



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di

CONSULENZA TECNICA d'ufficio

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.40/21 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. 40/21** del Reg. G. Es., promossa da FIRE 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 insolute 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 accatastati 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 di stato libero (***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 M. Carli n.44, distinte al Catasto Fabbricati dalla Particella 1008 sub 14-18-36 del foglio 28, risultano ad oggi essere di proprietà del signor _____ per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria e del Comune di San Severo per la quota di 1/1 di diritto del concedente in concessione.

Le unità immobiliari, risultano pervenute al signor _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria, per atto pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio

_____, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data

ai nn. _____, da

Alla _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria, gli immobili riportati al Foglio 28 Particelle 559 e 570, soppressi, che hanno generato la Particella 1008 del Foglio 28 su cui sono stati costruiti gli immobili di nostro interesse, sono pervenuti per atto pubblico amministrativo di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Pubblico Ufficiale del Comune di San Severo del _____, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data _____ dal Comune di San Severo per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria.

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 pubblico in data 22.07.1998

Trascritto in data _____ ai nn. _____

A favore:





Contro:

COMUNE DI SAN SEVERO (FG)

CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

CONVENZIONE EDILIZIA

Foglio 28 – Part. Terreni 559

Foglio 28 – Part. Terreni 570

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto emesso in data 25.09.2001

Trascritto in data

A favore:

BANCA APULIA S.P.A.

Contro:

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Foglio 28 – Part.1008 Sub 14

Foglio 28 – Part.1008 Sub 18

Foglio 28 – Part.1008 Sub 36

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto emesso in data 29.08.2008

Trascritto in data

A favore:

EQUITALIA FOGGIA SPA

Contro:

IPOTECA LEGALE

Foglio 28 – Part.1008 Sub 14

Foglio 28 – Part.1008 Sub 18

Foglio 28 – Part.1008 Sub 36

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto emesso in data 30.09.2010

Trascritto in data 1

A favore:

EQUITALIA ETR SPA

Contro:

PIGNORAMENTO ESATTORIALE





Foglio 28 – Part.1008 Sub 14

Foglio 28 – Part.1008 Sub 18

Foglio 28 – Part.1008 Sub 36

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto esecutivo del 20.01.2021

Trascritto in data

A favore:

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Contro:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 28 – Part.1008 Sub 14

Foglio 28 – Part.1008 Sub 18

Foglio 28 – Part.1008 Sub 36

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto esecutivo del 25.09.2001

Trascritto in data

A favore:

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Contro:

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Foglio 28 – Part.1008 Sub 14

Foglio 28 – Part.1008 Sub 18

Foglio 28 – Part.1008 Sub 36

QUESITO 2-2BIS

Le unità immobiliari oggetto dell'elaborato peritale, identificate al Catasto Fabbricati dalla Particella 1008, Sub 14-18-36 del Foglio 28, risulta essere:

UNITA' A (Foglio 28 Particella 1008 sub 18)

ABITAZIONE Cat. A/3 (*Abitazione di tipo economico*), Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie totale 129 mq, totale escluso le aree scoperte di 120 mq, rendita 654,61, ubicata al piano secondo, interno 4, di un fabbricato condominiale recante accesso dal civico 44 di via Mario Carli; confina con Foglio 28 Particella 1008 sub 1 (Bcnc vano scala condominiale), Foglio 28 Particella 1008 sub 17, Foglio 28 Particella 989 Sub 19 ed altre migliori proprietà.



UNITA' B (Foglio 28 Particella 1008 sub 14)

DEPOSITO Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 16 mq, rendita 53,50, ubicata al piano terra di un fabbricato condominiale e recante accesso da corridoio comune adiacente vano scala condominiale di via M. Carli, confina con Foglio 28 Particella 1008 sub 1 (Bcnc vano scala condominiale), Foglio 28 Particella 1008 sub 13, ed altre migliori proprietà.

UNITA' C (Foglio 28 Particella 1008 sub 36)

AUTORIMESSA Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 25 mq, Superficie catastale 28 mq, rendita 81,34, ubicata al piano sotto strada di un fabbricato condominiale e recante accesso carrabile via Mario Carli n.44, confina con Foglio 28 Particella 1008 Sub 35, Foglio 28 Particella 1008 sub 32, Foglio 28 Particella 1008 sub 2 (Bcnc area di manovra), 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)**.

L'unità immobiliare risulta ubicate in zona proiettata verso la periferia nord della Città di San Severo (Figura n.1) e rientra all'interno della zona Br6 (Aree Residenziali da Riqualificare) del Piano Urbanistico Generale della Città di San Severo (Figura n.2).



Figura n.1
(Inquadramento territoriale del fabbricato)



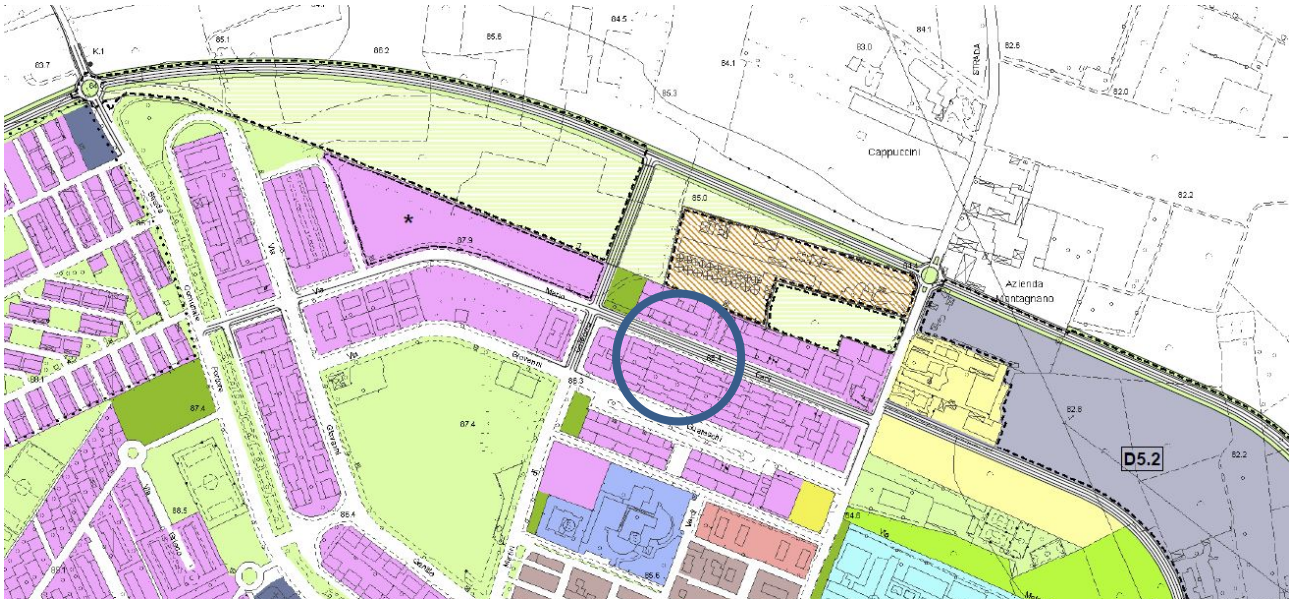


Figura n.2
(Individuazione del fabbricato nello stralcio del P.U.G.)

Il fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari sopra descritte, nato come attuazione del P.E.E.P. (Piano per l'Edilizia Economica Popolare), è ubicato alla periferia nord-est della Città di San Severo, in adiacenza con la SS 89 Garganica, che collega San Severo con il promontorio pugliese e dista circa 1 km dal centro storico. La zona possiede una buona urbanizzazione primaria e secondaria *con presenza* di un parco urbano *con area* verde di circa 17.000 metri quadrati che si estende tra le vie Gentile, Guareschi e via Martiri di Cefalonia.

In zona sono presenti Uffici Comunali distaccati, diversi Istituti Scolastici, un centro sportivo con campi di calcetto, una sede distaccata del Comando di Polizia, diversi campi da tennis/padel ed un centro sportivo con piscina e area fitness.

L'accesso alle unità immobiliari avviene dalla pubblica Via M. Carli al civico 44, via sulla quale prospettano diversi fabbricati di Edilizia Convenzionata.

Dietro il fabbricato di nostro interesse si estende un'area occupata da una importante azienda agricola locale, confinando anche in parte con aree con destinazione agricola.

La zona possiede una discreta urbanizzazione primaria, ma mancano parte dei servizi rientranti nell'urbanizzazione secondaria, come ad esempio asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, mercati e attrezzature culturali e sanitarie.

Nella **Figura n.3** viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 28 Particella 1008 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 28 Particella 1008 della Città di San Severo (Fg).



Figura n.4
(individuazione fabbricato sulla mappa catastale)



QUESITO 3

UNITA' A (Foglio 28 Particella 1008 sub 18)

L'unità immobiliare è ubicata al piano secondo di un fabbricato condominiale, si accede da vano scala condominiale mediante porta blindata ubicata all'interno 4.

Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con tamponature in muratura con finitura esterna a mattoncino tipo faccia-vista.

L'appartamento presenta un'altezza interna di m 2,70 e si sviluppa su unico livello, trova affaccio sull'area esterna condominiale verso la pubblica Via M. Carli e verso l'area retrostante prospettando un'azienda agricola. L'appartamento risulta composto una zona giorno con ampio soggiorno e cucina abitabile ed una zona notte, disimpegnata, in cui sono ubicate due camere da letto, un bagno, ed un w.c.

La zona giorno trova affaccio su via M. Carli mediante ampio balcone verandato e sulla parte retrostante mediante balcone a cui si accede dalla cucina e dal bagno della zona notte.

Gli infissi esterni sono in pcv con persiane oscuranti e zanzariere, le porte interne sono del tipo tamburato.

La pavimentazione è in gres di colore chiaro, i servizi igienici e la cucina sono rivestite con piastrelle per un'altezza di m 2,40. L'impianto di riscaldamento è garantito da caldaia murale ubicata all'esterno.

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

La zona soggiorno presenta cornici e abbassamenti in cartongesso con inserito di faretti per l'illuminazione ad incasso. L'immobile si presenta in buono stato e ben mantenuto.

UNITA' B (Foglio 28 Particella 1008 sub 14)

Trattasi di una immobiliare ad uso deposito, si accede attraverso un corridoio condominiale adiacente il vano scala. L'immobile confina con altra unità adibita a deposito, vano scala condominiale e aree esterna ad uso comune. Il locale presenta un'altezza di m 2,70, è di forma rettangolare con porta tamburata a battente. All'interno è ubicato un piccolo servizio igienico. L'impianto elettrico di illuminazione è standard. Le pareti sono intonacate a civile con pitturazione finale. Il pavimento è del tipo commerciale e gli infissi esterni sono in pvc.

UNITA' B (Foglio 28 Particella 1008 sub 36)

L'unità immobiliare risulta ad uso autorimessa, ubicata al piano sotto strada, si accede da cancello metallico elettrico ubicato su via Mario Marli.

L'ingresso è con saracinesca metallica elettrica e il vano presenta un'altezza di m 2,65.



Le pareti sono intonacate a civile con pitturazione finale, il pavimento è del tipo commerciale.

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

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	121,00 MQ
B	PERTINENZA ESCUSIVA ACCESSORIE (TERRAZZO COPERTO) OMOGENEIZZATA AL 30%	8,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A+B+C+D		<u>129,00 MQ</u>

UNITA' B

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	17,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A		<u>17,00 MQ</u>

UNITA' C

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	30,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A		<u>30,00 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 €/m² 800,00 a €/m² 900,00.

Il valore di mercato per un immobile ad uso deposito (Unità B), con medesima ubicazione nella Città di San Severo, in condizione normali, è variabile da €/m² 300,00 a €/m² 500,00.

Il valore di mercato per un immobile ad uso box (Unità C), con medesima ubicazione nella Città di San Severo, in condizione normali, è variabile da €/m² 400,00 a €/m² 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 €/m² 900,00 per l'unità A, un valore pari a €/m² 300,00 per l'unità B e un valore pari a €/m² 500,00.

UNITA' A = 129,00 MQ X 900,00 = 116.100,00 EURO

UNITA' B = 17,00 MQ X 300,00 = 5.100,00 EURO

UNITA' C = 30,00 MQ X 500,00 = 15.000,00 EURO

TOTALE A+B+C = 136.200,00 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 136.000,00**.

QUESITO 5

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

QUESITO 6

LOTTO 1

UNITA' A - ABITAZIONE

- via M. Carli n.44 ubicata secondo, interno 4, con superficie commerciale totale di 129,00 mq; (Rif. Cat.: Particella 1008, Sub 18 del Foglio 28, di tipo A/3 (Abitazione di tipo economico), Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie totale 129 mq, totale escluso le aree scoperte di 120 mq, rendita 654,61;



- confina con Foglio 28 Particella 1008 sub 1 (Bcnc vano scala condominiale), Foglio 28 Particella 1008 sub 17, Foglio 28 Particella 989 Sub 19 ed altre migliori proprietà.

UNITA' B - DEPOSITO

- Via M. Carli n.44, ubicata al piano terra, con superficie commerciale totale 17,00 mq (Rif. Cat. Particella 1008, Sub 14 del Foglio 28), Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 14 mq, Superficie totale 16 mq, rendita 53,50;
- confina con Foglio 28 Particella 1008 sub 1 (Bcnc vano scala condominiale), Foglio 28 Particella 1008 sub 13, ed altre migliori proprietà.

UNITA' C - AUTORIMESSA

- Via M. Carli n.44, ubicata al piano sotto strada, con superficie commerciale totale 30,00 mq (Rif. Cat. Particella 1008, Sub 36 del Foglio 28), Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 25 mq, Superficie catastale 28,00 mq, rendita 81,34;
- confina con Foglio 28 Particella 1008 Sub 35, Foglio 28 Particella 1008 sub 32, Foglio 28 Particella 1008 sub 2 (Bcnc area di manovra), ed altre migliori proprietà.

VALORE LOTTO: 136.000,00 EURO

QUESITO 7

Le unità immobiliari, anche da riscontro dell'intestazione delle utenze, risultano essere occupate dal signor

QUESITO 8-9

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

- Cessione di diritti reali a titolo oneroso – Convenzione edilizia, con atto pubblico in data 22.07.1998, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 27.11.1998 ai nn. 18829/14172.

QUESITO 10

Il fabbricato è composto da otto livelli fuori terra, oltre ad un piano sotto strada, presenta una 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.194 del 16.12.199 e successiva presa d'atto n.54 del 19.02.2001 (**Allegato I**).



Nell'archivio risulta il Certificato di Agibilità/abitabilità n.45 rilasciato dal Comune in data 20.07.2001

(Allegato I).

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, 07 aprile 2023

IL C.T.U.

Arch. BONCRISTIANO Matteo



SPECCHIO RIEPILOGATIVO

VALORE DI MERCATO LOTTO = 136.000,00 EURO

UNITA' A

- Appartamento residenziale sito nel Comune di S. Severo alla via M. Carli n.44, piano secondo interno 4;
- Rif. Cat.: Particella 1008, Sub 18 del Foglio 28;
- confina con Foglio 28 Particella 1008 sub 1 (Bcnc vano scala condominiale), Foglio 28 Particella 1008 sub 17, Foglio 28 Particella 989 Sub 19 ed altre migliori proprietà.
- Proprietà:
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO – CONVENZIONE EDILIZIA TRASCRITTA IL .
 - IPOTECA VOLONTARIA – TRASCRITTA IL
 - IPOTECA LEGALE – TRASCRITTA IL
 - PIGNORAMENTO ESATTORIALE – TRASCRITTO IL
 - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI - TRASCRITTO
 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE – TRASCRITTA
- L'unità immobiliare risulta occupata dal signor
- L'unità immobiliare risulta conforme a livello urbanistico e catastale;
- Risulta agli atti il certificato di Agibilità;

UNITA' B

- Deposito sito nel Comune di San Severo alla via M. Carli n.44, piano terra;
- Rif. Cat.: Particella 1008, Sub 14 del Foglio 28;
- confina con Foglio 28 Particella 1008 sub 1 (Bcnc vano scala condominiale), Foglio 28 Particella 1008 sub 13, ed altre migliori proprietà.
- Proprietà:
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO – CONVENZIONE EDILIZIA TRASCRITTA IL
 - IPOTECA VOLONTARIA – TRASCRITTA IL
 - IPOTECA LEGALE – TRASCRITTA IL
 - PIGNORAMENTO ESATTORIALE – TRASCRITTO IL
 - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI - TRASCRITTO
 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE – TRASCRITTA IL
- L'unità immobiliare risulta occupata dal signor ;
- L'unità immobiliare risulta conforme a livello urbanistico e catastale;
- Risulta agli atti il certificato di Agibilità;

UNITA' C

- Autorimessa sito nel Comune di San Severo alla via M. Carli n.44, piano sotto strada;



- Rif. Cat.: Particella 1008, Sub 36 del Foglio 28;
- confina con Foglio 28 Particella 1008 Sub 35, Foglio 28 Particella 1008 sub 32, Foglio 28 Particella 1008 sub 2 (Bcnc area di manovra), ed altre migliori proprietà.
- Proprietà:
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO – CONVENZIONE EDILIZIA TRASCRITTA IL
 - IPOTECA VOLONTARIA – TRASCRITTA IL
 - IPOTECA LEGALE – TRASCRITTA IL
 - PIGNORAMENTO ESATTORIALE – TRASCRITTO IL
 - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI - TRASCRITTO
 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE – TRASCRITTA IL
- L'unità immobiliare risulta occupata dal signor _____ ;
- L'unità immobiliare risulta conforme a livello urbanistico e catastale;
- 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.3 Comunicazione operazioni peritali
N.3 Ricevuta consegna pec;
N.3 Raccomandata;
- C** Verbale operazione peritali;
- D** Certificato di stato libero;
- E** Ispezione Ipotecaria Ordinaria (*F. 28, P.IIa 1008, Sub 18*);
Nota del 27.11.1998
Nota del 27.08.2021
- F** Visura storica (*F. 28, P.IIa 1008, Sub 18*);
Visura storica (*F. 28, P.IIa 1008, Sub 14*);
Visura storica (*F. 28, P.IIa 1008, Sub 136*);
Estratto di mappa (*F. 28, P.IIa 1008*);
Elaborato planimetrico (*F. 28 Particella 1008*)
Planimetria catastale (*F. 28, P.IIa 1008, Sub 18*);
Planimetria catastale (*F. 28, P.IIa 1008, Sub 14*);
Planimetria catastale (*F. 28, P.IIa 1008, Sub 36*);
- G** Rilievo planimetrico (*F. 28, P.IIa 1008, Sub 18*);
Rilievo planimetrico (*F. 28, P.IIa 1008, Sub 14*);
Rilievo planimetrico (*F. 28, P.IIa 1008, Sub 36*);
- H** Allegato fotografico n.31 fotografie;
- I** Accesso atti Comune di San Severo
Concessione Edilizia n.194 del 16.12.1998
Presenza d'atto n.54 del 19.02.2001
Certificato di Agibilità/Abitabilità n.45 del 11.07.2001;
Conformità impianto di riscaldamento-idrico fognario;
Conformità impianto elettrico.
- L** Attestato di Prestazione Energetica;
Consegna invio A.P.E. alla Regione Puglia;
Copia del documento di riconoscimento.

