



# TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

## SEZIONE ESECUZIONI

### Relazione di

### CONSULENZA TECNICA d'ufficio

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.225/17 Reg. G. Es.



71016 **SAN SEVERO** (FG) Via Daunia\_n.29

**CONTATTI:** Tel. 0882\_602663 mobile 3928729308

e-mail: [arch.boncristiano@gmail.com](mailto:arch.boncristiano@gmail.com) e-mailpec: [m.boncristiano@archiworldpec.it](mailto:m.boncristiano@archiworldpec.it)



## 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 Daunia, 29, per incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa RIGNANESE Stefania, del Tribunale di Foggia, con giusto decreto di nomina del 07/06/2019 ed udienza di giuramento del 16/10/2019, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. 225/17 del Reg. G. Es., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], redige la presente relazione di stima al fine di definire il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in abitato di San Severo (FG).

Alla suddetta udienza di giuramento, adempiute 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 compeio 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.) abbino 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 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 certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compeio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;



- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1 settembre 1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali; La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i fabbricati: foglio, particella eventuale subalterno, numero dei vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

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

L'accesso all'immobile per le operazioni peritali, previa comunicazione alle parti tramite raccomandata A/C-pec (**Allegato B**), è avvenuto in data 27 novembre 2019 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 dell'immobile 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, [REDACTED]

[REDACTED] risulta aver contratto il matrimonio [REDACTED]. Come si evince nelle annotazioni dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio (**Allegato D**), con atto in data 22.02.2008 a rogito del notaio CASSANO Lorenzo, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

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.

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di San Severo alla via Guareschi n.37, distinta al Catasto Fabbricati dalla Particella 546 sub 25 del foglio 28, risulta ad oggi essere di proprietà esclusiva [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di vendita a rogito del notaio CASSANO Lorenzo di San Severo stipulato in data 17.03.2008, rep.145400 racc.37259, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 31.03.2008, ai nn. 7701/5534.

[REDACTED] l'immobile pervenne per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di proprietà [REDACTED] in virtù di atto di vendita a rogito del notaio CASSANO Lorenzo di San Severo stipulato in data 30.01.2007, rep.139594 racc.34487 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'8.02.2007 ai nn.3241/2390, mentre i restanti diritti di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  erano pervenuti alla stessa in quanto coniugata in regime di comunione legale dei beni [REDACTED].

[REDACTED] l'immobile era pervenuto per la piena proprietà [REDACTED] in virtù di atto di assegnazione a socio ed a rogito del notaio LOPS Francesco Paolo di San Severo del 24.10.1997, rep.43219 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.11.1997 ai nn.18194/14054.

[REDACTED] l'immobile è pervenuto per edificazione fattane a proprie spese su terreno (Fg 20 Part. 546) pervenuto in virtù di atto di vendita del notaio CASSANO Lorenzo di San Severo stipulato in data 13.02.1990, rep.24699 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28.02.1990 ai nn.4388/275481.





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**

Registro generale n.15248, registro particolare n.14054 del 24.11.1997  
Atto notarile pubblico in data 30.01.2007

**A favore:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA**

Foglio 28 - Part.546 Sub 25

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Registro generale n.3241, registro particolare n.2390 del 08.02.2007  
Atto notarile pubblico in data 30.01.2007

**A favore:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**COMPRAVENDITA**

Foglio 28 - Part.546 Sub 25

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Registro generale n.7701, registro particolare n.5534 del 31.03.2008  
Atto notarile pubblico in data 17.03.2008

**A favore:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**COMPRAVENDITA**

Foglio 28 - Part.546 Sub 25

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Registro generale n.7702, registro particolare n.1244 del 31.03.2008  
Atto notarile pubblico in data 17/03/2008

**A favore:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**IPOTEGA VOLONTARIA**

**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Foglio 28 - Part.546 Sub 25





▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Registro generale n.11682, registro particolare n.8798 del 29.05.2017  
Atto amministrativo in data 26.04.2017

**A favore:**



**Contro:**



**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Foglio 28 - Part.546 Sub 25**

**QUESITO 2-2BIS**

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata al Catasto Fabbricati dalla Particella 546, Sub 25 del Foglio 28, risulta:

- **ABITAZIONE di tipo A/3 (Abitazione di tipo ECONOMICO), Classe 3, Consistenza 6,5 vani, con Superficie Catastale di 131 mq, con un totale escluso le aree scoperte di 124 mq e con Rendita di euro 654,61, ubicata al piano quinto di un fabbricato condominiale e recante accesso dal civico 37 di via Guareschi; confina con detta via, vano scala condominiale ed altre migliori proprietà.**

Lo scrivente CTU ha effettuato tutte le dovute verifiche ed estrapolato tutti i dati dall'Agenzia delle Territorio, il tutto come meglio si evince dalle visure catastali storiche, estratti di mappe e visure planimetriche allegate (**Allegato F**).

L'unità immobiliare non risulta avere pertinenze condominiali, ma il condominio risulta possedere delle tabelle millesimali, rilasciate allo scrivente dall'attuale Amministratore p.t., che formano allegato alla presente perizia (**Allegato F**).

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), verso la periferia nord-est della Città di San Severo, in adiacenza con la SS 89 Garganica, che collega San Severo con il promontorio pugliese del Gargano e dista circa 1 km dal centro storico (*Figura 1*).



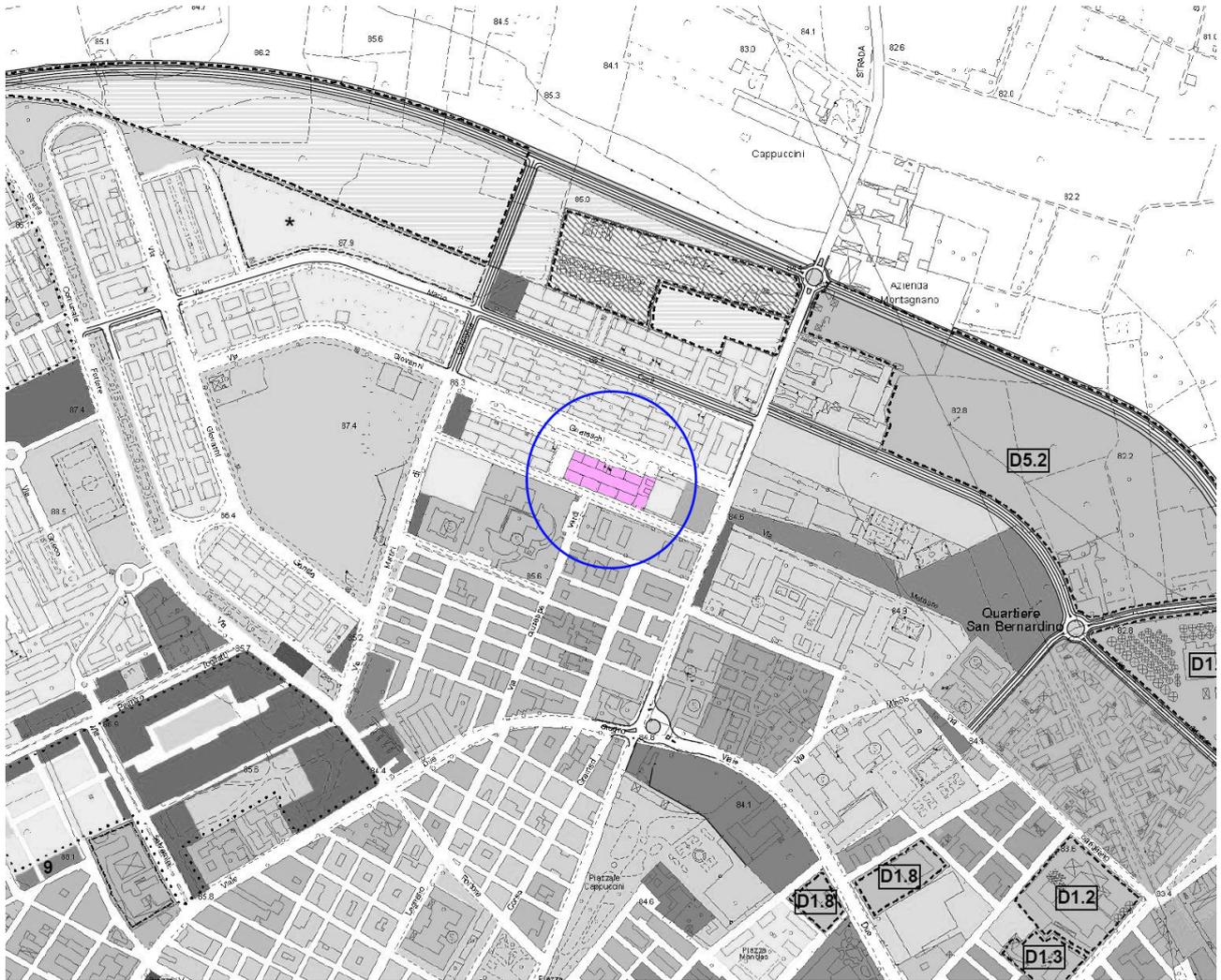


-  Area di interesse
-  Centro storico
-  S.S. 89 Garganica

Figura n.1  
(Inquadramento territoriale dell'immobile)

La zona rientra all'interno dell'Area Br6 "Aree residenziali da riqualificare" del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) della Città di San Severo (Figura 2). La zona possiede una buona urbanizzazione primaria e secondaria.





*Zona di interesse*



*Br6 Aree Residenziali da Riquilificare*

*Figura n.2  
 (Individuazione dell'immobile nel P.U.G.)*

L'accesso alle unità immobiliari avviene dalla pubblica Via Guareschi al civico 37, via sulla quale prospettano diversi fabbricati di Edilizia Convenzionata (Figura 3).





*Figura n.3*  
*(Individuazione ingresso del fabbricato)*

Nel maggio del 2015 è stato inaugurato il parco urbano *Baden Powell*, un'area verde di circa 17.000 metri quadrati che si estende tra le vie *Gentile*, *Guareschi* e via *Martiri di Cefalonia*; lungo quest'ultima è presente la sede distaccata degli *Uffici Comunali*.

Sono presenti diversi *Istituti Scolastici*: su via *Ponchielli* sorge la *Scuola Primaria "E. de Amicis" - Plesso "Rodari"* e poco distante trovano sede l'istituto *Tecnico Industriale "A. Minunziano"*, l'*Istituto Tecnico Economico Statale "A. Fraccacreta"* e l'*Istituto Comprensivo "Palmieri-San Giovanni Bosco"*.

Un centro sportivo con campi di calcetto, piscina e centro fitness è situato a pochi metri dal fabbricato oggetto di interesse.





-  FABBRICATO OGGETTO DI INTERESSE
-  PARCO URBANO BADEN POWELL
-  UFFICI COMUNALI
-  ISTITUTI SCOLASTICI
-  CENTRO SPORTIVO

*Figura n.4*  
*(Inquadramento territoriale dell'immobile)*

Nella **Figura n.5** viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 28 Particella 546 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.





Particella 546 del Foglio 28

Figura n.5  
(sovrapposizione su cartografia catastale)

Nella **Figura n.5**, viene individuato il fabbricato nella mappa catastale del Foglio 28 Particella 546 della Città di San Severo (Fg).





Particella 546 del Foglio 28

Figura n.6  
(individuazione fabbricato sulla mappa catastale)

### QUESITO 3

L'unità immobiliare è ubicata al piano quinto di un fabbricato condominiale e riceve accesso dal civico 37 di via Guareschi.

Il fabbricato costruito a metà degli anni novanta del secolo precedente presenta una struttura portante c.a. e tamponature in muratura.

Dal cancello condominiale si accede attraverso uno spazio esterno condominiale al vano scala che presenta due accessi per piano oltre al locale ascensore.

L'unità immobiliare, a cui si accede mediante porta blindata, presenta un'altezza interna pari a 2,70 metri ed è composta da ingresso, zona giorno con soggiorno e cucina pranzo abitabile e dispensa, entrambe trovano affaccio su balcone principale che prospetta la via Guareschi. Nella zona giorno è ubicata anche una



cameretta. La cucina è rivestita in gres con piastrella delle dimensioni 20x20 per un'altezza di circa 2,50 m.

Mediante porta interna si accede nella zona notte con un lungo disimpegno in cui trovano ingresso due servizi igienici e altrettante camere da letto. Il servizio igienico principale è dotato di tutti i sanitari con doppio lavabo e vasca da bagno e presenta un rivestimento sul verde chiaro per un'altezza di circa m 2,50; il bagno di servizio, senza affaccio diretto verso l'esterno, presenta tutti i sanitari con box doccia ed un rivestimento nei toni chiari per un'altezza di circa m 2,60. La camera da letto presenta anche una cabina armadio e trova affaccio su balcone posteriore, mentre la cameretta prospetta via Guareschi e affaccia sullo stesso balcone precedentemente citato della zona giorno.

L'immobile è rifinito a civile con pittura traspirante con presenza di alcune cornici di gesso e soffitti spatolati.

Tutta l'unità immobiliare, ad esclusione dei servizi igienici, presenta una pavimentazione in gres chiaro dalle dimensioni 40x40.

Le porte interne, alcune del tipo scorrevoli, sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, con annesse tapparelle.

Gli impianti tecnologici risultano a norma ed il riscaldamento, del tipo a termosifoni è assicurato da caldaia ubicata nella cucina.

Tutte le caratteristiche planimetriche dell'immobile sono evidenziate nella piantina allegata (**Allegato G**).

L'interno ed i suoi spazi, anche individuati nell'elaborato fotografico allegato (**Allegato H**), si presentano in buono stato manutentivo e di conservazione.

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

Per quanto concerne i metodi di valutazione, è sembrato opportuno ricorrere ad una stima basata sul metodo comparativo, facendo riferimento a database quali, ad esempio, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Foggia, nonché presso gli operatori locali specializzati nella compravendita di immobili.

L'individuazione delle superfici commerciali, è stata effettuata seguendo le linee guida dell'*Allegato del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* realizzato dall'Agenzia del Territorio e consultabile online e di seguito riportata.

#### **SUPERFICI RILEVATE**

<b>A</b>	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	<b>128,00 MQ</b>
<b>B</b>	PERTINENZA ESCUSIVA DI ORNAMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE <b>OMOGENEIZZATA AL 30%</b>	<b>7,00 MQ</b>



<b>SUPERFICIE COMMERCIALE A+B</b>	<b><u>135,00 MQ</u></b>
-----------------------------------	-------------------------

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, con medesima ubicazione nella Città di San Severo, in condizione normali, è variabile da €/m<sup>2</sup> 800,00 a €/m<sup>2</sup> 1.100,00;

In considerazione dell'ubicazione dell'unità immobiliare, della presenza dei trasporti pubblici, dei servizi e del verde pubblico e nella dotazione di parcheggi; delle caratteristiche costruttive del fabbricato, del livello manutentivo, delle finiture interne ed esterne e delle caratteristiche architettoniche; della dotazione di impianti; delle parti comuni di pertinenza ed i servizi comuni; delle caratteristiche interne di affaccio, veduta, panoramicità, luminosità, si applica un valore pari a:

- €/m<sup>2</sup> 900,00 per l'unità negoziale

$$\text{UNITA' NEGOZIALE} = 135,00 \text{ MQ} \times 900,00 = 121.500,00$$

**Il valore di mercato**, inteso come il risultato del valore complessivo sopra individuato, al netto di tutte le riduzioni apportate, considerato che:

- non risulta corrispondenza della piantina dell'unità immobiliare di nostro interesse, con quella presente all'interno del database del Catasto, per mero errore di digitalizzazione delle planimetrie da parte dell'Agenzia del Territorio;
- i costi tecnici per l'esatta rasterizzazione catastale si determinano in **euro 500,00**;

risulterà essere:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = 121.500,00 - 500,00 = \text{121.000,00 euro}$$

Tutto quanto sopra premesso e riportato, considerando i valori di riferimento e le superfici del bene stimando situato nel territorio comunale di San Severo, è possibile assumere come più probabile valore di mercato alla data attuale la somma di **euro 121.000,00**.

Di seguito si riportano per opportuna conoscenza i dati relativi alle spese condominiali insolute, rilasciate dall'amministratore p.t. del condominio a seguito di esplicita richiesta inviata a mezzo pec dal sottoscritto:

- |  |           |
|--|-----------|
| ▪ Quota Bilancio al 31/12/2018                 | € 404.62; |
| ▪ Quota registrazione sentenza Tribunale di FG | € 87.02;  |
| ▪ Quote ordinarie 2019 preventive              | € 692.40; |



▪ Quote Acqua 2019

€ 490.17.

Pertanto l'ammontare della debitoria nei confronti del condominio risulta essere è pari ad € 1.674,21.

### QUESITO 5

L'unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere bene indiviso.

### QUESITO 6

UNITA' NEGOZIALE:

- via Guareschi n.37, appartamento piano quinto, con superficie commerciale di 135,00 mq;  
(Rif. Cat.: Particella 546, Sub 25 del Foglio 28, di tipo A/3 (Abitazione di tipo Economico), Classe 3, Consistenza 6,5 vani, con Superficie Catastale di 131 mq e Rendita di euro 654,61;
- confina con via Guareschi, vano scala comune, ed altre migliori proprietà;
- valore € 121.000,00

### QUESITO 7

L'unità negoziale è sita in San Severo (Fg) alla via Guareschi n.37, risulta essere attualmente libero nella piena disponibilità [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], così come si evince dalle utenze allegate (**Allegato I**).

### QUESITO 8-9

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente in sede di decreto di trasferimento risultano.

### QUESITO 10

L'unità immobiliare, fa parte, come anticipato nei quesiti precedenti, di un fabbricato edificato verso la metà degli anni novanta.

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 evince come la costruzione sia legittimata con Concessione Edilizia n.59 del 12.04.1990, Concessione Edilizia n.8 del 09.04.1991 e Concessione Edilizia in Sanatoria n.173 del 03.11.1995 (**Allegato L**).

I lavori risultano iniziati in data 20.06.1990 e risultano ultimati in data 31.12.1995, così come da certificato rilasciato (Autorizzazione di Abitabilità) dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo in data 02.06.1997 (**Allegato L**).

### QUESITO 11

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



**SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

**UNITA' NEGOZIALE**

- Immobile ad uso abitazione sito nel Comune di San Severo alla via Guareschi n.37, ubicato al piano quinto;
- Rif. Cat.: Particella 546, Sub 25 del Foglio 28, di tipo A/3 (*Abitazione di tipo Economico*), Classe 3, Consistenza 6,5 vani, con Superficie Catastale di 131 mq e Rendita di euro 654,61;
- confina con via Guareschi, vano scala comune, ed altre migliori proprietà;
- Proprietà: XXXXXXXXXX
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
  - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA del 24.11.1997;
  - COMPRAVENDITA del 08.02.2007;
  - COMPRAVENDITA del 31.03.2008;
  - IPOTECA VOLONTARIA del 31.03.2008;
  - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29.05.2017;
- L'unità immobiliare risulta occupata dalla medesima proprietà;
- L'immobile risulta conforme al progetto assentito e alla planimetria catastale;
- Si conferma la presenza del certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di San Severo in data 02.06.1997;
- Il valore da porre a base d'asta, è di euro **121.000,00**.

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

San Severo, 20 dicembre 2019

**IL C.T.U.**

Arch. BONCRISTIANO Matteo





**ALLEGATI:**

- A** Certificato di Residenza;  
Stato di famiglia;
- B** Comunicazione operazioni peritali  
N.1 Ricevuta consegna pec;  
N.1 Ricevuta consegna raccomandata;
- C** Verbale operazione peritali;
- D** Estratto atto di matrimonio;
- E** Ispezione Ipotecaria Ordinaria (*F. 28, P.11a 546, Sub 25*);
- F** Visura storica (*F. 28, P.11a 546, Sub 25*);  
Estratto di mappa (*F. 28, P.11a 546, Sub 25*);  
Elaborato planimetrico catastale (*F. 28, P.11a 546, Sub 25*);  
Tabelle millesimali;
- G** Rilievo planimetrico piano quinto;
- H** Allegato fotografico n.11 fotografie;
- I** Riscontro utenze luce;
- L** Concessione Edilizia 1990;  
Concessione Edilizia 1991;  
Concessione Edilizia in Sanatoria 1995;  
Autorizzazione di abitabilità;
- M** Attestato di Prestazione Energetica;  
Consegna invio A.P.E. alla Regione Puglia;  
Copia del documento di riconoscimento.

