

TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

\

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA VALENTINA PATTI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.18/2021 R.G. ESEC.

PROMOSSA DA

#####

CONSULENZA DI STIMA E VALUTAZIONE

#####



PREMESSA

L'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Valentina PATTI, nominava, con Ordinanza del 29 Giugno 2022, me sottoscritto Esperto Stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n.18/2021 promossa da

Veniva fissata l'Udienza del 14 Luglio 2022 per il giuramento di rito alla presenza dell'Ill.mo Giudice.

In tale data con il giuramento di rito veniva formalizzato l'incarico e allo scrivente, che accettava l'incarico, gli venivano formulati i seguenti quesiti:

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

1) Al 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 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 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 delle 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;

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 il 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, indicandone 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 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 orto foto per localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla 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) alla 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 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) 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 o da 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 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;

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 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 staggito, provvedendo, qualora esso 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 1°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 questione 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 sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla 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”;

OPERAZIONI PERITALI E ACCESSI PRESSO I COMPETENTI UFFICI

Lo scrivente, atteso le ultime disposizioni degli Uffici competenti, si recava presso il Catasto di Foggia per prenotare il giorno e l'ora durante il quale consultare i relativi documenti e poterne richiedere copia.

L'appuntamento veniva concordato con i preposti per il 27 Luglio 2022, nella cui data, il sottoscritto, recatosi presso i suindicati Uffici, richiedeva ed otteneva le Visure Storiche per Immobile (*Vedansi Allegati n.1, n.2 e n.3*), le Planimetrie Catastali (*Vedansi Allegati n.4, n.5, n.6, n.7 e n.8*) e l'Elenco dei Subalterni con la Dimostrazione Grafica della Palazzina in Via Castelfidardo n.16 (*Vedansi Allegati n.9*);

In data 30 Agosto 2022 comunicava, a mezzo raccomandata A.R. alla Sig.ra peritali per l'8 Settembre 2022 alle ore 9:30 (*Vedansi Allegati n.10*);

Inviava PEC del 19 Settembre 2022 al Comune di San Severo, sia per la richiesta dell'ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di



MATRIMONIO che per il CERTIFICATO di RESIDENZA (*Vedansi Allegati n.11*): gli stessi gli venivano trasmessi nella medesima giornata tramite PEC (*Vedansi Allegati n.12*);

In data 19 Settembre 2022, inviava PEC al Comune di San Severo per l'accesso agli atti (*Vedansi Allegati n.13*) finalizzato alla visione dei fascicoli inerenti gli immobili staggiti: allo scrivente in un primo momento è stato possibile visionare solo la pratica inerente l'immobile di Via Magenta (*Vedansi Allegati n.14*), mentre per quelli di Via Castelfidardo gli addetti del Comune, dopo svariati solleciti, in data 4/11/2022, riuscivano a trovare la pratica che interessava una Dia per il cambio di destinazione urbanistica richiesto dal Sig. _____ il 6/07/2012, nella quale si dichiarava che i lavori venivano ultimati nel 18/03/2015 (*Vedansi Allegati n.15 e n.16*).

Le operazioni peritali, sia per l'immobile in Via Castelfidardo che per quelli in Via Magenta venivano effettuate l'8/09/2022, il 23/09/2022, il 14/10/2022 e il 25/10/2022: nelle suindicate date lo scrivente si recava anche presso il Comune di San Severo per la ricerca della documentazione inerente gli immobili staggiti.

E' da evidenziare che le operazioni peritali potevano iniziare solo a Settembre atteso la dichiarata indisponibilità degli esecutati ad Agosto e, inoltre, dopo aver dato seguito all'inizio delle operazioni peritali, le stesse venivano differite atteso che per l'immobile, sito in San Severo al primo piano di Via Magenta n.80, l'affittuaria era



allettata per gravi motivi di salute. Infatti durante il sopralluogo del 23 Settembre u.s. veniva rappresentato l'imminente ricovero in ospedale.

Pertanto lo scrivente in data 3/10/2022 chiedeva all'Ill.mo Giudice richiesta di proroga atteso la indeterminatezza del ricovero e della relativa degenza dell'affittuaria, che gli veniva correttamente concessa dall'Ill.mo Giudice.

■ Per conseguenza

le indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo, l'Agenzia delle Entrate, l'Archivio Notarile, nonché la documentazione in atti e quella reperita, le ricerche presso le Agenzie Immobiliari e gli Operatori di Foggia e San Severo, la richiesta e l'ottenimento delle Visure Storiche per l'Immobile e le Planimetrie Catastali, i rilievi con le Restituzioni Grafiche effettuate e le informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo, consentono di rispondere ai quesiti posti, come qui di seguito riportato:

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1: “Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c.,operazioni di stima;

Il controllo dei documenti di cui all'art.567, comma 2. c.p.c. ha consentito di riscontrare la completezza e l'idoneità dei documenti ai fini della vicenda traslativa, sulla base di quanto presente in atti attraverso il controllo del fascicolo telematico e pertanto non è risultato necessario effettuare segnalazioni in merito allegando nella



presente relazione, ad integrazione, la documentazione catastale ritirata (*vedansi*) che riporta:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SAN SEVERO (Codice:1158)

Direzione Provinciale di FOGGIA,

1) IMMOBILE IN SAN SEVERO (Codice:1158) (FG) CON SOTTOSTANTE SCANTINATO – FOGLIO 31, PARTICELLA 3044, SUB.47, VIA CASTELFIDARDO N.16, PIANO T-S1, RENDITA: EURO 1.590,07, CATEGORIA C/1, CLASSE 6, CONSISTENZA 86 M², DATI DI SUPERFICIE 95 M² , Rendita: Euro 1.590,07;

2) IMMOBILE AD USO DEPOSITO IN SAN SEVERO (Codice:1158) (FG) – FOGLIO 31, PARTICELLA 11429, SUB.10, VIA MAGENTA N.78, PIANO T, CATEGORIA C/2, CLASSE 3, MQ.75 - DATI DI SUPERFICIE 117 M², RENDITA: EURO 209,17, Rendita: Euro209,17;

3) APPARTAMENTO SITO IN SAN SEVERO (Codice:1158) (FG) AL PRIMO E SECONDO PIANO, FOGLIO 31, PARTICELLA 11429, SUB.11, VIA MAGENTA N.80, PIANO 1 - 2, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 6



VANI; Dati di superficie: Totale: 156 m², Totale escluse aree scoperte 143 m²,

Rendita: Euro 511,29;

QUESITO 1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento,.....nel corso del tempo;

Gli immobili in Catasto sono riportati come qui di seguito:

IMMOBILE IN SAN SEVERO (*Codice:1158*) (FG) CON SOTTOSTANTE SCANTINATO – FOGLIO 31, PARTICELLA 3044, SUB.47, VIA CASTELFIDARDO N.16, PIANO T-S1, RENDITA: EURO 1.590,07, CATEGORIA C/1, CLASSE 6, CONSISTENZA 86 M², DATI DI SUPERFICIE 95 M² ;

IMMOBILE AD USO DEPOSITO IN SAN SEVERO (*Codice:1158*) (FG) – FOGLIO 31, PARTICELLA 11429, SUB.10, VIA MAGENTA N.78, PIANO T, CATEGORIA C/2, CLASSE 3, MQ.75 - DATI DI SUPERFICIE 117 M², RENDITA: EURO 209,17;



APPARTAMENTO SITO IN SAN SEVERO (Codice:1158) (FG) AL PRIMO E SECONDO PIANO, FOGLIO 31, PARTICELLA 11429, SUB.11, VIA MAGENTA N.80, PIANO 1 - 2, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 6 VANI; Dati di superficie: Totale: 156 m², Totale escluse aree scoperte 143 m², Rendita: Euro 511,29;



) in data 18 luglio 1951
nuda proprietà, e a
Severo (FG) in data 29 ottobre 1920 -
per i diritti pari a 1/2 di usufrutto,
Severo (FG) in data 27 marzo 1920 -
, per i diritti pari a 1/2 di usufrutto, l'immobile
riportato in NCEU al Foglio 31 Particella 4244 Subalterno 2, é pervenuto per atto
di compravendita del Notaio
e trascritto presso l'Ufficio P.P.I. di Foggia in data 7 maggio 1993 al numero di
registro generale e n. di registro particolare
nato a San Severo in data 18 luglio 1951 - C.F.
diritti pari a 1/1 di usufrutto, nata a San Severo (FG) in data 29
ottobre 1920 - C.F.] per i diritti pari a 1/2 di piena



proprietà, nato n San Severo (FG) in data 27 marzo 1920 -
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà. - *(In*
catasto è riportato il ricongiungimento di Usufrutto a seguito di decesso di
avvenuto in data 06/09/1997 in atti dal 02/ 03/ 1998 -
noltre il ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di
avvenuto in data 04/11/2008 in atti dal 15/10/2009 -

nato a San Severo (FG) in data 18 luglio 1951 -
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile
di che trattasi è in NCEU al Foglio 31 Particella 3044 Subalterno 4 é pervenuto
per atto di compravendita del Notaio del 10 dicembre 1990
repertorio n. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità
Immobiliare di Foggia in data 15/12/1990 al numero di registro generale e
numero di registro particolare nata a San Severo
in data 3 febbraio 1934 - C.F. ----- diritti pari a 1/2 di
piena proprietà in regime di comunione legale, a nato, a
San Severo in data 13 gennaio 1929 - C.F. per i diritti
pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei Beni de quibus.

nata a San Severo in data 13/12/1954 -
diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile
riportato in NCEU al Foglio 31 Particella 4244 Subalterno 1, è pervenuto per atto



Nota: Per le formalità delle iscrizioni e trascrizioni a cui sono subordinati gli immobili de quibus nel ventennio, si rimanda anche alla certificazione notarile presente nel fascicolo telematico:

QUESITO 1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento.....;

Dalla verifica dei “Dati Catastali” degli immobili oggetto di accertamento, gli stessi risultano corrispondenti a quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (*Vedasi Fascicolo Telematico*); essi differiscono, però, rispetto “Indirizzi Civici” degli immobili, sia del piano terra che del primo e secondo piano: dalle etichette sui muri e da quanto riferito durante i sopralluoghi il Civico per il Piano Terra è il n.86 ed il n.88 è per il portoncino che conduce ai piani superiori;

QUESITO 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;

Da informazioni assunte presso la Cancelleria dell’Esecuzioni del Tribunale di Foggia, alla data del 17/11/2022, non risulta la sussistenza di altre procedure esecutive;

QUESITO 1) - quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, 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

Il sottoscritto ha chiesto, in data 19/09/2022 (*Vedansi Allegati n.11*) l'"ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI DI MATRIMONIO" ed il "CERTIFICATO DI RESIDENZA" dei Debitori, che venivano inviati nella stessa data (*Vedansi Allegati n.12*);

Nell'Estratto di Matrimonio è riportato:

Il 4 Agosto millenovecentosettantaquattro alle ore 10 e minuti 30 nel Comune di SAN SEVERO (FG) si sono uniti in matrimonio

7/1951 – e DI

; con atto in data

23/07/1981 a rogito del Notaio Rocco del distretto notarile di Foggia gli sposi (omissis) hanno stipulato convenzioni matrimoniali (*Vedansi Allegati n.12*).

QUESITO 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

IMMOBILE IN VIA CASTELFIDARDO N.16

IN CATASTO FABBRICATI:

4) IMMOBILE IN SAN SEVERO (*Codice:1158*) (FG) CON SOTTOSTANTE SCANTINATO – FOGLIO 31, PARTICELLA 3044, SUB.47, VIA CASTELFIDARDO N.16, PIANO T-S1, RENDITA: EURO 1.590,07,



CATEGORIA C/1, CLASSE 6, CONSISTENZA 86 M², DATI DI SUPERFICIE 95 M², RENDITA: EURO 1.590,07;

L'immobile fa parte di un fabbricato che si eleva per due piani fuori terra, affacciandosi sulla principale Via Castelfidardo, dalla quale avviene l'accesso tramite un ampio portale protetto da una serranda metallica (*Vedansi restituzioni Grafiche e Fascicolo Fotografico*);

Esso è stato realizzato prima del 1967, con modalità costruttive tipiche delle costruzioni in linea facenti parte del tessuto urbano e suburbano del Paese (*Vedansi Fascicolo Fotografico*); Come suindicato l'immobile è stato oggetto di un cambio di destinazione d'uso nel 2012 con il quale si è proceduto ad effettuare dei lavori interni che hanno realizzato un cambio di destinazione da abitazione a locale commerciale: tali opere sono state ultimate il 18/03/2015 (*Vedansi Allegati n.16*);

Tali lavori sono stati certificati e collaudati con emissione della Autocertificazione di Agibilità dal Tecnico incaricato dal proprietario Sig.

il 18/03/2015 (*Vedansi Allegati n.16*);

Esso dista dal Teatro Verdi circa m.200,00, dal Municipio circa m.450,00, dalla principale Via Due Giugno circa m.100,00 e dal principale Viale S. Giovanni Bosco (*Viale della Villa*) circa m.230;

CONFINA



Con la Via Castelfidardo dalla quale si accede, a destra di chi guarda con il subalterno n.53, a sinistra con il Subalterno n.35 e nella parte posteriore con il subalterno n.54 (*Vedansi Allegato n.9 “Dimostrazione grafica dei Subalterni”*).

Per quanto attiene il REGOLAMENTO CONDOMINIALE e le relative TABELLE MILESIMALI, da quanto è stato possibile accertare, non esistono create.

IMMOBILE AL PIANO TERRA DI VIA MAGENTA N.86

IN CATASTO FABBRICATI:

IMMOBILE AD USO DEPOSITO IN SAN SEVERO (*Codice:1158*) (FG) –
FOGLIO 31, PARTICELLA 11429, SUB.10, VIA MAGENTA N.78, PIANO T,
CATEGORIA C/2, CLASSE 3, MQ.75 - DATI DI SUPERFICIE 117 M²,
RENDITA: EURO 209,17, RENDITA: EURO209,17;

L'immobile fa parte di un fabbricato che si eleva per due piani fuori terra, affacciantesi sulla principale Via Magenta dalla quale avviene l'accesso tramite un ampio portone provvisto di serranda metallica a scorrimento orizzontale (*Vedansi restituzioni Grafiche e Fascicolo Fotografico*);

Esso è stato realizzato alla fine degli anni sessanta con parere favorevole della Commissione Edilizia del 22 Febbraio 1968 e successiva variante dell'8/10/1968 (*Vedasi Allegato n.14*).



Il progetto ed il relativo parere attengono all'intero fabbricato e cioè al piano terra ed al primo piano con i vani superiori affacciatisi al terrazzo a livello (*Vedansi restituzioni Grafiche e Fascicolo Fotografico*);

Le opere in cemento armato, inerenti il suindicato edificio, sono state collaudate il 4 Marzo 1969 (*Vedasi Allegato n.14*);

Gli interventi sono stati sanciti con “Certificato di Ultimazione” rilasciato dal Sindaco del Comune di San Severo il 10/03/1969 (*Vedasi Allegato n. 14*);

Per quanto attiene il REGOLAMENTO CONDOMINIALE e le relative TABELLE MILESIMALI, per quanto è stato possibile accertare, non risultano essere state realizzate.

IMMOBILE AL PRIMO E SECONDO PIANO DI VIA MAGENTA N.88

IN CATASTO FABBRICATI:

APPARTAMENTO SITO IN SAN SEVERO (*CODICE:1158*) (FG) AL PRIMO E SECONDO PIANO, FOGLIO 31, PARTICELLA 11429, SUB.11, VIA MAGENTA N.80, PIANO 1 - 2, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 6 VANI; DATI DI SUPERFICIE: TOTALE: 156 M², TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 143 M², RENDITA: EURO 511,29;



Per quanto attiene i titoli abilitativi valgono le stesse considerazioni suindicate atteso che trattasi di sopraelevazione del suindicato piano terra (*Vedansi allegati n.14*).

L'intero fabbricato - comprensivo del Piano terra, del Primo e del Secondo Piano

CONFINA

Con la Via Magenta dalla quale si accede ai due immobili, a destra di chi guarda con il civico n.90, a sinistra con il Subalterno 4247;

Per quanto attiene il REGOLAMENTO CONDOMINIALE e le relative TABELLE MILESIMALI, per quanto è stato possibile accertare, non risultano essere state realizzate.

QUESITO 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 anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od orto foto per localizzazione del bene/i staggito/i;

Lo scrivente ha ricercato sul Sito dello "SPORTELLO TELEMATICO UNIFICATO DELLA PROVINCIA DI FOGGIA", nella parte dedicata alla



"Consultazione Cartografica", e sul sito www.catastofabbricatiterreni.it
l'ORTOFOTO, le zone inerenti i fabbricati de quibus;

Di conseguenza, a stralcio, ha effettuato le relative copie a colori delle inerenti
sovrapposizioni, VISTA AEREA e CATASTO-ORTOFOTO, che si inseriscono
negli allegati come qui di seguito:

Allegato n.17 = VISTA AEREA E ORTOFOTO Via Castelfidardo (*Vedansi*);

Allegato n.18 = VISTA AEREA E ORTOFOTO Via Magenta (*Vedansi*);

Allegato n.19 = Restituzione Grafica dello Stato dei Luoghi dell'immobile al Piano
Terra in Via Castelfidardo n.16 - San Severo – (FG) in scala 1:100
(*Vedasi*);

Allegato n.20 = Restituzione Grafica dello Stato dei Luoghi dell'immobile al Piano
Interrato Via Castelfidardo n.16 - San Severo – (FG) in scala
1:100 (*Vedasi*);

Allegato n.21 = Restituzione Grafica dello Stato dei Luoghi dell'immobile al Piano
Terra di Via Magenta n.78 - San Severo – (FG) in scala 1:100
(*Vedasi*);

Allegato n.22 = Restituzione Grafica dello Stato dei Luoghi dell'immobile al Primo
Piano di Via Magenta n.80 - San Severo – (FG) in scala 1:100
(*Vedasi*);



Allegato n.23 = Restituzione Grafica dello Stato dei Luoghi della copertura dell'immobile al Primo Piano di Via Magenta n.80 - San Severo – (FG) in scala 1:100 (*Vedasi*);

Allegati n.7 e n.8 = Planimetrie generali in scala 1:1.000;

QUESITO 3) alla 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;

IMMOBILE IN SAN SEVERO ALLA VIA CASTELFIDARDO N.16

L'Immobile, ubicato in San Severo alla Via Castelidardo n.16, costituito da Piano Terra e Sottostante Interrato, è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 31 Particella 3044, Subalterno 47, Via Castelfidardo n.16, Piano T-S1, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 86 m²; Zona Censuaria 1; In Ditta

Come sopra riportato esso fa parte di un fabbricato che si eleva per due piani fuori terra, affacciantesi sulla principale Via Castelfidardo, dalla quale avviene



l'accesso tramite un ampio portale protetto da una serranda metallica (*Vedansi restituzioni Grafiche e Fascicolo Fotografico*); E' stato realizzato prima del 1967, con modalità costruttive tipiche delle costruzioni in linea facenti parte del tessuto urbano e suburbano del Paese (*Vedansi Fascicolo Fotografico*) ed è stato oggetto di un cambio di destinazione d'uso nel 2012 con il quale si è proceduto ad effettuare dei lavori interni che hanno permesso di destinarlo da abitazione a locale commerciale: tali opere sono state ultimate il 18/03/2015; I lavori sono stati certificati e collaudati con emissione della Autocertificazione di Agibilità dal Tecnico incaricato dal proprietario Sig

Qui di seguito si riporta la descrizione dell'unità immobiliare:

L'immobile al piano terra si compone di due ampi vani concamerati dove, entrando a destra, vi sono tre piccoli ambienti in cui sono previsti i servizi igienici.

Dei suddetti ambienti quello a sinistra di chi entra è provvisto di Vaso e lavabo, quello di centro, di un lavabo, e quello di destra ne è sprovvisto evidenziandone solo la predisposizione. Inoltre quello di destra tramite una finestra, provvista di serranda metallica, si affaccia direttamente sulla Via Castelfidardo (*Vedansi Allegato n.19 = Restituzione Grafica e Allegato n.4 = Planimetrie Catastali*).

Nel vano principale la pavimentazione è in gres-porcellanato delle dimensioni pari a circa cm.48,00 X cm.48,00 di colore Nocciola-chiaro, mentre nella parte retrostante la pavimentazione è sempre in gres-porcellanato ma di diverse dimensioni pari a circa cm.43,00 X cm.43,00 di colore leggermente più scuro; la Copertura è a



Volte con differenti altezze che vanno, in chiave, da circa m.4,45 a circa m.4,60. Nel primo vano vi è ricavato un banco in muratura posto a separazione di un piccolo ambiente che comunica con la scalinata che porta all'interrato.

La Pittura interna è di colore bordò, fino alla imposta delle volte, pari ad una altezza di circa m.2,50 mentre i soffitti sono di colore bianco (*Vedansi Fascicolo Fotografico e restituzioni Grafiche*).

L'accesso ai locali igienici è protetto da una porta scorrevole in legno bianco, con una porta in legno scuro al bagno a sinistra; Il vano di destra è sprovvisto di porta, vi è solo una tenda: Il rivestimento dei suddetti ambienti è in piastrelle di ceramica, delle dimensioni pari a circa cm.20,00 X cm.25,00, fino ad una altezza di circa m.2,00 (*Vedansi Fascicolo Fotografico e restituzioni Grafiche*).

L'immobile è sprovvisto di riscaldamento e non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti elettrici ed idrici presenti, con riferimento anche all'impianto fognario.

Lo stato di manutenzione e di conservazione può definirsi "Normale" atteso anche l'età del fabbricato con le finiture rimodulate rispetto alla originaria costituzione (*Vedansi Report Fotografico*)

Per quanto attiene le parti esterne e comuni del fabbricato, da indagini effettuate "De Visu", non si sono riscontrati segni di deterioramento delle finiture e/o vizi che possano diminuire l'idoneità all'uso per cui è stato previsto.



Nella parte retrostante, a destra di chi entra, attraverso una porta in legno, vi è la scalinata che conduce al sottostante Piano Interrato (*Vedansi Fascicolo Fotografico e restituzioni Grafiche*).

Il piano interrato ha le volte a crociera con una altezza in chiave di circa m.3,50 ed alle imposte di circa m.1,10. La pavimentazione è in marmette delle dimensioni di circa cm.25,00 X cm.25,00. Esso riceve aria-luce da due piccoli varchi, tipo finestre a “bocca di lupo”, realizzati nel muro perimetrale soprastante e poste sopra il piano di calpestio di Via Castelfidardo (*Vedansi Fascicolo Fotografico e restituzioni Grafiche*).

I vani risultano dipinti con vari colori con sovrapposizioni di vari disegni (*Vedansi Foto*).

Lo stato di manutenzione e di conservazione può definirsi "Scadente" con la presenza di Umidità di risalita e infiltrazioni dalle volte, presumibilmente datate, che rappresentano deterioramenti agli intonaci (*Vedasi Fascicolo Fotografico*).

IMMOBILE AL PIANO TERRA DI VIA MAGENTA N.86 – SAN SEVERO (FG)

L'Immobile, ubicato in San Severo alla Via Magenta n.78, costituito da un ampio Piano Terra con altezza interna pari a circa m.4,35, è riportato in Catasto Fabbricati Foglio 31, Particella 11429, Subalterno 10, Via Magenta n.78, Piano T., Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 75 m², Zona Censuaria 1, Dati di Superficie: Totale 117 m², Rendita: Euro 209,17.



Come suindicato l'immobile fa parte di un fabbricato che si eleva per due piani fuori terra, affacciatesi sulla principale Via Magenta dalla quale avviene l'accesso tramite un ampio portone provvisto di serranda metallica a scorrimento orizzontale (*Vedansi restituzioni Grafiche e Fascicolo Fotografico*);

Esso è stato realizzato alla fine degli anni sessanta con parere favorevole della Commissione Edilizia del 22 Febbraio 1968 e successiva variante dell'8/10/1968.

Il progetto ed il relativo parere attengono all'intero fabbricato e cioè al piano terra ed al primo piano con i vani superiori affacciatesi al terrazzo a livello (*Vedansi restituzioni Grafiche e Fascicolo Fotografico*);

Le opere in cemento armato, inerenti il suindicato edificio, sono state collaudate il 4 Marzo 1969 e sancite con "Certificato di Ultimazione" rilasciato dal Sindaco del Comune di San Severo il 10/03/1969;

(Vedasi Allegato n.14);

Qui di seguito si riporta la descrizione dell'unità immobiliare:

Il Piano Terra si compone di un unico ampio vano dove, entrando a destra, è stato ricavato un ambiente sottoscala nel quale è stato previsto un bagnetto provvisto di lavabo e Water di colore bianco (*Vedansi Restituzione Grafica e Fascicolo Fotografico*).



La pavimentazione è in semplice “Battuto Di Cemento” ad uso commerciale, le pareti sono in tinta bianca;

Il vano servizi, al quale si accede attraverso una porta a soffietto in plastica bianca, è, invece, pavimentato con ceramica delle dimensioni pari a circa cm.30,00 X cm.30,00, con le pareti rivestite in ceramica di colore chiaro, delle dimensioni pari a circa cm.20,00 X cm.20,00, fino ad una altezza di circa m.1,40 (*Vedansi restituzione grafica e foto*).

Tale vano, come suindicato, è destinato a ripostiglio ed a Bagno ed è ricavato aldisotto della scala che porta al piano superiore conferendo al bagno una altezza limitata e incostante che va da circa m.1,40 a circa m.2,30 (*Vedansi restituzione grafica e foto*).

L'immobile è sprovvisto di riscaldamento e, da quanto è stato possibile accertare, con gli impianti elettrici ed idrici non funzionanti, di conseguenza non si è potuto verificare l'efficienza degli stessi e, tantomeno, dell'impianto fognario allacciato alla rete cittadina.

Lo stato di manutenzione e di conservazione può definirsi "Mediocre" atteso anche l'età del fabbricato le cui finiture non sembrano abbiano subito modifiche dall'epoca della costruzione, con attinenza anche agli impianti (*Vedansi Report Fotografico*)



Per quanto attiene le parti esterne e comuni del fabbricato, da indagini effettuate "De Visu", non si sono riscontrati segni di deterioramento delle finiture e/o vizi che possano diminuire l'idoneità all'uso per cui è stato previsto.

Dal raffronto dello stato dei luoghi, riportato nella Restituzione Grafica effettuata (*Vedasi*), con la Planimetria Catastale (*Vedasi*), si evince che vi sono delle discordanze, con particolare riferimento alla distribuzione interna modificata con la realizzazione del vano sottoscala, a destra entrando, destinato a ripostiglio e bagnetto.

Inoltre è stata variata la originaria previsione progettuale che vedeva come unica unità edilizia il piano terra con i piani superiori (*PIANO TERRA, 1° E 2° PIANO*).

Nella verifica odierna l'accesso alla scalinata, precedentemente previsto immediatamente a destra entrando, attraverso una porta in legno, oggi risulta chiusa da cartongesso nella parte posteriore.

Ed ancora vi è una discrepanza sulla altezza interna, essa è riportata nella planimetria catastale in m.4,00, mentre nella realtà è di m.4,35 (*Vedansi Foto e Cfr. Planimetria Catastale con la Restituzione Grafica*);

IMMOBILE IN SAN SEVERO AL PRIMO E SECONDO PIANO DI VIA MAGENTA N.88

APPARTAMENTO SITO IN SAN SEVERO (*Codice:1158*) (FG) AL PRIMO E SECONDO PIANO, FOGLIO 31, PARTICELLA 11429, SUB.11, VIA MAGENTA N.80, PIANO 1 - 2, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 6 VANI; Dati



di superficie: Totale: 156 m², Totale escluse aree scoperte 143 m², Rendita: Euro 511,29;

Per quanto attiene i titoli abilitativi valgono le stesse considerazioni suindicate atteso che trattasi di sopraelevazione del sopra riportato Piano Terra, con riferimento anche ai titoli abilitativi;

Si accede all'appartamento al primo piano, attraverso un portoncino in legno che si apre su una scalinata rivestita in pietra di Apricena risvoltata anche sulle pareti fino ad una altezza di circa m.1,35; superiormente alla scala, al primo piano, l'ingresso è ulteriormente protetto da una porta a soffietto (*Vedansi Planimetria Catastale, Restituzione Grafica e Rilievo Fotografico*).

Dal raffronto dello stato dei luoghi, riportato nella Restituzione Grafica effettuata (*Vedasi*), con la Planimetria Catastale (*Vedasi*), si evince che vi sono delle differenze, con particolare riferimento alla distribuzione interna modificata nella stanza di fronte a chi entra che è stata divisa in due ambienti di cui uno sprovvisto di luce e aria naturali, inoltre, come sopraindicato, a monte della scala l'ingresso è compartimentato e provvisto divisorio con porta a soffietto, e sul terrazzo vi è un ripostiglio diaframmato da serramenti in anticorrosional bianco, che non risulta riportato sulle planimetrie catastali (*Cfr. Planimetria Catastale con la Restituzione Grafica*);

Qui di seguito si riporta la descrizione dell'unità immobiliare:



L'appartamento si compone di ingresso, corridoi, Bagno, tre camere da letto di cui due concamerate, soggiorno-pranzo e cucina (*Vedansi Allegato n. e Report Fotografico*);

Completa l'appartamento un patio (*provvisto di un ripostiglio diaframmato da serramenti in anticorrosione bianco*) - dal quale prendono aria e luce le camere ad esso prospiciente – ed un balcone su Via Magenta al quale si accede dal soggiorno-pranzo (*Vedansi Restituzione Grafica e Report Fotografico*);

Tutto l'appartamento è pavimentato con i cosiddetti “Marmettoni Fuori Vaglio” di vari colori, delle dimensioni pari a circa cm.40,00 X cm.40,00 (*Vedasi Report Fotografico*) tranne che per il bagno che ha il pavimento in ceramica composto da due profili diversi, uno di circa cm.20,00 X cm.25,00 di colore chiaro e l'altro, di circa cm.13,00 X cm.25,00, sempre in ceramica ma di colore Lilla (*Vedasi Fascicolo Fotografico*); le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica disegnate, delle dimensioni pari a circa cm.10,00 X cm.20,00, posate a tutta altezza; i sanitari, - lavabo, vaso, bidet e vasca, sono di colore “Champagne” (*Vedasi Report Fotografico*);

La cucina ha il rivestimento in ceramica disegnata delle dimensioni pari a circa cm.13,00 X cm.15,00 fino ad una altezza di circa m.1,50 (*Vedasi Fascicolo Fotografico*); Le pareti sono dipinte con pittura lavabile di colore chiaro (*Vedansi Report Fotografico*);



Le porte interne sono in legno invetriato; gli infissi esterni in Doulgass con monovetro (*Vedasi Fascicolo Fotografico*);

Il balcone, come il patio, è pavimentato in marmette di graniglia di colore chiaro, delle dimensioni di circa cm.30,00 X cm.30,00 (*Vedasi Fascicolo Fotografico*);

L'immobile è provvisto di riscaldamento autonomo che durante i sopralluoghi è risultato non funzionante con la caldaia in disuso. Esso è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario allacciati alla rete cittadina;

L'altezza interna è di circa m.3,00;

Lo stato di manutenzione e di conservazione può definirsi "Scadente" atteso anche l'età del fabbricato le cui finiture non sembrano abbiano subito modifiche dall'epoca della costruzione con evidenza di obsolescenza con riferimento anche agli impianti (*Vedansi Report Fotografico*). I soffitti in alcune zone presentano eccessiva sfogliatura delle pitture evidenziando delle infiltrazioni, forse pregresse, provenienti dal soprastante terrazzo (*Vedansi Foto*).

Percorrendo il corridoio, a sinistra della scalinata, di fianco la cucina vi è la scala, rivestita in pietra di Apricena, che conduce al piano superiore dove, attraversando un corridoio, si arriva ad una camera che al momento è adibita a "Locale di Sgombero"; La pavimentazione è in marmette di graniglia color rosa con le pareti dipinte in bianco; Gli infissi sono in anticorrodal di colore bianco (*Vedansi Fascicolo Fotografico e Restituzione Grafica*).



Dalla suindicata camera si accede al terrazzo, copertura del piano sottostante, che si affaccia, immediatamente a destra di chi esce, sul cavedio e, nella parte opposta, sulla Via Magenta. Gli affacci sono protetti da ringhiere metalliche che allo stato risultano bisognevoli di radicale manutenzione (*Vedansi Foto*); La pavimentazione è in marmette di graniglia da terrazzo (*Vedansi Foto*).

Lo stato di manutenzione e di conservazione può definirsi "Scadente" atteso sia l'età del fabbricato le cui finiture, come sopra riportato, necessitano di manutenzione anche straordinaria (*Vedansi Report Fotografico*).

Per quanto attiene le parti esterne, con riferimento alla copertura dello stanzino realizzato nel patio ed alle canne fumarie visibili dal terrazzo, da indagini effettuate "**De Visu**", sembrano siano in "Eternit" e, quindi, non presentandosi friabili e/o danneggiati, si ritiene, a parere dello scrivente non esperto nel settore, che sia l'obbligo del proprietario contattare un Tecnico Abilitato in tal senso per fare un'ispezione illustrativa e, successivamente, una eventuale ditta specializzata iscritta all'Albo Nazionale Gestori Ambientali, per la bonifica che si presume possa concretizzarsi nella rimozione, incapsulamento e/o confinamento (*Vedansi Foto*).

Per quanto attiene lo stato dei luoghi dell'immobile, come è facilmente riscontrabile dai fascicoli fotografici, si presenta in uno stato di estremo degrado, con riferimento agli impianti ed alle finiture, inoltre è risultato colmo di arredi e suppellettili con alcune superfici coperte da incerti tendaggi: il tutto ha reso difficile le rilevazioni metriche (*Vedansi Fascicoli Fotografici*);



Una ulteriore osservazione va ulteriormente evidenziata sugli “Indirizzi Civici” degli immobili, sia del “Piano Terra” che del “Primo e Secondo Piano” che risultano non corrispondenti, nella realtà, all’“Indirizzo Catastale”

Sui dati catastali viene riportato il Civico n.78 per il Piano Terra ed il n.80 per il portoncino che conduce ai piani superiori;

Dalla lettura delle etichette sui muri e da quanto riscontrato e riferito durante i sopralluoghi il Civico per il Piano Terra è il n.86 ed il n.88 è per il portoncino che conduce ai piani superiori; Tali numeri civici sono stati raffrontati anche attraverso la ricerca tramite “Google Maps”.

Pertanto è necessario effettuare la “**Variazione Toponomastica**” con la presentazione della documentazione presso l’Agenzia delle Entrate con un atto di aggiornamento predisposto da un Tecnico Abilitato.

QUESITO N.4) alla 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;

QUESITO 4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

Il dettaglio delle superfici (*mq*), riportato nella seguente tabella riepilogativa, evidenzia le quantità rilevate, ragguagliandole a quelle di riferimento residenziali e/o commerciali con l'utilizzo di opportuni "Coefficienti di Omogeneizzazione" per la determinazione delle superfici accessorie dirette - con riferimento all'Agenzia delle Entrate - ALLEGATO 2) M.B.D. dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare - (con riferimento anche all'allegato "C" del D.P.R. N.138/98 ed alle norme UNI EN) considerando l'estensione dei Vani Principali e di quelli a Servizio Diretto e le Superfici delle Pertinenze Esclusive definite di Ornamento.

IMMOBILE, UBICATO IN SAN SEVERO ALLA VIA CASTELIFDARDO N.16, COSTITUITO DA PIANO TERRA E SOTTOSTANTE INTERRATO, RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 31 PARTICELLA 3044, SUB.47, VIA CASTELFIDARDO N.16, PIANO T-S1, CATEGORIA C/1, CLASSE 6, CONSISTENZA 86 M², RENDITA EURO 1-590,07; ZONA CENSUARIA 1; DATI DI SUPERFICIE: TOTALE 95 M²



DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq.)	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq.)
LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA	≅ 78,00	1,00	≅ 78,00
DEPOSITO INTERRATO	≅ 93,00	50%	≅ 46,50

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq.78,00 + mq.46,50 = mq.124,50.

La stima dei beni viene effettuata attraverso l'esame comparativo di immobili compravenduti aventi stesse condizioni oggettive e/o di sito e con caratteristiche intrinseche equivalenti a quelli in cui si trova l'immobile in questione; Considerando anche la pesante crisi attuale del mercato edilizio, aggravata ed ulteriormente connessa alla diffusione della pandemia di Covid-19.

Inoltre, con l'applicazione di opportuni coefficienti, si tiene conto della loro ubicazione, del loro stato di conservazione, della viabilità, dei collegamenti urbani, della vetustà, nonché di una valutazione relativa ad eventuali finiture interne e/o esterne.



Pertanto, con tutte le considerazioni tutte innanzi indicate e con riferimento alla "Banca Dati dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" riferite all'Anno 2022 - Semestre 1 - del Comune di SAN SEVERO (*Vedasi Allegato n.24*), sulla base delle indagini di mercato, dei rilievi, delle consistenze individuate e sopradescritte (*livello di piano, consistenza delle finiture, distanza dal centro, appetibilità, stato di fatto, ecc. ecc.*), nonché dello stato di manutenzione e di conservazione interno ed esterno del fabbricato e delle condizioni in cui è stato riscontrato l'immobile,

RISULTA:

Con una altezza interna pari a circa m.4,50 per il Piano Terra e circa m.3,60 per il piano interrato con una **Superficie Interna Netta** (*Net Internal Area = misurata al netto delle murature sia perimetrali che interne*) di **circa mq.65,00 per il Piano terra**, e di **circa mq. 76,50 per il Piano Interrato** che sviluppano, come da tabella sopra riportata, una **Superficie Commerciale pari a circa mq.124,50;**

Con le stesse considerazioni sopra riportate il valore può essere determinato considerando: la media dei valori desunti dalle pubblicazioni di agenzie immobiliari, dalle indagini di mercato con riferimento ad immobili simili, dall'adeguamento mediante la relazione con i correttivi (*vetustà, destinazione, ubicazione, conservazione, illuminazione, areazione, classe energetica, finiture, involucro edilizio, ecc.*) risultato pari ad un Coefficiente di **0,86**, espressione delle caratteristiche proprie sia dell'edificio che della unità immobiliare oggetto di stima,



da cui deriva un prezzo unitario di riferimento pari a circa €/mq.900,00 (*DICONSI EURO NOVECENTO/00*).

Quindi, moltiplicando il suindicato valore unitario per la Superficie Commerciale sopra calcolata si ha il valore complessivo:

mq.124,50 X €/mq.900,00 X 0,86 = €.96.363,00 ARROTONDABILI AD EURO 96.500,00 (*DICONSI EURO NOVANTASEIMILACINQUECENTO/00*)

4. “.....adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi....”

Si ritiene di praticare una riduzione forfettaria del 5% per assenza garanzia da vizi per l’appartamento con le sue pertinenze. Pertanto il valor dell’immobile suindicato al netto della suindicata decurtazione nello stato di fatto in cui si trova risulta pari a:

$€.96.500,00 - (0,05 X €.96.500,00) €.4.825,00 = €.91.675,00$

ARROTONDABILI AD €.92.000,00

(*DICONSI EURO NOVANTADUEMILA/00*).



IMMOBILE AL PIANO TERRA DI VIA MAGENTA N.86 – SAN SEVERO (FG) RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI FOGLIO 31, PARTICELLA 11429, SUB.10, VIA MAGENTA N.78, PIANO T., CAT. C/2, CLASSE 3, CONSISTENZA 75 M², ZONA CENSUARIA 1, RENDITA: EURO 209,17; DATI SUPERFICIE: TOTALE: 117 M².



DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq.)	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq.)
LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA	≅ 118,00	1,00	≅ 118,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq.118,00

Valgono tutte le considerazioni innanzi indicate continuamente con riferimento alla "Banca Dati dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" riferite all'Anno 2022 - Semestre 1 - del Comune di SAN SEVERO (*Vedasi Allegato n.24*), sulla base delle indagini di mercato, dei rilievi, delle consistenze individuate e sopradescritte (*livello di piano, consistenza delle finiture, distanza dal centro, appetibilità, stato di fatto, ecc. ecc.*), nonché dello stato di manutenzione e di conservazione interno ed esterno del fabbricato e delle condizioni in cui è stato riscontrato l'immobile,

RISULTA:

Con una altezza interna pari a circa m.4,35, con una **Superficie Interna Netta** (*Net Internal Area = misurata al netto delle murature sia perimetrali che interne*) di **circa mq.106,00** che sviluppa, come da tabella sopra riportata, una **Superficie Commerciale pari a circa mq.118,00;**



Con le stesse considerazioni sopra riportate il valore può essere **determinato considerando**: la media dei valori desunti dalle pubblicazioni di agenzie immobiliari, dalle indagini di mercato con riferimento ad immobili simili, dall'adeguamento mediante la relazione con i correttivi (*vetustà, destinazione, ubicazione, conservazione, illuminazione, areazione, classe energetica, finiture, involucro edilizio, ecc.*) risultato pari ad un Coefficiente di **0,80**, espressione delle caratteristiche proprie sia dell'edificio che della unità immobiliare oggetto di stima, da cui deriva un prezzo unitario di riferimento pari a circa **€/mq.800,00** (*DICONSI EURO 800,00/00*).

Pertanto moltiplicando il suindicato valore unitario per la Superficie Commerciale sopra calcolata dell'appartamento si ha il valore complessivo:

mq.118,00 X €/mq.800,00 X 0,80 = €.75.520,00 ARROTONDABILI AD EURO 75.550,00 (EURO SETTANTACINQUEMILACINQUECENTOCINQUANTA,00)

4. “.....adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi....”

Si ritiene di praticare una riduzione forfettaria del 5% per assenza garanzia da vizi per l'appartamento con le sue pertinenze. Pertanto il valore dell'immobile suindicato al netto della suindicata decurtazione nello stato di fatto in cui si trova risulta pari a:

€.75.550,00 – (0,05 X €.75.550,00) €.3.775,50 = €.71.772,50

ARROTONDABILI AD €.72.000,00



(DICONSI EURO SETTANTADUEMILA/00)

La decurtazione sopra riportata verrà aggiunta a quanto riportato nel successivo capitolo n.10.



IMMOBILE AL PRIMO E SECONDO PIANO DI VIA MAGENTA N.80, RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO 31 PARTICELLA 11429, SUB.11, VIA MAGENTA N.80, PIANO 1-2, CONSISTENZA 6 VANI, CATEGORIA A/3, CLASSE 2; ZONA CENSUARIA 1, RENDITA: EURO 511,29; DATI DI SUPERFICIE: TOTALE 156 M², TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 143 M²;

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq.)	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE
APPARTAMENTO 1° PIANO	≡ 120,00	1,00	≡ 120,00
PATIO (1° P.)	≡ 12,50	30%	≡ 3,75
BALCONE (1° P.)	≡ 4,80	30%	≡ 1,44
VANI II PIANO	≡ 45,00	1,00	≡ 45,00



Con le stesse considerazioni sopra riportate il valore può essere **determinato considerando**: la media dei valori desunti dalle pubblicazioni di agenzie immobiliari, dalle indagini di mercato con riferimento ad immobili simili, dall'adeguamento mediante la relazione con i correttivi (*vetustà, destinazione, ubicazione, conservazione, illuminazione, areazione, classe energetica, finiture, involucro edilizio, ecc.*) risultato pari ad un Coefficiente di **0,82**, espressione delle caratteristiche proprie sia dell'edificio che della unità immobiliare oggetto di stima, da cui deriva un prezzo unitario di riferimento pari a circa **€/mq.550,00 (DICONSI EURO CINQUECENTOCINQUA/00)**.

Moltiplicando, pertanto, il suindicato valore unitario per la Superficie Commerciale sopra calcolata dell'appartamento (*compreso balconi e terrazzi*), si ha il valore complessivo:

mq.182,50 X €/mq.550,00 X 0,80 = €80.300,00 ARROTONDABILI AD EURO 80.500,00 (EURO OTTANTAMILACINQUECENTO,00)

4. “.....adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi....”

Si ritiene di praticare una riduzione forfettaria del **10%** per assenza garanzia da vizi per l'appartamento con le sue pertinenze. Pertanto il valor dell'immobile suindicato al netto della suindicata decurtazione nello stato di fatto in cui si trova risulta pari a:

€80.500,00 – (0,10 X €80.500,00) €8.500,00 = €72.450,00



ARROTONDABILI AD €.72.500,00

(DICONSI EURO SETTANTADUEMILACINQUECENTO/00)

La decurtazione sopra riportata verrà aggiunta a quanto riportato nei successivi capitoli.

QUESITO N.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;

Il Compendio immobiliare staggito, così come si evince da quanto sopra riportato, è frazionabile e costituisce **TRE DISTINTI AUTONOMI LOTTI**, come qui di seguito riscritti:

LOTTO N.1:

Immobile, ubicato in San Severo alla Via Castelidardo n.16, costituito da Piano Terra e sottostante Interrato - Riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 31, Particella 3044, Sub.47, Via Castelfidardo n.16, Piano T-S1, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 86 m², Zona Censuaria 1, Rendita Euro 1.590,07, Dati di Superficie: Totale: 95 m²;

Valore dell'intero pari ad **€.92.000,00;**



LOTTO N.2:

Immobile al Piano Terra di Via Magenta n.86 – San Severo (FG) - Riportato in Catasto Fabbricati Foglio 31, Particella 11429, Sub.10, Via Magenta n.78, Piano T., Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 75 m², Zona Censuaria 1, Rendita Euro 209,17, Dati di Superficie: Totale: 117m².

Valore dell'intero pari ad **€.72.000,00;**

(Vedasi decurtazione riportata nel capitolo 10)

LOTTO N.3:

Immobile al Piano Primo e Secondo di Via Magenta n.88 - Riportato in Catasto al Foglio 31, Particella 11429, Sub.11, Via Magenta n.80, Piano 1-2, Consistenza 6 Vani, Categoria A/3, Classe 2; Zona Censuaria 1; Dati di Superficie: Totale 156 m², Totale Escluse Aree Scoperte 143 m², Rendita Euro 511,29, Dati di Superficie: Totale: 156 m², Totale escluse aree scoperte 143 m².

Valore dell'intero pari ad **€.72.500,00;**

In considerazione che l'immobile residenziale, allo stato, risulta occupato a seguito di contratto di locazione - *Vedasi Allegato n.25* - viene meno la piena disponibilità del bene con la conseguente diminuzione della domanda, pertanto lo scrivente ritiene applicare un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari a circa il 10%: Tale coefficiente risulta corrispondente alle percentuali di abbattimento che generalmente il mercato immobiliare adotta con riferimento ad immobili ad uso



abitazione occupati e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra riportate per il caso de quo e, quindi, il valore risulta:

$$€.72.500,00 - (0,10 X €.72.500,00;) €.7.250,00 = €.65.250,00$$

ARROTONDABILI AD EURO 65.500,00

(DICONSI EURO SESSANTACINQUEMILACINQUECENTO/00)

(Vedasi decurtazione riportata nel capitolo 10)



N.B.: In aggiunta a quanto sopra riportato, esaminata la documentazione in atti, individuato i beni oggetto di pignoramento, preso atto di quanto pignorato e delle rispettive quote (con riferimento anche all'immobile occupato, ecc.), lo scrivente evidenzia che per quanto attiene il quesito che richiede “...**tenendo conto della maggior difficoltà di vendita....**” si è già tenuto conto di tale maggiore difficoltà nelle fasi di valutazione soprariportate nel corso della stesura della relazione.

QUESITO N.6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

Per quanto riguarda la risposta al sopra riportato quesito n.6, nel rimandare anche alla lettura delle risposte al quesito n.2, si specifica quanto segue:

Il compendio immobiliare, come sopra individuato e descritto, è costituito da TRE LOTTI e cioè:



LOTTO N.1:

Immobile, ubicato in San Severo alla Via Castelidardo n.16, costituito da Piano Terra e sottostante Interrato - Riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 31, Particella 3044, Sub.47, Via Castelfidardo n.16, Piano T-S1, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 86 m²; Zona Censuaria 1, Rendita Euro 1.590,07, Dati di Superficie: Totale: 95 m²;

Confina con Via Castelfidardo dalla quale si accede, a destra di chi guarda con il subalterno n.53, a sinistra con il Subalterno n.35 e nella parte posteriore con il subalterno n.54.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = mq.124,50

PER UN PREZZO DI €.92.000,00;

LOTTO N.2:

Immobile al Piano Terra di Via Magenta N.86 – San Severo (FG) - Riportato in Catasto Fabbricati Foglio 31, Particella 11429, Sub.10, Via Magenta n.78, Piano T., Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 75 m², Zona Censuaria 1, Rendita Euro 209,17, Dati di Superficie: Totale: 117m².

Confina con la Via Magenta dalla quale si accede, a destra di chi guarda con l'immobile sottoindicato, a sinistra con il Subalterno 4247

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq.118,00

PER UN PREZZO DI €.72.000,00;



(Vedasi successivo Capitolo n.10 per le ulteriori decurtazioni inerenti la Regolarità edilizia)

LOTTO N.3:

Immobile al Piano Primo e Secondo di Via Magenta n.88 - Riportato in Catasto al Foglio 31, Particella 11429, Sub.11, Via Magenta n.80, Piano 1-2, Consistenza 6 Vani, Categoria A/3, Classe 2; Zona Censuaria 1; Dati di Superficie: Totale 156 m², Totale Escluse Aree Scoperte 143 m², Rendita Euro 511,29, Dati di Superficie: Totale: 156 m², Totale escluse aree scoperte 143 m².

Confina con la Via Magenta dalla quale si accede, a destra di chi guarda con il civico n.90, a sinistra con l'immobile suindicato

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.182,50

PER UN PREZZO DI €.65.500,00 *(Vedasi successivo capitolo n.10 per le ulteriori decurtazioni inerenti la Regolarità edilizia)*

QUESITO N.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 (ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi.....);

Gli immobili al Piano Terra di Via Castelfidardo n.16 ed al Piano Terra di Via Magenta n.86,, da quanto è risultato durante i sopralluoghi, sono in uso al Sig. _____ che oltre ad aver permesso l'accesso ai luoghi *(insieme al suo legale di fiducia)* ha presenziato ai rilievi *(Vedansi Verbali di Sopralluogo)*.



L'immobile al Primo e Secondo Piano di Via Magenta n.88 è risultato occupato ed in Fitto alla famiglia della Sig.ra _____ nata a San Severo il 16/10/1946, a tal proposito il Sig. _____ consegnava copia del Contratto di locazione stipulato in data 4/06/2003 (*Vedasi Allegato n.25*).

Il suindicato contratto all'art.4 riporta "Le parti pattuiscono il canone di locazione in EURO 3.900,00 (*Tremilanovecento/00*) annui".



P.S.: Il canone di fitto, a nostro parere, con riferimento al valore catastale dell'immobile ed alla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - Valori Locazione" dell'Agenzia delle Entrate, risulta inferiore a quanto confrontato con il "Canone di locazione minimo" previsto dalla norma, che può valutarsi essere pari a circa €/mq./mese 500,00±550,00.



Per quanto attiene le ricevute inerenti le bollette pagate e/o da pagare agli Enti preposti per gli approvvigionamenti Idrici, Elettrici, Gas, Ici, ecc., allo scrivente, se pur richiesto, nessuna ricevuta è stata consegnata: a tal proposito il Sig _____ ha dichiarato "di non pagare nessuna tassa in merito anche perché gli immobili al Piano Terra di Via Castelfidardo ed al Piano Terra di Via Magenta sono disallacciati alle reti cittadine" (*Vedansi Verballi Di Sopralluogo*).

Anche per quanto riguarda l'appartamento al primo e secondo piano, in Via Magenta n.88, Locato alla Sig.ra _____ nata a San Severo 16/10/1946



(Vedasi Allegato n.25), l'affittuaria non ha prodotto nessuna ricevuta, si evidenzia, anche se ripetutamente richieste.

Per quanto attiene, conduzioni Amministrative, Regolamenti Condominiali e Relative Tabelle Millesimali, come suddetto, da quanto è stato possibile accertare, non risultano esistenti.

QUESITO N.8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente.....

QUESITO N.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;

Nel rimandare anche alla lettura dei suindicati Capitoli, gli immobili non sono costituiti in "Condominio" né gestiti da un "Amministrazione Condominiale";

QUESITO N.10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi,.....;

IMMOBILE IN VIA CASTELFIDARDO N.16

Immobile in San Severo (FG) con Sottostante Scantinato – Riportato in Catasto al Foglio 31 Particella 3044, Sub.47, Via Castelfidardo n.16, Piano T-S1, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 86 m²; Zona Censuaria 1, Rendita Euro 1.590,07, Dati di Superficie: Totale: 95 m², Rendita Euro 1.590,07, Dati di Superficie: Totale: 95 m²;



Esso è stato realizzato prima del 1967 e si è potuto solo accertare che è stato oggetto di un cambio di destinazione d'uso nel 2012 con il quale si è proceduto ad effettuare dei lavori interni che hanno permesso di destinarlo da abitazione a locale commerciale: tali opere sono state ultimate il 18/03/2015 (*Vedansi Allegati n.16*);

I suindicati lavori sono stati certificati e collaudati con emissione della Autocertificazione di Agibilità dal Tecnico incaricato dal proprietario Sig

: (*Vedansi Allegati n.16*);

CONFINA con la Via Castelfidardo dalla quale si accede, a destra di chi guarda con il subalterno n.53, a sinistra con il Subalterno n.35 e nella parte posteriore con il subalterno n.54 (*Vedansi Allegato n.9 “Dimostrazione grafica dei Subalterni”*).

Per quanto attiene il REGOLAMENTO CONDOMINIALE e le relative TABELLE MILESIMALI, da quanto è stato possibile accertare, non esistono create.

IMMOBILE AL PIANO TERRA DI VIA MAGENTA N.86

In Catasto Fabbricati: Immobile In San Severo (Fg) – Foglio 31, Particella 11429, Sub.10, Via Magenta N.78, Piano T., Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 75 M², Zona Censuaria 1. Rendita Euro 209,17, Dati di Superficie: Totale: 117m².



Esso è stato realizzato alla fine degli anni sessanta con parere favorevole della Commissione Edilizia del 22 Febbraio 1968 e successiva variante dell'8/10/1968 (*Vedasi allegato n.14*).

Il progetto ed il relativo parere attengono all'intero fabbricato e cioè al Piano Terra ed al Primo Piano con i Vani Superiori (*II° Piano*) affacciatisi al terrazzo a livello (*Vedansi restituzioni Grafiche e Fascicolo Fotografico*);

Le opere in cemento armato, inerenti il suindicato edificio, sono state collaudate il 4 Marzo 1969 (*Vedasi allegato n.14*);

Le opere sono state sancite con “Certificato di Ultimazione” rilasciato dal Sindaco del Comune di San Severo il 10/03/1969 (*Vedasi Allegato n.14*);

CONFINA con la Via Magenta dalla quale si accede, a destra di chi guarda con l'immobile sottoindicato, a sinistra con il Subalterno 4247;

Per quanto attiene il REGOLAMENTO CONDOMINIALE e le relative TABELLE MILESIMALI, da quanto è stato possibile accertare, non esistono create.

Il suindicato immobile oggetto di accertamento è idoneo all'uso per il quale è stato realizzato e corrisponde allo stato dei luoghi attuale a meno di qualche discordanza inerente la distribuzione interna (*confrontare le Planimetrie Catastali con le Restituzioni Grafiche dello stato dei luoghi*). Infatti dal raffronto dello stato dei luoghi, riportato nella Restituzione Grafica effettuata (*Vedasi*), con la Planimetria Catastale (*Vedasi*), si evince che vi sono delle lievi differenze inerenti la realizzazione del vano sottoscala, a destra entrando, destinato a ripostiglio ed al



bagnetto. Inoltre è stata variata la originaria previsione progettuale che vedeva come unica unità edilizia il piano terra con i piani superiori.

Nella verifica odierna l'accesso alla scalinata per i piani superiori, precedentemente previsto immediatamente a destra entrando, attraverso una porta in legno, oggi risulta chiusa da cartongesso nella parte posteriore: il tutto concretizzando una unità immobiliare distinta dal sovrastante appartamento.

Ed ancora vi è una discrepanza sulla altezza interna riportata nella planimetria catastale in m.4,00 risultante nella realtà di m.4,35 (*Vedansi Foto e Cfr. Planimetria Catastale con la Restituzione Grafica*);

Tali situazioni, come da informazioni assunte anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo, attengono a difformità che possono essere sanate con l'espletamento di tutte le pratiche Tecnico-Amministrative comprendenti la richiesta di Sanatoria e l'Aggiornamento Catastale (*da parte di Tecnico Abilitato*).

In definitiva, l'immobile, nella attuale consistenza volumetrica/morfologica, può essere sanato con la prodromica predisposizione e consegna (*agli enti preposti Comune e Catasto*) di tutti gli elaborati indispensabili alla sua agibilità, come qui di seguito specificati :

- 1) Presentare, al Comune di San Severo, tutto quanto utile e necessario per l'ottenimento del titolo abilitativo, con predisposizione di idonea "Relazione Tecnica Illustrativa" completa di rilievo fotografico e grafici in opportuna scala - a firma di Tecnico Abilitato, che dovrà procedere anche all'aggiornamento catastale. Il relativo



onorario, comprensivo degli oneri fiscali, può presumibilmente commisurarsi in €.1.500,00;

2) Procedere al pagamento della sanzione minima per le difformità riscontrate pari ad €.516,00 e dei bolli da allegare alla Scia (*o ad altro Titolo abilitativo richiesto dal Comune di San Severo*) pari a circa €.85,00. L'importo complessivo può presumibilmente commisurarsi in circa (€.516,00 + €.85,00) €.600,00 (*arrotondati*);

Tutto ciò premesso, e con le riserve sopra riportate, pertanto, al valore dell'immobile sito in SAN SEVERO (FG) al Piano Terra di Via Magenta n.86, **vanno decurtate le spese per le pratiche Tecnico-Amministrative a seguito delle suindicate inadempienze riscontrate che possono quantificarsi presuntivamente in EURO (1.500,00 + 600,00) 2.100,00.** – come sarà riportato nel successivo specchietto riepilogativo.

IMMOBILE AL PRIMO E SECONDO PIANO DI VIA MAGENTA N.88

In Catasto Fabbricati: Immobile in San Severo – Foglio 31 Particella 11429, Sub.11, Via Magenta n.80, Piano 1-2, Consistenza 6 Vani, Categoria A/3, Classe 2; Zona Censuaria 1, Rendita Euro 511,29, Dati di Superficie: Totale: 156 m², Totale escluse aree scoperte 143 m².



Per quanto attiene i titoli abilitativi valgono le stesse considerazioni suindicate atteso che trattasi di sopraelevazione del suindicato piano terra (*Vedansi Allegati n.14*).

L'intero fabbricato - comprensivo del Piano terra, del Primo e del Secondo Piano

CONFINA con la Via Magenta dalla quale si accede ai due immobili, a destra di chi guarda con il civico n.90, a sinistra con il Subalterno 4247

Per quanto attiene il REGOLAMENTO CONDOMINIALE e le relative TABELLE MILESIMALI, da quanto è stato possibile accertare, non esistono create.

Il suindicato immobile oggetto di accertamento è idoneo all'uso per il quale è stato realizzato e corrisponde allo stato dei luoghi attuale a meno di qualche discordanza inerente la distribuzione interna (*confrontare le Planimetrie Catastali con le Restituzioni Grafiche dello stato dei luoghi*). Infatti dal raffronto dello stato dei luoghi, riportato nella Restituzione Grafica effettuata (*Vedasi*), con la Planimetria Catastale (*Vedasi*), si evince che vi sono delle differenze collegate alla stanza di fronde a chi entra che è stata divisa in due ambienti, inoltre a monte della scala l'ingresso è compartimentato e provvisto di divisorio con porta a soffietto, e sul terrazzo (*al primo piano*) vi è un ripostiglio diaframmato da serramenti in anticorrosodal bianco, che non risulta riportato sulle planimetrie catastali (*Cfr. Planimetria Catastale con la Restituzione Grafica*);



Tali difformità possono essere sanate con l'espletamento di tutte le pratiche Tecnico-Amministrative comprendenti la richiesta di Sanatoria e l'Aggiornamento Catastale *(da parte di Tecnico Abilitato)*.

In finale, l'immobile, nella attuale consistenza volumetrica/morfologica, può essere sanato con la prodromica predisposizione e consegna *(agli enti preposti Comune e Catasto)* di tutti gli elaborati indispensabili alla sua agibilità, come qui di seguito specificati :

3) Presentare, al Comune di San Severo, tutto quanto utile e necessario per l'ottenimento del titolo abilitativo, con predisposizione di idonea "Relazione Tecnica Illustrativa" completa di rilievo fotografico e grafici in opportuna scala - a firma di Tecnico Abilitato, che dovrà procedere anche all'aggiornamento catastale. Il relativo onorario, comprensivo degli oneri fiscali, può presumibilmente commisurarsi in €.1.500,00;

4) Procedere al pagamento della sanzione minima per le difformità riscontrate pari ad €.516,00 e dei bolli da allegare alla Scia *(o ad altro Titolo abilitativo richiesto dal Comune di San Severo)* pari a circa €.85,00.

L'importo complessivo può presumibilmente commisurarsi in circa *(€.516,00 + €.85,00)* €.600,00 *(arrotondati)*;

Ed ancora l'appartamento va bonificato dall'Amianto presente, il cui onere si può cautelativamente congetturare, da indagine a Vista, in circa €.1.500,00.



Con le riserve sopra riportate, pertanto, al valore dell'immobile sito in SAN SEVERO (FG) al Piano primo e secondo di Via Magenta n.88, vanno decurtate le spese per le pratiche Tecnico-Amministrative - che possono quantificarsi presuntivamente in EURO (1.500,00 + 600,00) 2.100,00 in aggiunta alle spese per la bonifica da amianto per un totale di (€.2.100,00 + €.1.500,00) €.3.600,00 – come sarà riportato nel successivo specchietto riepilogativo.

QUESITO N.11) alla verifica, 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 staggito, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

Lo scrivente ha dato incarico ad un Tecnico Certificatore il quale ha redatto gli APE per gli immobili in Via Castelfidardo n.16 e l'appartamento n Via Magenta n.88, che vengono compiegati rispettivamente nell'Allegato n.27 e nell'Allegato n.28 che riportano:

VIA CASTELFIDARDO N.16 = CLASSE ENERGETICA «C» ;

VIA MAGENTA N.88 = CLASSE ENERGETICA «G»

* * * *

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

BENI PIGNORATI:



LOTTO N.1

IMMOBILE IN VIA CASTELFIDARDO N.16

Immobile in San Severo (FG) con Sottostante Scantinato – Riportato in Catasto al Foglio 31 Particella 3044, Sub.47, Via Castelfidardo n.16, Piano T-S1, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 86 m²; Zona Censuaria 1, Rendita Euro 1.590,07, Dati di Superficie: Totale: 95 m²;

CONFINA con la Via Castelfidardo dalla quale si accede, a destra di chi guarda con il subalterno n.53, a sinistra con il Subalterno n.35 e nella parte posteriore con il subalterno n.54;

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.133,00;

PER UN PREZZO (*stima del bene = €.96.500,00 - Decurtato Del 5% rispetto alla Stima Del Bene*) = **€.92.000,00;**

CLASSE ENERGETICA «C».

LOTTO N.2

Immobile al Piano Terra di Via Magenta n.86 – SAN SEVERO – riportato in Catasto al Foglio 31, Particella 11429, Sub.10, Via Magenta N.78, Piano T., Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 75 M², Zona Censuaria 1, Rendita Euro 209,17, Dati di Superficie: Totale: 117m².



CONFINA con la Via Magenta dalla quale si accede, a destra di chi guarda con l'immobile sottoindicato, a sinistra con il Subalterno 4247;

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.118,00

PER UN PREZZO BASE (Decurtato del 5% + le Spese per i Costi Inerenti Tutte Le Incombenze di cui ai Precedenti Punti: €.70.400,00) = ARR.TI AD €.70.500,00;

LOTTO N.3

Immobile in San Severo alla Via Magenta n.88 riportato in Catasto al Foglio 31 Particella 11429, Sub.11, Via Magenta n.80, Piano 1-2, Consistenza 6 Vani, Categoria A/3, Classe 2; Zona Censuaria 1, rendita Euro 511,29, Dati di Superficie: Totale 156 m², Totale escluse aree scoperte 143 m²;

(

CONFINA con la Via Magenta dalla quale si accede ai due immobili, a destra di chi guarda con il civico n.90, a sinistra con il Subalterno 4247

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.182,50;

PER UN PREZZO BASE (Decurtato del 10% + le Spese per i Costi Inerenti Tutte le Incombenze di cui ai Precedenti Punti, comprensivo della decurazione per immobile occupato) = ARR.TI AD €.62.000,00

CLASSE ENERGETICA APPARTAMENTO «G».





In ogni caso all'interessato all'acquisto l'onere di verificare preventivamente, ove ritenuto necessario, l'eventuale maturazione di ulteriori consuntivi e/o oneri scoperti nel periodo opponibile all'acquirente.



Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'intento di aver pienamente assolto all'incarico affidatogli, lo scrivente, nel ringraziare per la fiducia concessagli, resta a completa disposizione per ogni delucidazione e/o precisazione.

FOGGIA 23/11/2022

Con Perfetta Osservanza

L'Esperto di Stima

(*arch. Giovanni Tricarico*)



IN ALLEGATO:

Allegati n.1, n.2, n.3 = Visure Catastali;

Allegati n.4, n.5, n.6 = Planimetrie Catastali;



Allegati n.7 e n.8 = Planimetrie generali in scala 1:1.000;

Allegato n.9 = Elenco Subalterni;

Allegato n.10 = Copia Comunicazione inizio operazioni peritali;

Allegato n.11 = Copia richiesta Certificati al Comune di San Severo;

Allegato n.12 = Copia Certificati;

Allegato n.13 = Copia richiesta accesso agli atti al Comune di San Severo;

Allegato n.14 = Copia documentazione Progetto Immobili in Via Magenta n.86 e
n.88 – San Severo;

Allegato n.15 = Copia Corrispondenza Comune di San Severo;

Allegato n.16 = Copia documentazione Progetto Immobile Via Castelfidardo n.16 –
San Severo;

Allegato n.17 = VISTA AEREA E ORTOFOTO Via Castelfidardo (*Vedansi*);

Allegato n.18 = VISTA AEREA E ORTOFOTO Via Magenta (*Vedansi*);

Allegato n.19 = Restituzione Grafica dello Stato dei Luoghi dell'immobile al Piano
Terra in Via Castelfidardo n.16 - San Severo – (FG) in scala 1:100
(*Vedasi*);

Allegato n.20 = Restituzione Grafica dello Stato dei Luoghi dell'immobile al Piano
Interrato Via Castelfidardo n.16 - San Severo – (FG) in scala
1:100 (*Vedasi*);



Allegato n.21 = Restituzione Grafica dello Stato dei Luoghi dell'immobile al Piano
Terra di Via Magenta n.78 - San Severo – (FG) in scala 1:100
(*Vedasi*);

Allegato n.22 = Restituzione Grafica dello Stato dei Luoghi dell'immobile al Primo
Piano di Via Magenta n.80 - San Severo – (FG) in scala 1:100
(*Vedasi*);

Allegato n.23 = Restituzione Grafica dello Stato dei Luoghi della copertura
dell'immobile al Primo Piano di Via Magenta n.80 - San Severo –
(FG) in scala 1:100 (*Vedasi*);

Allegato n.24 = Copia OMI;

Allegato n.25 = Copia Contratto di Locazione;

Allegato n.26 = Copia Proposte Agenzie Immobiliari;

Allegato n.27: APE Immobile Via Castelfidardo n.16 – San Severo;

Allegato n.28: APE Immobile Via Magenta n.88 - San Severo;

Allegati da n.29 a n.32 = Fascicoli Fotografici Immobili Staggiti;

VERBALI DI SOPRALLUOGO

