

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. C. CARUSO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 420/2016/EI

Promossa da

C/

Descrizione Elaborati:

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL. 01

Il Tecnico

Ing. Claudia FORTUNATI



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.C. CARUSO

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

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 420/16 R.G.E.

Promossa da

Unicredit Spa

contro

MIGLIORINI Elena

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

**RELAZIONE di
PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**



INDICE DEI CAPITOLI

➤ PREMESSA

➤ RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

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

2.0 QUESITO 2

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

3.0 QUESITO 3

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4

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

5.0 QUESITO 5

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

7.0 QUESITO 7

- 7.1. Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8

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

9.0 QUESITO 9



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

10.0 QUESITO 10

10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

12.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi



ALLEGATI

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

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



0.0 - PREMESSA

Con convocazione telefonica della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, la sottoscritta ing. Claudia FORTUNATI con studio in Lucera alla via C. Petrilli n.1, veniva invitata a presentarsi presso la stessa il giorno 07/05/2019 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 420/16 R.G.E. Imm. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] (All. A)

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

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

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

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

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di



ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

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

1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali

1.quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore gravanti sul medesimo immobile: se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione

2. Identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

2.bis – Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in .risposta al presente .quesito e corredando la perizia. di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i

3. Analitica descrizione dei beni mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala; e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di



adeguamento

4. **Stima dei beni** in base al valore di mercato in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione ' del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti . ai fini delle operazioni di bonifica ove siano' presenti rifiuti tossici o nocivi
- 4.- **bis – Specificazione delle superfici rilevate** in forma tabellare delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile
5. **Verifica della comoda separabilità** in caso di bene indiviso della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola
6. **Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
7. **Individuazione dello stato di possesso dei beni**, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'Ici/Imu) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello



risultante da precedenti locazioni

- 8. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** anche di natura condominiale (*), gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

(*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*

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

- 10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni**, alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati

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



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

- a. accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b. verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni
- c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa
- d. verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato
- e. descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione
- f. per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge: che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi';

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica,



precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovra ordinati e dai regolamenti locali;

12.Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

Dalla descrizione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 420/16 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

- Appartamento sito in Sannicandro Garganico (FG) alla via Anzio n. 15 in piena proprietà per l'intero della sig.ra [REDACTED] in N.C.E.U. al foglio 58, p.lla 1726 sub. 14 – via Anzio n. 15 - piano 3, categ. A/3, vani 3,5, composto da tre vani ed accessori con annesso terrazzo a livello; con tutti delle descritte unità immobiliari gli annessi e connessi, usi e diritti, ragioni e servitù, attinenze e pertinenze, nulla escluso io eccettuato.

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Via Anzio n. 15		
Comune	Sannicandro Garganico		
Latitudine	41.832725		41°49'57.8"N
Longitudine	15.575030		15°34'30.1"E





AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

Operazioni peritali

La sottoscritta dopo aver esaminato gli atti, fissava il primo sopralluogo in data 02/07/2019, dandone comunicazione alle parti a mezzo raccomandata A.R. e PEC., rinviando successivamente al 08/07/2019 (cfr. All. B).

In detta occasione la sottoscritta, giunta presso i luoghi da periziare siti in Comune di SANNICANDRO GARGANICO (FG) Via Anzio n. 15, alle ore 10:45, trovava convenuta la sig.ra [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] [REDACTED] coniuge della sig.ra [REDACTED] i quali permettevano l'accesso ai luoghi. La sottoscritta dava quindi inizio alle operazioni peritali secondo i quesiti proposti dal Giudice: dopo aver individuato il bene oggetto del pignoramento attraverso la verifica dell'indirizzo e i dati e gli elaborati catastali, procedeva ad effettuare un dettagliato rilievo metrico dei beni,



comprese tutte le pertinenze ed accessori, alla constatazione del grado di finitura e manutenzione, nonché del corredo impiantistico, effettuando nell'occasione ampia rassegna fotografica. Il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo (cfr. All. C).

La sottoscritta, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di Sannicandro Garganico;
- l'Uff. "Stato civile" e Uff. "Anagrafe" del comune di San Severo (FG);
- la Conservatoria dei RR.II. di Lucera
- l'Agenzia del Territorio di Foggia.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- **presso l'Agenzia del Territorio di Foggia**
 - ispezione ipotecaria elenco formalità
 - visura catastale storica per immobile aggiornata
 - planimetrie catastali
 - estratto di mappa catastale

per gli immobili al F. 58, P.IIa 1726 sub 14 oggetto della procedura

- **presso la parte debitrice:**
 - Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Fabrizio PASCUCCI di Orta Nova del 04/05/2010 Rep. n.12448, Racc. n.6960, Trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I: di Lucera il 06/05/2010 ai nn. 3846/2919 (v. All. E)
- **Presso il Notaio Matteo Torelli di Sannicandro Garganico**
 - Atto di Compravendita del 03/08/1994 rep. 17658, trascritto



presso l'Ufficio provinciale di Foggia – Territorio Servizio di
pubblicità Immobiliare il 04/08/1994 ai nn. 5919/4833;

- **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro Garganico**
 - copia della Concessione Edilizia n. 7304/var. del 03/04/1987 con elaborati progettuali. (v. All. I)

- **presso l'Ufficio Stato Civile del comune di San Severo**
 - Estratto dell'atto di matrimonio di [REDACTED]
[REDACTED]

- **presso l'Ufficio Anagrafe del comune di San Severo**
 - Stato di famiglia – certificato di residenza di [REDACTED]
[REDACTED]

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

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

Documentazione presente in atti:

- Certificazione notarile a firma del Dott. Notaio Francesco VALENTE di Martina Franca del 30/09/2016 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- Nota di Trascrizione del pignoramento del 01/09/2016 Reg. part. 5858 Reg. gen. 7204

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



pignoramento.

1.2. Ricostruzione vicende traslative

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

CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

degli immobili pignorati

- Attualmente l'unità immobiliare oggetto della presente procedura appartiene in **piena proprietà** a **[REDACTED]** per essere a questa pervenuta da **[REDACTED]** per Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Fabrizio PASCUCCI di Orta Nova del 04/05/2010 rep. 12448, racc. 6960, trascritto presso l'Ufficio provinciale di Foggia – Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare il 06/05/2010 ai nn. 3846/2919;
- A **[REDACTED]** l'immobile era pervenuto da **[REDACTED]** per Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Giovanni GENTILE di Rodi Garganico del 21/07/2003 rep. 34941/12902, trascritto presso l'Ufficio provinciale di Foggia – Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare il 01/08/2003 ai nn. 7438/6217;
- A **[REDACTED]** l'immobile era pervenuto da **[REDACTED]**



██████████ in data 29/06/2008 nel Comune di San Severo, in regime di separazione dei beni (v. All. K).

2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

I beni pignorati consistono in:

1) **locali adibiti a civile abitazione** posto in terzo ed ultimo piano di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra (piano terra, primo e secondo piano, terzo piano attico) più un piano interrato adibito a garage, sito in comune di SANNICANDRO G.co, alla via Anzio, con ingresso dal portoncino al civico 15 di detta via e dalla prima porta a sinistra al pianerottolo del secondo piano, salendo la scala condominiale, composto da tre vani ed accessori di catastali vani 3, confinante con detta via, via Carigliano, via Valdossola vano scala e via Ripoli.

DATI CATASTALI

Comune di SANNICANDRO GARAGANICO

Foglio	P.IIa	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Cat.	Rendita
58	1726	14	A/3	2	3,5 vani	Tot. 77 m ² Tot. Escluse aree scoperte 54 m ²	Euro 119,30
Indirizzo			VIA ANZIO n. 15 piano: 3				

INTESTATI dal 03/11/2003

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	██████████ ██████████ ██████████	██████████	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni



Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Fa parte del bene l'annesso terrazzo scoperto a livello, nonché la quota delle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili del fabbricato di cui lo stesso fa parte.

2.2 Esatta individuazione del bene

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

3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni

I beni in oggetto sono parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra con accesso da partone prospiciente via Anzio ed un piano interrato adibito interamente a garage con box con accesso da via Ripoli mediante rampa.

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

- Caratteristiche strutturali del fabbricato:
 - Struttura portante in C.A. con tamponatura in laterizio forato;
 - Fondazioni del tipo continue a travi rovesce
 - Copertura piana a terrazzo praticabile
 - Solai del tipo misto in latero-cemento con travetti precompressi e laterizio semplice interposto con soletta collaborante completata in opera
 - Pareti perimetrali: esternamente rivestite con lastre di pietra chiara tipo travertino fino ad un'altezza di circa 80 cm e di circa



3,00 m sul prospetto principale e per il resto rifinite con intonaco a civile e pitturazione effetto graffiato; internamente rifinite con intonaco a civile e pitturazione.

- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
 - Scale: realizzate in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacate all'intradosso e rifinite con rivestimento in marmo chiaro per quanto riguarda alzate e pedate, corrimano in legno.
 - Balconi : dotati di ringhiera metallica, pavimentazione in piastrelle per esterni
 - Terrazzo: dotato di parapetto in muratura, intonacata e pitturata, sormontata da scossalina in lamiera pre-vercinata testa di moro, pavimentazione in piastrelle per esterno.
- **Composizione interna:**
l'immobile al terzo livello, avente accesso da porta d'ingresso posta al pianerottolo del secondo livello e successiva scala interna a doppia rampa, è costituito da: tre camere, un bagno, corridoio di disimpegno, vano scala, ripostiglio ed annesso terrazzo a livello.

Altezza interna utile:

- h=2,55 m

Finiture e caratteristiche esterne e interne

- Pavimenti: piastrelle in gress porcellanato.
- Bagno :
 - Rivestimento in piastrelle in ceramica, colore chiaro



- Sanitari: lavabo, bidet, vaso, doccia in ceramica bianca
- Infissi esterni (finestre): realizzati in alluminio con tapparelle esterne in plastica, apertura a battente
- Infissi interni (porte) : in legno tamburato;
- Porta d'ingresso all'appartamento: rivestita con pannelli in legno.

Il livello delle finiture è nel complesso di tipo economico.

(v. rassegna fotografica All. L).

Dotazione impiantistica

L'immobile è dotato di: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico – fognario, impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa, ma è assente la caldaia (non è collegato al gas di città), boiler elettrico per la produzione di acqua calda; per detti impianti non è stata esibita dalla proprietaria alcuna certificazione di conformità, pertanto dei presumibili costi di adeguamento di detti impianti si è tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile.

Stato di manutenzione e conservazione

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito alla scrivente di poter valutare lo stato complessivo di conservazione dell'immobile come **scadente**.

Internamente l'immobile mostra estese zone del soffitto e delle pareti interessate da fenomeni di condensa e infiltrazioni, con macchie dovute alla proliferazione di muffe e distacco della pittura ed in alcuni punti anche dell'intonaco.



Pertanto l'unità immobiliare necessita di interventi di ristrutturazione e manutenzione finalizzati alla risistemazione funzionale ed estetica di tutti quegli elementi che nel corso del tempo hanno subito deterioramenti.

(v. rassegna fotografica All. L).

Presenza di eventuali proprietà condominiali

Fa parte del bene la quota delle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili del fabbricato di cui lo stesso fa parte.

4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

La valutazione dell'immobile è eseguita conformemente alla destinazione d'uso di progetto, che, stante allo stato dei luoghi e ai requisiti previsti dal D.M. 05/07/1975 dal Ministero della Sanità, risulta essere vani tecnici: lavatoio-stenditoio.

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

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

Il valore di mercato è scaturito da informazioni raccolte presso gli uffici



notarili, le agenzie immobiliari e soprattutto dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile.

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune di Sannicandro Garganico, è emerso che per immobili ad uso abitativo, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, variano da un minimo di Euro 550,00 al mq ad un massimo di Euro 750,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza. Per il caso in esame trattasi di immobile avente caratteristiche intrinseche proprie di vani tecnici per cui si considera un valore di mercato pari al 65% del valore medio di mercato per immobili residenziali che risulta pari a 650€/mq da cui scaturisce il più probabile valore di mercato per la tipologia di immobili in oggetto pari a 422,50 €/me (=650 €/mq x 0,65)=Vm

Traducendo in formula:

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

dove:

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

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di



costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, lo stato di efficienza, ecc., ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di $V_m = 422,50 \text{ €/mq}$.

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

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio si dotato di ascensore oppure no. Nel caso in esame l'unità immobiliare si trova al piano terzo di un edificio senza ascensore, e si assume un valore pari a: 0,85;
- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile. Nel caso in esame l'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1990 e da allora non ha subito interventi di manutenzione straordinaria importanti, pertanto si assume un valore pari a: 0,80;
- coefficienti di qualità inerente il livello delle rifiniture ed il grado tecnologico (in riferimento alla dotazione impiantistica, alle finiture e alla loro qualità) è pari a: 0,80;
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile pari a: 1.00 essendo il non concesso in locazione a terzi. (Si veda anche: paragrafo 7.0 QUESITO7)

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



dato da :

$$- K = (0,85+0,85+1,80+1.00)/4 = 0,88$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene per una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **82,80 mq**, così come indicato nella tabella di seguito:

Tab. 1:

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto
vani mansarda (vani tecnici)	73,50	65%	47,68	650	88%	€ 26.729,20
Terrazzo (fino a 20mq)	20,00	25%	5,00	650	88%	€ 2.803,13
Terrazzo (oltre 20mq)	143,12	20%	28,62	650	88%	€ 16.047,33
<hr/>						
Parti comuni	10,00	15%	1,50	650	88%	€ 840,94
<hr/>						
TOTALE	246,47 mq		82,80 mq			€ 53.820,98

Il calcolo della "superficie commerciale", è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di €53.820,98 va applicato ancora un coefficiente correttivo (b), per vizi occulti, eventuali quote condominiale insolute, difformità Catastale, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Si considera una percentuale pari al 5%, per un totale complessivo di circa € 2.691,05:



- **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 0,5%;
- **eventuali spese condominiali insolute:** si considera una percentuale pari al 0,5%;
- **difformità catastale:** si considera una percentuale pari al 4,0%.
(v. coeff. c in Tab.2)

Al valore di €53.820,98 va applicato ancora un coefficiente correttivo (c) che tiene in conto l'eventuale **mancanza agibilità e l'eventuale difformità Urbanistica** (c) i cui costi restano a carico dell'acquirente. Si considera una percentuale pari al 10%, per un totale complessivo di circa € 5.382,10 così ripartito:

- **Mancanza di agibilità:** per l'ottenimento del Certificato di agibilità relativo all'intero fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte, bisogna procedere mediante Segnalazione Certificata d'Agibilità (SCA), ai sensi dell'art. 24 DPR n. 380/01 (come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016) e s.m.i., corredata di varia documentazione, certificazioni e l'asseverazione di un tecnico abilitato iscritto all'albo professionale, i cui costi restano a carico dell'acquirente: Si considera una percentuale pari al 8%;
- **difformità urbanistica:** è stata riscontrata una difformità urbanistica (vedi quesito n.10), relativamente alle quote interne, tale da non alterare la originaria destinazione d'uso prevista nei titoli abilitativi; restano a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi alla eventuale regolarizzazione urbanistica dell'immobile secondo lo stato attuale, o il ripristino dello stato dei luoghi conformemente al progetto assentito. Tali costi sono



stati forfettariamente considerati nella stima dell'immobile mediante il coefficiente correttivo (c): Si considera una percentuale pari al 2%;

Tab. 2:

sup. lorda complessiva (mq)		valore abbattuto	coeff. Correttivo per agibilità (b)	coeff. correttivo per vizi occulti, diff. Urb, (c)	VALORE ULTIMO abbattuto
vani mansarda (vani tecnici)	47,68	€ 26.729,20	95%	90%	€ 22.853,46
Terrazzo (fino a 20mq)	5,00	€ 2.803,13	95%	90%	€ 2.396,67
Terrazzo (oltre 20mq)	28,62	€ 16.047,33	95%	90%	€ 13.720,47
<hr/>					
Parti comuni	1,50	€ 840,94	95%	90%	€ 719,00
TOTALE	82,80	€ 53.820,98			€ 39.689,61

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato dell'intero Lotto Unico sia di **€ 40.000,00**, (euro quarantamila/00), come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" (All. N).

4.2 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

Superficie Netta (mq)	
Piano 3° - locali tecnici	
Lavatoio-stenditoio	18,19
Wc	4,86



ripostiglio	0,90
disimpegno	7,52
lavatoio	8,43
stenditoio	14,55
Vano scala	7,89
TOTALE sup. int.	62,34 mq
Lastrico solare	163,12

(v. All. N).

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

Omissis

6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

➤ LOTTO UNICO

Il Lotto è costituito da:

Immobile, utilizzato come abitazione, posto al terzo piano, con accesso dal piano sottostante, mediante scala interna, ed annesso terrazzo a livello, facente parte di un fabbricato in comune di Sannicandro Garganico (FG) alla via Anzio, con accesso dal portone al civico 15 di detta via, avente quattro piani fuori terra più un piano interrato destinato a garage e box con accesso da via Ripoli mediante rampa. L'immobile è composto da tre camere, di cui una adibita a cucina e due a camere da letto, un bagno, corridoio di disimpegno, ripostiglio, vano scala; per una consistenza catastale di 3,5 vani, per una superficie



complessiva lorda di 73,50 mq, compreso il vano scala interno, e un terrazzo a livello di 163,12 mq, per una superficie commerciale complessiva di metri quadrati 82,80 (ottantadue/80 mq) circa, confinante con detta via, vano scala e via Ripoli, salvo altri; censito in catasto al foglio 58 particella 1726 sub.14 Via Anzio n. 15 P.3 cat..A/3 cl.2 v.3,5 rc.Euro 119,30.

Prezzo base d'asta del LOTTO: € 40.000,00

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. N).

7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

A tutt'oggi gli immobili in oggetto appartengono a [REDACTED] [REDACTED] per la piena in regime di separazione dei beni.

L'appartamento non risulta occupato o utilizzato né dalla sig.ra [REDACTED] né da altri.

8.0 QUESITO 8

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

Omissis

9.0 QUESITO 9

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

➤ Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia -



Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il **06/05/2010** ai nn. **3847/502** a favore della società [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] sull'immobile al F.58 p.lla 1726 sub 14 per il diritto di piena proprietà, nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio Fabrizio PASCUCCI di Orta Nova del 04/05/2010 rep. 12449/6961

(v. All. D).

➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il **01/09/2016** ai nn. **7204/5858**, a favore della società [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] gravante sull'immobile al F.58 p.lla 1726 sub 14 per il diritto di piena proprietà, nascente da atto emesso dal Tribunale di Foggia il 29/08/2016 n. rep. 6925, cui si riferisce la presente procedura.

(v. All. D).

10.0 QUESITO 10

10.1 **Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni**

Il fabbricato condominiale di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 7304 del 23/04/1985 e successiva variante n. 7304/var. del 03/04/1987, entrambe rilasciate dal comune di



Sannicandro Garganico al sig. [REDACTED]
[REDACTED] su suolo pervenuto allo stesso con atto Notar Italo Di Maria di Sannicandro Garganico dell'11/02/1985, registrato a San Severo il 04/03/1985 al n. 1206, trascritto a Lucera il 04/03/1985 ai nn. 1695/1410 (v. All. I).

Difformità urbanistica

Le suddette C.E. prevedevano per i locali in oggetto (f. 58, p. 1726, sub 14) posti al terzo piano un'altezza interna pari a 2,50 m ed una destinazione d'uso per detti locali a "vani tecnici" (lavatoio-stenditoio) in contrasto con la categoria catastale A/3 attribuita.

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato per gli immobili in oggetto un'altezza interna utile pari a 2,55 m circa, tale comunque da non determinare altra destinazione d'uso rispetto a quella di cui al titolo abilitativo, in osservanza con quanto previsto dal D.M. 05/07/1975 del Ministero della Sanità relativamente alle altezze minime ed ai requisiti igienico-sanitari per i locali da abitazione, che fissa inderogabilmente a m 2,70 le altezze minime per i locali ad uso abitazione (riducibili a m. 2,40 per disimpegni e bagni) (v. parag. 10.3 difformità catastali)

Pertanto restano a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile secondo lo stato attuale, o il ripristino dello stato dei luoghi conformemente al progetto assentito. Tali costi sono stati forfettariamente considerati nella stima dell'immobile mediante il coefficiente correttivo "c".



10.2 Certificato di Agibilità

Certificato di Abitabilità e Agibilità non presente.

10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia – l'immobile risulta regolarmente accatastato; le planimetrie risultano conformi allo stato dei luoghi ed al progetto, le destinazioni d'uso ivi indicate e l'altezza interna sono conformi al progetto.

Difformità catastale

All'immobile è stata attribuita, sin dal primo accatastamento, la categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), sebbene la planimetria catastale riporti come destinazione dei singoli ambienti: lavatoio-stenditoio, con altezza interna utile pari a 2,50 m, coerentemente con le destinazioni d'uso previste nella C.E. n. 7304/85 e succ. variante n. 7304/var/87.

Pertanto, per quanto esposto al paragrafo 10.0 "regolarità edilizia ed urbanistica", stante lo stato dei luoghi (h int. = 2,55 m circa), si dovrà procedere alla rettifica della categoria catastale da A/3 (Abitazioni di tipo economico) a C/2 (Magazzini e locali di deposito).

Pertanto restano a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi alla regolarizzazione catastale dell'immobile. Tali costi sono stati forfettariamente considerati nella stima dell'immobile mediante il coefficiente correttivo "b".

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sannicandro



Garganico, la sottoscritta CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica" per gli immobili in oggetto.

Per la compravendita di immobili con categoria catastale (C/2- Magazzini e locali di deposito) coerente ai titoli abilitativi (vani tecnici), ai sensi del d.p.r. 412/93, non è obbligatorio allegare al contratto notarile l' *Attestato di Prestazione Energetica*

Lucera, 05/07/2020

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Claudia FORTUNATI




CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa: vedi allegato LOTTO UNICO

Tipologia	Locale adibito ad appartamento
Descrizione Fabbricato	<p>L'immobile si sviluppa al terzo piano di un fabbricato di quattro piani fuori terra con accesso da partone prospiciente via Anzio ed un piano interrato adibito interamente a garage con box con accesso mediante rampa da via Ripoli, avente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Struttura portante in C.A. con tamponatura in laterizio forato;- Fondazioni del tipo continue a travi rovesce- Copertura piana a terrazzo praticabile- Solai del tipo misto in latero-cemento- Pareti perimetrali: esternamente rivestite con lastre di pietra chiara tipo travertino fino ad un'altezza di circa 80 cm e di circa 3,00 m sul prospetto principale e per il resto rifinite con intonaco a civile e pitturazione effetto graffiato; internamente rifinite con intonaco a civile e pitturazione.- Tramezzature: in mattoni forati, intonacate e pitturate.- Scale: in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacate all'intradosso e rifinite con rivestimento in marmo, corrimano in legno.- Balconi: dotati di ringhiera metallica, pavimentazione in piastrelle per esterni- Terrazzo: dotato di parapetto in muratura, intonacata e pitturata, sormontata da scossalina in lamiera, pavimentazione in piastrelle per esterno.
Composizione immobile	<p>l'immobile a cui si accede da porta d'ingresso posta al pianerottolo del secondo livello e successiva scala interna, è costituito da: tre camere, un bagno, corridoio di disimpegno, vano scala, ripostiglio ed annesso terrazzo a livello.</p> <p>Altezza interna utile</p> <ul style="list-style-type: none">• h=2,55 mt
Finiture	<ul style="list-style-type: none">• Pavimenti: piastrelle in gress porcellanato.• Bagno : Rivestimento in piastrelle in ceramica, colore chiaro Sanitari: lavabo, bidet, vaso, doccia in ceramica bianca• Infissi esterni (finestre): realizzati in alluminio con tapparelle esterne in plastica, apertura a battente• Infissi interni (porte) : in legno tamburato;• Porta d'ingresso all'appartamento: rivestita con pannelli in legno.



possesso e occupazione	██████████ né da altri.
Regolarità Edilizio - Urbanistica	<p>Il fabbricato è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 7304 del 23/04/1985 e successiva variante n. 7304/var. del 03/04/1987, rilasciate dal comune di Sannicandro Garganico al sig. ██████████</p> <p>██████████ su suolo pervenuto allo stesso con atto Notar Italo Di Maria di Sannicandro Garganico dell'11/02/1985, reg. San Severo il 04/03/1985 al n. 1206, trascritto a Lucera il 04/03/1985 ai nn. 1695/1410</p> <p>Le suddette C.E. prevedevano per i locali in oggetto un'altezza interna pari a 2,50 m ed una destinazione d'uso per detti locali a "vani tecnici" (lavatoio-stenditoio) in contrasto con la categoria catastale A/3 attribuita.</p> <p>L'altezza interna utile pari a 2,55 m circa, rilevata dal C.T.U. è tale comunque da non determinare altra destinazione d'uso rispetto a quella di cui al titolo abilitativo, in osservanza con quanto previsto dal D.M. 05/07/1975 del Ministero della Sanità</p>
Conformità Catastale	<p>immobile regolarmente accatastato; planimetrie conformi allo stato dei luoghi ed al progetto, le destinazioni d'uso ivi indicate e l'altezza interna sono conformi al progetto.</p> <p>La categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), è in contrasto con quanto riportato nella planimetria catastale e previsto dalla C.E. n. 7304/85 e succ. variante n. 7304/var/87.</p>
Agibilità	Certificato di Abitabilità e Agibilità non presente
Superficie commerciale complessiva	Mq 80,82
Valore di stima	€ 40.000,00

Lucera, 05/07/2020


 Firma del C.T.U.
 Dott. Ing. Claudia FORTUNATI

