



# **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

## **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **Relazione di**

### **CONSULENZA TECNICA d'ufficio**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.56/21 Reg. G. Es.**



## **PREMESSA**

Il sottoscritto arch. BONCRISTIANO MATTEO, nato a San Severo (FG) e residente a San Severo alla via Arco, n°1, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n° 1209, avente Studio Tecnico in San Severo alla via Arco n.1, per incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa RIGNANESE Stefania, del Tribunale di Foggia, con giusto decreto di nomina del 06/10/2022, e giuramento telematico in data 01.01.2023, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 56/21** del Reg. G. Es., promossa da FINITALIA S.p.A. contro \_\_\_\_\_ redige la presente relazione di stima al fine di definire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site in abitato di San Severo (FG).

Alla suddetta udienza di giuramento, adempite tutte le formalità di rito, il G.I. ha formulato al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti da espletare:

- 1)** *controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 1- bis)** *alla ricostruzione delle 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 nelle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1- ter)** *alla verifica della 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; sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*
- 1- quater)** *alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1- quinquies)** *alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 2)** *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2- bis)** *alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili 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)** *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, della 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 corrispondenza al D.M. 37(08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

- 4) stima dei beni, in base al loro 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 insolite o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4- bis) alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo con le 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 condominiale vendibile;
- 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 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- 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, (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- all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche in questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9- all'accertamento dell'esistenza delle 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 per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
- 11- alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificador, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, 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 accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne 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 1 settembre 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 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 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 sovraordinati e dai regolamenti locali;*

*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 fabbricati: foglio, particella eventuale subalterno, numero dei 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-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.*

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Uffici Tecnici e Demografici Comunali), e dopo aver estratto il Certificato di Residenza del debitore e stato di famiglia (**Allegato A**) ha provveduto a predisporre il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'accesso alle unità immobiliari per le operazioni peritali, previa comunicazione alle parti tramite raccomandata A/C-pec (**Allegato B**), inizialmente previsto per il giorno 03 febbraio 2023, è avvenuto in data 11.02.2022, il tutto secondo il verbale allegato (**Allegato C**).



## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **QUESITO 1-1BIS-TER-QUATER-QUINQUIES**

La documentazione presente nel fascicolo risponde a quanto dettato dalla norma e nello specifico dall'art. 567 c.p.c.. Risulta corrispondenza dei dati catastali delle unità immobiliari con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Non risulta, alla data attuale, altra procedura esecutiva gravante sul medesimo immobile.

In riferimento al regime patrimoniale del debitore, il signor

risulta aver contratto matrimonio con la signora

in regime di separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Foggia, in data \_\_\_\_\_ è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi **(Allegato D)**.

Il C.T.U. ha da parte sua condotto presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Foggia, un'ispezione ipotecaria **(Allegato E)**, dalla quale risultano le formalità sotto riportate.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nel Comune di San Severo alla via S. Donatori n.4, distinte al Catasto Fabbricati dalla Particella 1061 sub 25-28 del foglio 79, risultano ad oggi essere di proprietà esclusiva del signor

Le unità immobiliari, risultano pervenute al signor

per la quota di un mezzo ciascuno, dalla signora

per atto di compravendita a rogito del notaio

trascritto

presso la Conservatoria dei Registri di Foggia il 03.03.2014 ai nn.

La signora

risulta aver acquistato i predetti immobili dalla società a responsabilità

limitata "Piano integrato San Severo srl" con sede in Foggia alla vi S. Giuliano n.68, con atto di compravendita a rogito del Notaio

in data 07-09.2009, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri di Foggia il giorno 11.09.2009 ai nn.

La società "Piano integrato San Severo srl" risulta aver realizzato il complesso edilizio di cui sono parte le entità immobiliari in oggetto su suolo edificatorio, identificato al Catasto Terreni dalla Particella 1060 del Foglio 79, pervenuto alla predetta società con atti di compravendita del 10.12.2002 a rogito del Notaio

trascritto in data 18.12.2002 ai nn

atto di compravendita

del 14.03.1996 a rogito del notaio

trascritto presso la Conservatoria dei Registri di

Foggia in data 02.04.1996 ai nn.

atto di compravendita del 14.03.1996 a rogito del notaio

trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Foggia in data 02.04.1996 ai nn.



; atto di compravendita del 14.03.1996 a rogito del notaio trascritto  
presso la Conservatoria dei Registri di Foggia in data 02.04.1996 ai nn. atto di compravendita  
del 14.03.1996 a rogito del notaio trascritto presso la Conservatoria dei Registri di  
Foggia in data 02.04.1996 ai nn. atto di compravendita del 14.03.1996 a rogito del notaio  
trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Foggia in data 02.04.1996 ai nn.  
atto di compravendita del 14.03.1996 a rogito del notaio trascritto  
presso la Conservatoria dei Registri di Foggia in data 05.04.1996 ai nn.

Di seguito si riassumono le iscrizioni e le trascrizioni relative al compendio pignorato nel ventennio anteriore  
alla data di trascrizione del pignoramento:

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto emesso in data 24.03.2003

Trascritto in data 19.04.2003 ai nn. 9486/7346

**A favore:**

COMUNE DI SAN SEVERO (FG)

**Contro:**

**ATTO UNILATERALE D'IBBLIGO EDILIZIO**

**CONVENZIONE EDILIZIA**

Foglio 79 – Part.1061 Sub 25

Foglio 79 – Part.1061 Sub 28

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto emesso in data 04.07.2017

Trascritto in data 07.07.2017 ai nn. 14864/1813

**A favore:**

UNICREDIT S.P.A.

**Contro:**

**IPOTECA V**

Foglio 79 – Part.1061 Sub 25

Foglio 79 – Part.1061 Sub 28

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto emesso in data 05.02.2020

Trascritto in data 03.08.2020 ai nn. 13729/1663

**A favore:**

FINALIA S.P.A.

**Contro:**



**IPOTECA GIUDIZIALE**

Foglio 79 – Part.1061 Sub 25

Foglio 79 – Part.1061 Sub 28

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto esecutivo del 06.02.2021

Trascritto in data 06.03.2021 ai nn. 5746/4557

**A favore:**

FINALIA S.P.A.

**Contro:**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

½ Foglio 79 – Part.1061 Sub 25

½ Foglio 79 – Part.1061 Sub 28

**QUESITO 2-2BIS**

Le unità immobiliari oggetto dell'attuale elaborato, identificate al Catasto Fabbricati dalla Particella 1061, Sub 25-28 del Foglio 79, risulta essere:

**UNITA' A (Foglio 79 Particella 1061 sub 28)**

**ABITAZIONE** Cat. A/3 (*Abitazione di tipo economico*), Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie totale 123 mq, totale escluso le aree scoperte di 104 mq, rendita 654,61, ubicata al piano terra, scala 2, interno 1, di un fabbricato condominiale recante accesso dal civico 4 di via S. Donatori; confina con Foglio 79 Particella 2 (Bcnc vano scala condominiale), Foglio 79 Particella 1061 sub 6, Foglio 79 Particella 1061 sub 3 (Bcnc rampa) ed altre migliori proprietà.

**UNITA' B (Foglio 79 Particella 1061 sub 25)**

**AUTORIMESSA** Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 16 mq, rendita 57,33, ubicata al piano sotto strada di un fabbricato condominiale e recante accesso carrabile dalla rampa condominiale dal civico 4 di via S. Donatori, confina con Foglio 79 Particella 1061 sub 3 (Bcnc area di manovra), Foglio 79 Particella 1061 sub 26, Foglio 79 Particella 2 (Bcnc vano scala condominiale) ed altre migliori proprietà. Lo scrivente CTU ha effettuato tutte le dovute verifiche ed estrapolato tutti i dati dall'Agenzia delle Territorio, il tutto come meglio si evince dalle visure catastali storiche, estratti di mappe e visure planimetriche (**Allegato F**).

Il fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari sopra descritte, nato dal Piano di Lottizzazione convenzionata denominata "PIANO INTEGRATO", più specificatamente Lotto n.22, è ubicato verso la periferia ovest, in completa adiacenza alla zona di espansione e alla zona Agricola della Città di San Severo (*Figura 1*).





Figura n.1  
(Inquadramento territoriale del fabbricato)

La zona rientra all'interno dell'Area Br5 "Aree residenziali da interventi unitari" del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) della Città di San Severo (Figura 2).

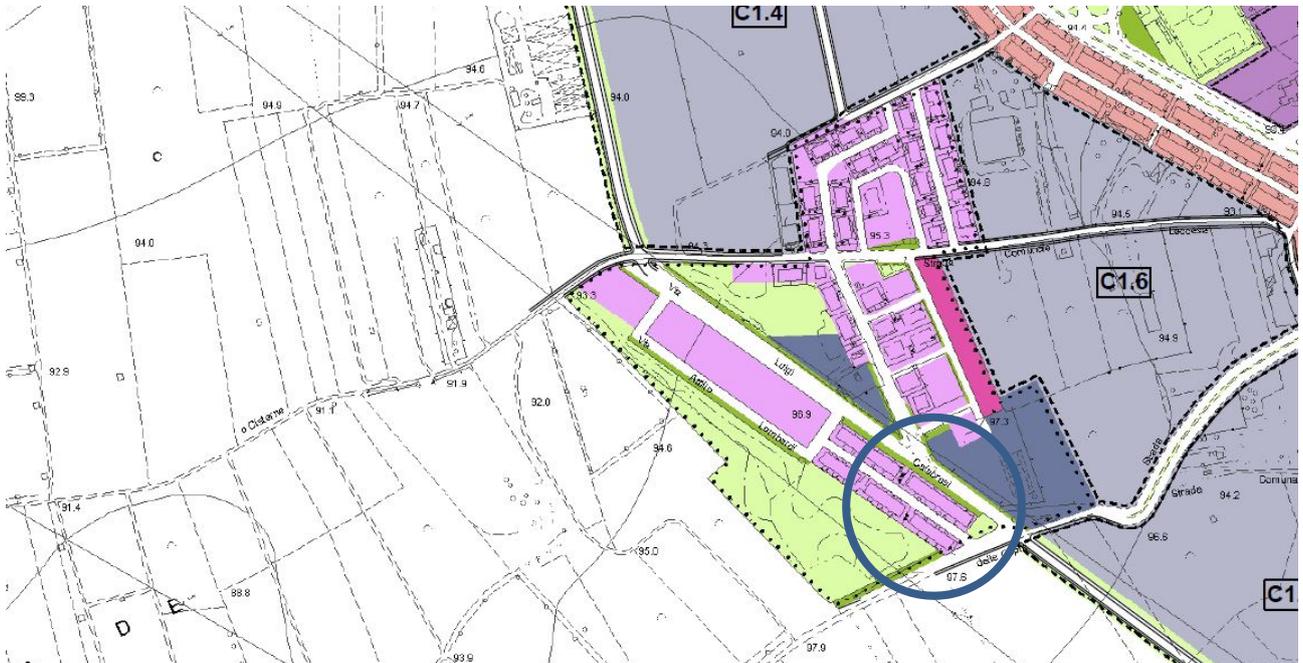


Figura n.2  
(Individuazione del fabbricato nello stralcio del P.U.G.)



La zona risulta esclusivamente residenziale, nata come anticipato in precedenza, da un Piano di Lottizzazione convenzionata, denominata PIANO INTEGRATO, che ha coinvolto diversi lotti e che ha visto a nascita di edificazione costituita da fabbricati a tre livelli fuori terra.

Si tratta di fabbricati con annessi giardini a piano terra e palazzine in linea pluripiano.

La zona possiede una discreta urbanizzazione primaria, ma mancano del tutto i servizi rientranti nell'urbanizzazione secondaria.

Mancano, nelle immediate vicinanze, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, mercati, uffici comunali, attrezzature culturali e sanitarie.

Ubicato nelle immediate vicinanze risulta il Palazzetto dello Sport, fiore all'occhiello della Città di San Severo.

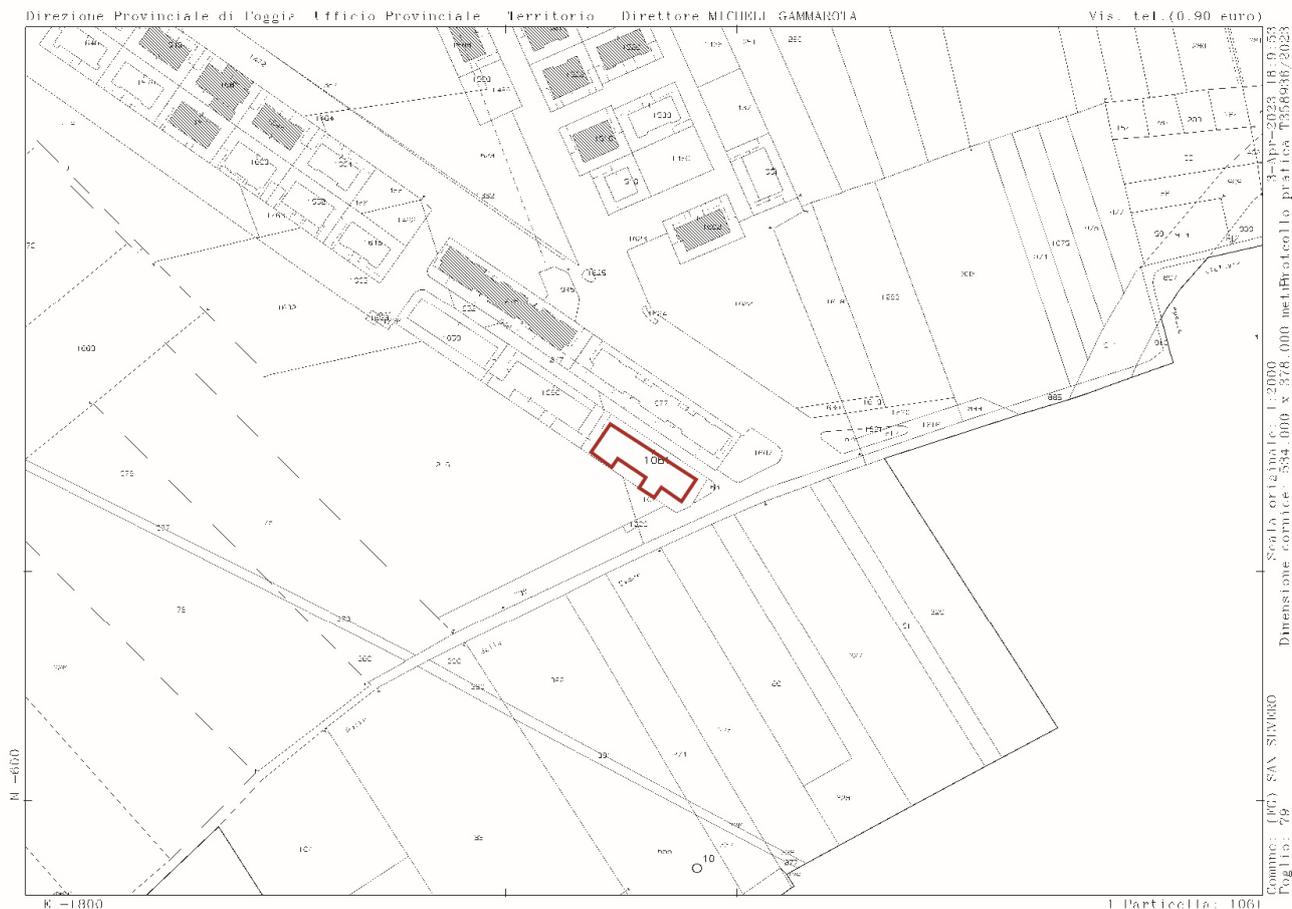
Nella **Figura n.3** viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 79 Particella 1061 della Città di San Severo (Fg), con la cartografia presente nelle mappe consultabili dallo sportello telematico, al fine di verificare la corrispondenza dell'area e del fabbricato.



*Figura n.3*  
(sovrapposizione su cartografia catastale)



Nella **Figura n.4**, viene individuato il fabbricato nella mappa catastale del Foglio 79 Particella 1061 della Città di San Severo (Fg).



**Figura n.4**  
(individuazione fabbricato sulla mappa catastale)

### **QUESITO 3**

#### **UNITA' A (Foglio 79 Particella 1061 sub 28)**

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un fabbricato condominiale, ci accede sia direttamente mediante cancello esterno attraverso il giardino privato, o dal vano scala condominiale da portone blindato individuato all'interno n.1.

L'appartamento presenta un'altezza interna di m 2,70 e si sviluppa su unico livello è trova affaccio sul giardino privato che lo circonda per tre lati.

Risulta composto da una zona giorno con cucina abitabile e soggiorno; un piccolo corridoio disimpegna il servizio igienico, il ripostiglio e due camere da letto.

Dal soggiorno e dalla camera da letto si accede al giardino antistante, mentre dalla cucina e dal servizio igienico si accede al giardino retrostante, coperto in parte da una tettoia lignea.

Gli infissi esterni sono in pvc, le porte interne in legno tamburato.



Il riscaldamento è del tipo termosifoni ed è garantito da caldaia tradizionale ubicata fuori dallo spazio riscaldato.

Il servizio igienico e la cucina risultano rivestiti per un'altezza di 2,40 m; la pavimentazione è in gres porcellanato dimensioni 40x40.

Le pareti risultano intonacate a civile in parte con pitturazione decorativa ed in parte con idropittura murale.

La zona d'ingresso presenta controsoffitto in cartongesso, con cornici in gesso nella zona del soggiorno.

La tettoia in legno risulta ben strutturata in travi pilastri in legno con chiusure laterali in telo di pvc e infisso scorrevole per l'uscita sul restante giardino.

L'immobile si presenta in buono stato e ben mantenuto, ad esclusione di piccoli segni di condensa interstiziale dovuta alla non perfetta stratificazione delle pareti verticali.

### **UNITA' B (Foglio 79 Particella 1061 sub 25)**

Si accede attraverso cancello metallico e successiva rampa carrabile di ingresso al piano sotto strada.

Il locale presenta un'altezza di m 2,40, è di forma rettangolare con porta metallica a battente.

L'impianto elettrico di illuminazione è standard.

L'immobile presente importanti segni di umidità di risalita provenienti dalle partizioni verticali e con un pessimo stato manutentivo.

Tutte le caratteristiche delle due unità immobiliari sono individuate nell'elaborato grafico progettuale **(Allegato G)** e nell'elaborato fotografico **(Allegato H)**.

### **QUESITO 4-4BIS**

#### **SUPERFICI RILEVATE LOTTO 1**

#### **UNITA' A**

<b>A</b>	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	<b>106,00 MQ</b>
<b>B</b>	PERTINENZA ESCUSIVA ACCESSORIE (TERRAZZO COPERTO) <b>OMOGENEIZZATA AL 50%</b>	<b>27,00 MQ</b>



C	PERTINENZA ESCUSIVA DI ORNAMENTO (GIARDINO) OMOGENEIZZATA AL 25%	15,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A+B+C+D		<u>148,00 MQ</u>

### UNITA' B

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	16,50 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A		<u>16,50 MQ</u>

Per una corretta applicazione del criterio di stima, si è proceduto all'assunzione dei valori unitari di confronto da porre a base della perizia mediante indagini di mercato presso gli operatori immobiliari della zona e tramite la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato per un immobile ad uso residenziale (Unità A), con medesima ubicazione nella Città di San Severo, in condizione normali, è variabile da €/m<sup>2</sup> 800,00 a €/m<sup>2</sup> 900,00.

Il valore di mercato per un immobile ad uso box (Unità B), con medesima ubicazione nella Città di San Severo, in condizione normali, è variabile da €/m<sup>2</sup> 400,00 a €/m<sup>2</sup> 600,00.

In considerazione dell'ubicazione delle unità immobiliari, della presenza dei trasporti pubblici, dei servizi e del verde pubblico e nella dotazione di parcheggi; delle caratteristiche costruttive del fabbricato, del livello manutentivo, delle finiture interne ed esterne e delle caratteristiche architettoniche; della dotazione di impianti; delle parti comuni di pertinenza ed i servizi comuni; delle caratteristiche interne di affaccio, veduta, panoramicità, luminosità, si applica un valore pari a €/m<sup>2</sup> 850,00 per l'unità A ed un valore pari a €/m<sup>2</sup> 400,00 per l'unità B

**UNITA' A = 148,00 MQ X 850,00 = 125.800,00 EURO**

**UNITA' B = 16,50 MQ X 400,00 = 6.600,00 EURO**

**TOTALE A+B = 132.400,00 EURO**

Tutto quanto sopra premesso e riportato, considerando i valori di riferimento e le superfici dei beni situati nel territorio comunale di San Severo, è possibile assumere come più probabile valore di mercato delle unità immobiliari alla data attuale la somma di **euro 132.000,00**.



## **QUESITO 5**

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere beni indivisi ma la non risultano separabili.

## **QUESITO 6**

### **LOTTO 1**

#### **UNITA' A - ABITAZIONE**

- via S. Donatori n.4 ubicata terra, scala 2 interno 1, con superficie commerciale totale di 148,00 mq; (Rif. Cat.: Particella 1061, Sub 28 del Foglio 79, di tipo A/3 (Abitazione di tipo economico), Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie totale 123 mq, totale escluso le aree scoperte di 104 mq, rendita 654,61;
- confina con Foglio 79 Particella 2 (Bcnc vano scala condominiale), Foglio 79 Particella 1061 sub 6, Foglio 79 Particella 1061 sub 3 (Bcnc rampa) ed altre migliori proprietà.

#### **UNITA' B - AUTORIMESSA**

- Via S. Donatori n.4, ubicata al piano sotto strada, con superficie commerciale totale 16,50 mq (Rif. Cat. Particella 1061, Sub 25 del Foglio 79), Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq, Superficie totale 16 mq, rendita 57,33;
- confina con Foglio 79 Particella 1061 sub 3 (Bcnc area di manovra), Foglio 79 Particella 1061 sub 26, Foglio 79 Particella 2 (Bcnc vano scala condominiale) ed altre migliori proprietà.

**VALORE LOTTO: 132.000,00 EURO**

## **QUESITO 7**

Le unità immobiliari, anche da riscontro dell'intestazione delle utenze, risultano essere occupata dalla signora

## **QUESITO 8-9**

La formalità che resterà a carico dell'acquirente in sede di decreto di trasferimento risulta essere:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio - Convenzione per la concessione relativa agli interventi di Edilizia Abitativa Agevolata, autenticato nelle sottoscrizioni in data 24.03.2003 dal Notaio Lorenzo Cassano di San Severo e trascritto presso i RR.II. di Foggia il 19.04.2003 ai nn. 9486/7346.

## **QUESITO 10**

Il fabbricato è composto da tre livelli fuori terra, oltre ad un piano sotto strada, con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura con finitura a mattoncino a faccia-vista.



Il CTU, previa richiesta di accesso agli atti, ha eseguito un'ispezione presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Severo (Fg), nella quale si riscontra che il la costruzione risulta legittimata con Concessione Edilizia n.87 del 19.06.1998 (**Allegato I**).

Nell'archivio risulta il Certificato di Agibilità n.69 rilasciato dal Comune in data 11.12.2003 (**Allegato I**).

In data 20.10.2009 è stata presentata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Severo, apposita D.I.A. relativa a lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella realizzazione di una tettoia in legno aperta su tre lati ubicata a parziale copertura del giardino retrostante.

Le unità immobiliari individuata come Unità A e B, risultano all'attualità conformi rispetto alle planimetrie presenti a livello urbanistico e catastale.

### **QUESITO 11**

L'unità immobiliare A è attualmente sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che è stato redatto dal Geom. LIBERATORE Michele in qualità di tecnico abilitato ed allegata alla presente perizia (**Allegato L**).

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

San Severo, 04 aprile 2023

**IL C.T.U.**  
Arch. BONCRISTIANO Matteo



## **SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

**VALORE DI MERCATO LOTTO = 132.000,00 EURO**

### **UNITA' A**

- Appartamento residenziale sito nel Comune di San Severo alla via S. Donatori n.4, piano terra scala 2 interno 1;
- Rif. Cat.: Particella 1061, Sub 28 del Foglio 79;
- confina con Foglio 79 Particella 2 (Bcnc vano scala condominiale), Foglio 79 Particella 1061 sub Foglio 79 Particella 1061 sub 3 (Bcnc rampa) ed altre migliori proprietà.
- Proprietà:
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
  - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO - TRASCRITTO IL 19.04.2004 NN. 9486/7346;
  - IPOTECA VOLONTARIA - TRASCRITTA IL 07.07.2017 NN.14864/1813
  - IPOTECA GIUDIZIALE - TRASCRITTA IL 03.08.2020 NN.13729/1663
  - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI - TRASCRITTO 06.03.2021 NN. 5746/4557;
- L'unità immobiliare risulta occupata dalla signora
- L'unità immobiliare risulta conforme;
- Risulta agli atti il certificato di Agibilità;

### **UNITA' B**

- Autorimessa sito nel Comune di San Severo alla via S. Donatori n.4, piano sotto strada;
- Rif. Cat.: Particella 1061, Sub 25 del Foglio 79;
  - confina con Foglio 79 Particella 1061 sub 3 (Bcnc area di manovra), Foglio 79 Particella 1061 sub 26, Foglio 79 Particella 2 (Bcnc vano scala condominiale) ed altre migliori proprietà.
- Proprietà:
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
  - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO - TRASCRITTO IL 19.04.2004 NN. 9486/7346;
  - IPOTECA VOLONTARIA - TRASCRITTA IL 07.07.2017 NN.14864/1813
  - IPOTECA GIUDIZIALE - TRASCRITTA IL 03.08.2020 NN.13729/1663
  - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI - TRASCRITTO 06.03.2021 NN. 5746/4557;
- L'unità immobiliare risulta occupata dalla signora
- L'unità immobiliare risulta conforme;
- Risulta agli atti il certificato di Agibilità;

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

San Severo, 04 aprile 2023

**IL C.T.U.**  
Arch. BONCRISTIANO Matteo



**ALLEGATI:**

- A** Certificato di Residenza;  
Stato di famiglia;
- B** N.2 Comunicazione operazioni peritali  
N.2 Ricevuta consegna pec;  
N.2 Raccomandata;
- C** Verbale operazione peritali;
- D** Certificato di matrimonio
- E** Ispezione Ipotecaria Ordinaria (*F. 79, P.IIa 1061, Sub 28*);
- F** Visura storica (*F. 79, P.IIa 1061, Sub 25*);  
Visura storica (*F. 79, P.IIa 1061, Sub 28*);  
Estratto di mappa (*F. 79, P.IIa 1061*);  
Elaborato planimetrico (*F. 79 Particella 1061*)  
Planimetria catastale (*F. 79, P.IIa 1061, Sub 25*);  
Planimetria catastale (*F. 79, P.IIa 1061, Sub 28*);
- G** Rilievo planimetrico (*F. 79, P.IIa 1061, Sub 25*);  
Rilievo planimetrico (*F. 79, P.IIa 1061, Sub 28*);
- H** Allegato fotografico n.23 fotografie;
- I** Accesso atti Comune di San Severo  
Concessione Edilizia n.87 del19.06.1998  
Certificato di Agibilità n.69 del 11.12.2003;  
Conformità impianto di riscaldamento;  
Conformità impianto elettrico.
- L** Attestato di Prestazione Energetica;  
Consegna invio A.P.E. alla Regione Puglia;  
Copia del documento di riconoscimento.

