2.925,00	89%	€ 2.595,94
balcone	4,90	50%	2,45	1.000,00	€ 2.450,00	89%	€ 2.174,38
Ripostiglio	8,40	50%	4,20	1.000,00	€ 4.200,00	89%	€ 3.727,50
androne e scala (parti comuni)	15,00	15%	2,25	1.550,00	€ 3.487,50	89%	€ 1.597,50
TOTALE	171,15 mq	151,38 mq		€ 151.375,00			€ 134.345,31

Il calcolo della "superficie commerciale", è stato redatto secondo il Codice delle



Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di € 134.345,31 va applicato ancora un coefficiente correttivo (b) che tiene in conto forfettariamente di eventuali quote condominiale insolute e difformità Catastale, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 8%, per un totale complessivo di circa € 12.110,00 così ripartito:

- **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 0,5%;
- **eventuali spese condominiali insolute:** si considera una percentuale pari al 6,0%;
- **difformità catastale:** si considera una percentuale pari al 1,5% (v. parag. 10.3).

Al valore di € 134.345,31 va applicato ancora un coefficiente correttivo (c) che tiene in conto forfettariamente della **mancaza agibilità e difformità Urbanistica** cui costi restano a carico dell'acquirente. Si considera una percentuale pari al 3%, per un totale complessivo di circa € 4.541,25 così ripartito:

- **Mancaza di agibilità:** per l'ottenimento del Certificato di agibilità relativo all'intero fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte, bisogna procedere mediante Segnalazione Certificata d'Agibilità (SCA), ai sensi dell'art. 24 DPR n. 380/01 (come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016) e s.m.i., corredata di varia documentazione, certificazioni e l'asseverazione di un tecnico abilitato iscritto all'albo professionale, i cui costi restano pro quota a carico dell'acquirente: Si considera una percentuale pari al 1%;
- **difformità urbanistica:** si considera una percentuale pari al 2% (v. parag. 10.1).



Tab. 2

sup. commerciale complessiva (mq)		valore abbattuto coeff. Correttivo K (a)	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	VALORE ULTIMO abbattuto
Appartamento Piano 3 [^]	140,00	€ 124.250,00	92%	97%	€ 110.880,70
balcone	2,93	€ 2.595,94	92%	97%	€ 2.316,61
balcone	2,45	€ 2.174,38	92%	97%	€ 1.940,41
Ripostiglio	4,20	€ 3.727,50	92%	97%	€ 3.326,48
androne e scala (parti comuni)	2,25	€ 1.597,50	92%	97%	€ 1.425,61
TOTALE	151,38	€ 134.345,31			€ 119.889,76

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato dell'intero Lotto Unico sia di **€ 120.000,00**, (euro centoventimila/00), come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" (All. P).

4.2 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

SUPERFICI NETTE		coeff. di stima	
ingresso	4,84	1	4,84
disimpegno	7,25	1	7,25
camera	21,52	1	21,52
cucina	19,88	1	19,88
wc	5,86	1	5,86
wc	6,24	1	6,24
cucina/sala	26,46	1	26,46



altri; il vano di sgombero confina con proprietà [REDACTED] muri di confine e vano scale salvo altri.

In catasto al foglio 31 particella 8124 sub.8, Via Giuseppe Verdi P. 3-4 cat..A/3 cl.3 v.6,5 r.c. Euro 654,61 (*)

(*) risultanze catastali al 14/01/2020 si veda anche il paragrafo 10.3 *Regolarità catastale*.

Prezzo base d'asta del LOTTO 1: € 120.000,00

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. P - Lotto Unico).

7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono per 1/2 a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e per 1/2 a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] in regime di separazione dei beni e risultano non utilizzati.

8.0 QUESITO 8

8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- I vincoli previsti dalle NTA per la Zona "Br2 – Aree residenziali a blocchi trasformati" del vigente PUG
- Regolamento di condominio e tabelle millesimali.



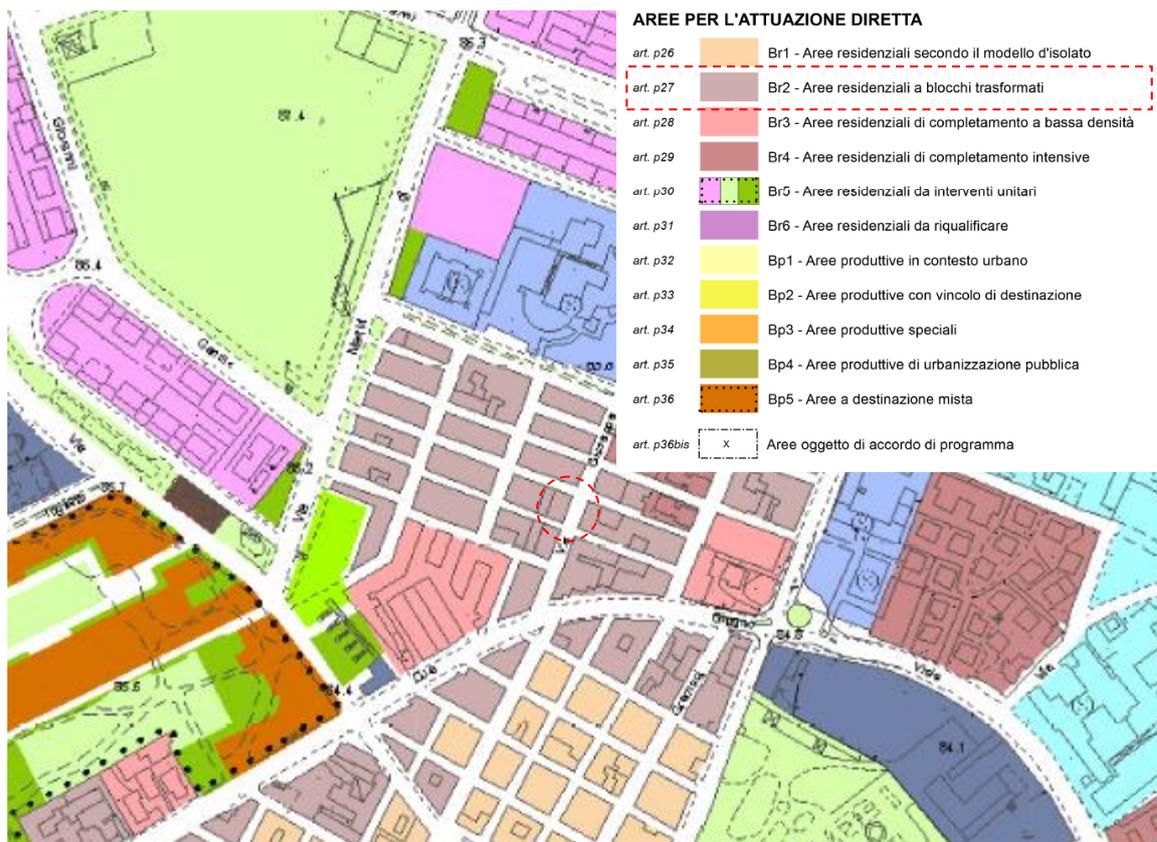


Figura 1: stralcio PUG

Articolo p27 – Br2: Aree residenziali a blocchi trasformati

27.1 – La zona Br2 comprende un sistema di isolati di recente formazione ottenuto per trasformazione di isolati preesistenti. Tali isolati si caratterizzano per un'altezza generalmente maggiore e per una più marcata diversificazione tipologica e funzionale rispetto a quelli compresi nelle zone Br1.

27.2 – Sono ammessi due tipi diversi di intervento, da scegliere liberamente con riferimento al fatto che le aree risultino o meno edificate:

a) per le aree già urbanizzate l'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- If = 1,7 mq/mq.
- H = 10 m, Eventuale maggiore If o maggiore H sono consentiti solo se preesistenti alla data di adozione delle presenti norme,

Sono comunque ammessi interventi diretti di ampliamento e/o sopraelevazione, demolizione con ricostruzione, che propongano un H di 10 m.

Maggiorazioni contenute nel limite di 1 m. sono comunque ammesse per ragioni igienico-sanitarie.

b) per le aree da edificarsi, individuate da apposita perimetrazione, è richiesta la formazione di idoneo Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), nel rispetto, oltre che delle disposizione del "Documento regionale di assetto Generale (DRAG) – Criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE)", delle indicazioni planimetriche d'isolato riportate nelle tavole D3.2 e dei seguenti parametri urbanistici:

- H = 13,5 m., e comunque non oltre quattro piani fuori terra;
- Ut = 1 mq/mq;
- Rc = 60%

La nuova edificazione dovrà aderire al perimetro dell'isolato per almeno il 70% del suo sviluppo lineare. Gli standard dovuti sono quelli previsti dalla vigente legislazione in ragione delle destinazioni d'uso applicate.

27.3 – Per le aree già edificate di cui alla lettera a) del precedente comma 27.2, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, produttivo-ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione delle presenti norme. Per le aree da edificarsi di cui alla lettera a) del precedente comma 27.2, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R) e produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni produttivo-commerciali (Pc), produttivo-ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) sono ammesse nel limite del 30% della Sul complessiva ammessa dal PUE.

Figura 2: stralcio delle NTA



9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sugli immobili oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **03/02/2011** ai nn. **Reg. part. 504 Reg. gen. 2572**, a favore della B@NCA 24-7 SPA con sede Bergamo – P.I. 02805490162, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà, nascente da concessione a garanzia di mutuo Rep. 154437/42929 del 24/01/2011 del Notaio Cassano Lorenzo, per la somma capitale di € 170.000,00, iscrizione € 340.000,00.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **18/07/2017** ai nn. **Reg. part.11529 Reg. gen. 15465**, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.", con sede in Bergamo c.f. 03053920165, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Foggia del 20/06/2017 n. rep. 4839, cui si riferisce la presente procedura.

(v. All. D).

10.0 QUESITO 10

LOTTO UNICO

- 1.a) Appartamento via Giuseppe Verdi n. 20 (Foglio 31 - P.lla 8124 - sub 8)



10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato edificato in virtù di **Licenza di Costruzione** rilasciata in data **19/06/1963** Libretto 13 Permesso n. 19, dal comune di San Severo in Zona "Br2 – Aree residenziali a blocchi trasformati" del vigente PUG (v. All. I)

Dal raffronto comparativo tra la planimetria di progetto, la planimetria catastale in atti al f. 31 p.lla 8124 sub 8 e lo stato attuale dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto ha subito delle modifiche per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni rispetto sia alla planimetria catastale che alle planimetrie di cui al progetto assentito; per tali variazioni non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia presso l'UTC di San Severo e pertanto per la regolarizzazione urbanistica e catastale della situazione di fatto bisogna procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria i cui costi sono stati forfettariamente conteggiati nella valutazione di stima attraverso il "coefficiente correttivo c" (v. All. P)

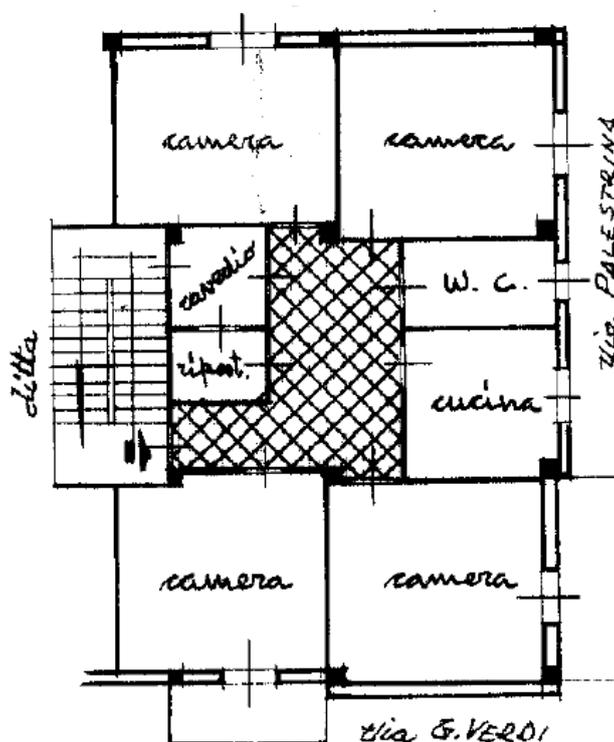


Figura 3: planimetria catastale in atti abbinata al sub 8 della p.lla 8124 F.31



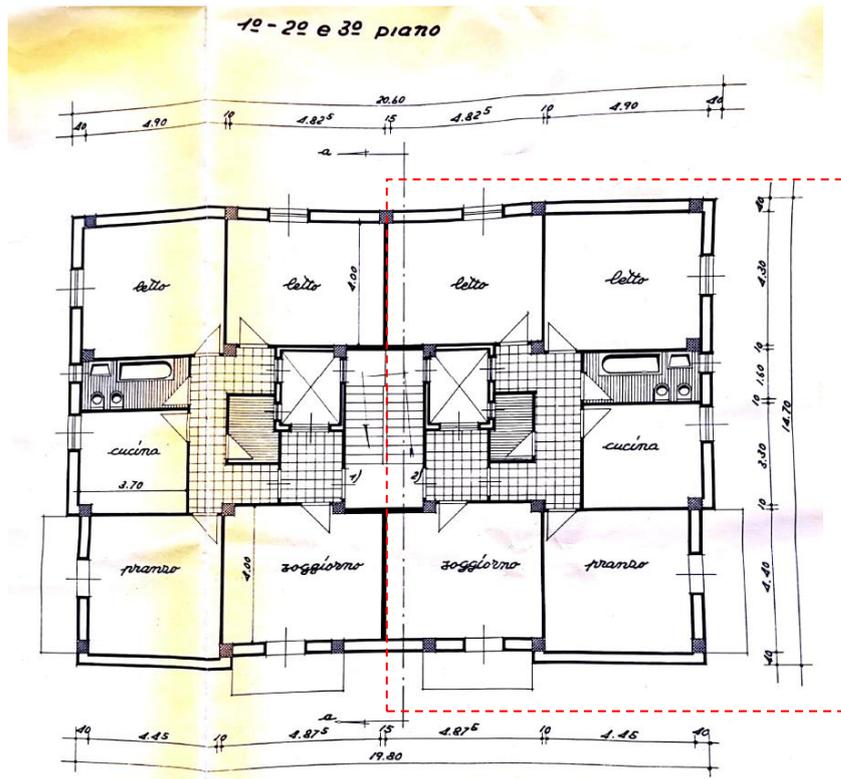


Figura 4: planimetria allegata alla Licenza di Costruzione rilasciata in data 19/06/1963

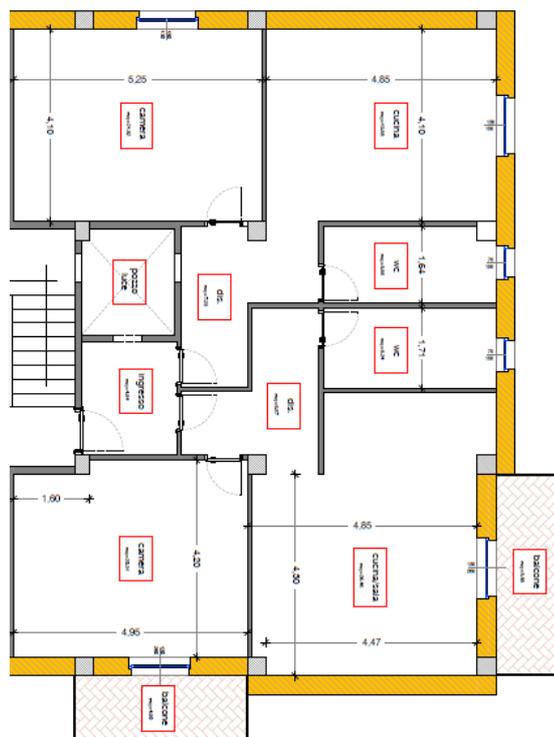


Figura 5: situazione planimetrica attuale



10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

Il certificato di agibilità relativo all'immobile in oggetto al F. 96 p.lla 876 sub 49 , non è stato rinvenuto presso l'archivio dell'UTC di San Severo. L'assenza di tale certificato viene conteggiata nel valore di stima attraverso il coefficiente correttivo "c".

10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia l'immobili risulta accatastato, tuttavia tra i dati catastali e lo stato di fatto dell'immobile vi sono le seguenti discordanze:

- planimetria non conforme allo stato dei luoghi

Pertanto risulta necessario eseguire un aggiornamento della planimetria catastale successivamente alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, i cui costi sono stati decurtati dal valore dell'immobile attraverso il "coefficiente b" per un ammontare complessivo di circa Euro 2.000,00, comprensivo di spese tecniche, oneri e accessori.

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di SAN SEVERO, il sottoscritto CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica" per gli immobili in oggetto, pertanto lo stesso ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione (v. fascicolo a parte)

Comune	Provincia	Alt s.l.m.	Gradi/giorni	Zona clim.
SAN SEVERO	FG	86	1494	D



Lucera, 28/08/2020

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA



CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento per civile abitazione
Descrizione Fabbricato	<p>L'appartamento è posto al terzo piano di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra: piano terra (con locali con accessi diretti da via G. Verdi), tre piani sovrastanti (destinati ad abitazioni), copertura a terrazzo praticabile, avente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Struttura: portante in c.a.- Copertura piana a terrazzo praticabile- Solai del tipo misto in latero-cemento- Tamponature esterne in laterizio, intonacate e pitturate.- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.- Scala condominiale: in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacata all'intradosso e rifinita con rivestimento in pietra, ringhiera e corrimano in metallo.- Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con ringhiera in ferro battuto e pavimentazione in piastrelle per esterno
Composizione Appartamento	<p>L'appartamento è composto da: ingresso, quattro vani (due camere, soggiorno, cucina), due bagni e disimpegni, due balconi ed annesso locale ripostiglio sul terrazzo al 4° piano</p> <p>Altezza interna utile:</p> <ul style="list-style-type: none">- appartamento h=3,10 m- ripostiglio (piano 4) h = 2,30 m
Finiture	<ul style="list-style-type: none">• Pavimenti: piastrelle in graniglia di marmo• Pareti intonacate e pitturate• Cucina: pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica• Bagni:<ul style="list-style-type: none">• - Rivestimento in piastrelle di ceramica• - Sanitari: lavabo, vaso, bidet, vasca, doccia• Infissi esterni (finestre): in alluminio effetto legno con apertura a battente e vetro-camera, dotati di tapparelle in plastica.• Infissi interni (porte): legno tamburato;• Porta d'ingresso: blindata rivestita con pannelli in legno.



Regolarità Edilizio - Urbanistica	<p>L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato edificato in virtù di Licenza di Costruzione rilasciata in data 19/06/1963 Libretto 13 Permesso n. 19, dal comune di San Severo in Zona "Br2 – Aree residenziali a blocchi trasformati" del vigente PUG</p> <p>Allo stato attuale l'immobile in oggetto ha subito delle modifiche per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni rispetto sia alla planimetria catastale che alle planimetrie di cui al progetto assentito; per tali variazioni non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia presso l'UTC di San Severo</p> <p>Per la regolarizzazione urbanistica e catastale della situazione di fatto bisogna procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria i cui costi sono stati forfettariamente conteggiati nella valutazione di stima attraverso il "coeff. correttivo c"</p>
Conformità Catastale	<p>gli immobili risultano accatastati,</p> <p>tra i dati catastali e lo stato di fatto dell'immobile vi sono le seguenti discordanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - planimetria non conforme allo stato dei luoghi <p>risulta necessario l'aggiornamento della planimetria catastale (costi: coeff." b")</p>
Agibilità	<p>Non rinvenuta</p>
Superficie commerciale complessiva	<p>151,38 mq</p>
Valore di stima	<p>€ 120.000,00</p>

Lucera, 28/08/20120

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA