

## TRIBUNALE DI FOGGIA

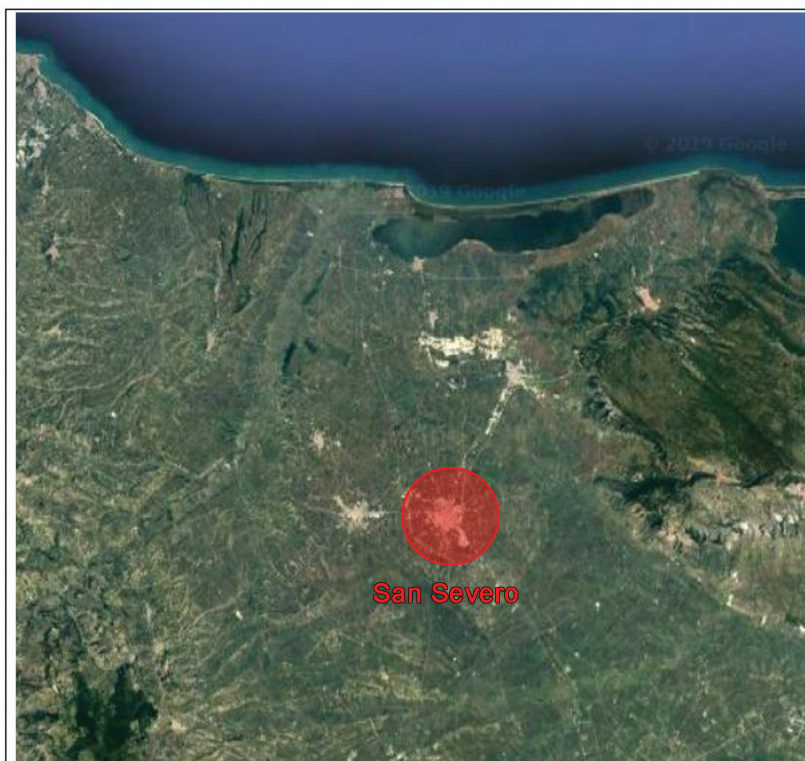
MAGISTRATO: Chiar.mo Dr. Michele PALAGANO, G.E.

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

OGGETTO: P.E. 153/2017 Reg. Gen.



### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



# TRIBUNALE DI FOGGIA

## UFFICIO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

**MAGISTRATO:** Chiar.mo Dr. Michele PALAGANO, G.E.

oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n. **153/2017** Reg.Gen.E.I.

████████████████████  
████████████████  
████████████████████  
^^^^^^

## RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

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

Legenda:

1. PREMESSA
2. ATTIVITA' PERITALE
3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI CESPITI ESECUTATI
4. RISPOSTA AI QUESITI
5. SINOSI BREVILOQUENTE



## **1. PREMESSA**

Con Ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'E.I., la sottoscritta, arch. Assunta Cutruzzolà, libero professionista, residente in Lucera con studio professionale in via Firenze n.5, veniva nominata esperto nella procedura esecutiva di cui in oggetto.

La S.V.Ill.ma all'udienza del 17.09.2019, previo giuramento di rito promissorio, conferiva alla sottoscritta l'incarico giudiziale, affidando i quesiti di cui in atti.

## **2. ATTIVITA' PERITALE**

La sottoscritta, preliminarmente, ha proceduto alle opportune ricerche presso i pubblici Uffici, al fine di accertare l'effettiva appartenenza degli esecuti al debitore e quant'altro ritenuto opportuno per l'espletamento dell'incarico.

La scrivente, previa comunicazione inviata al debitore esecutato e al creditore procedente (cfr. racc. a.r. n. 153661366158, del 18.09.2019, dal servizio postale di Foggia Fraz. 26027 – Sez. 14 e pec del 18.09.2019 ore 10,45 trasmessa al legale del creditore procedente), fissava la data di inizio



delle operazioni peritali per giorno 01.10.2019 alle ore 9,30 sui luoghi oggetto di interesse. Nel giorno e all'ora prefissata, la sottoscritta si portava presso il luogo indicato alle parti per dare corso all'attività peritale; sui luoghi compariva [REDACTED] coniuge convivente del debitore esecutato che garantiva l'accesso ai compendi pignorati.

Più precisamente il sopralluogo ispettivo interessava entrambi gli immobili oggetto di esecuzione forzata, l'abitazione ubicata al piano primo dell'edificio di maggiore consistenza che riceve accesso dalla strada comunale denominata via Bologna all'altezza del civico 157, ed il locale parcheggio, con ingresso dalla via Bologna s.n.c.

A tale proposito si riferisce che negli atti il locale parcheggio è indicato erroneamente al civico 150 di via Bologna; dallo stato dei luoghi osservato in fase di sopralluogo ispettivo, emerge invece che il locale garage oggetto di esecuzione forzata non ha il numero civico di identificazione. L'immobile corrispondente al civico 150 di via Bologna, di proprietà di tale [REDACTED] invece, è costituito da abitazione residenziale non interessata da questa procedura.



La sottoscritta ispezionava entrambi gli immobili, procedendo alla contestuale produzione fotografica delle cose osservate e di quant'altro utile per la istruttoria tecnica, anche al fine di rilevare la tipologia degli infissi e i dati tecnici dell'impianto termico nonché le caratteristiche costruttive del pacchetto murario, propedeutici alla formazione dell'APE (certificato di prestazione energetica - art. 4 c. 6 del Decreto 26/06/2015).

Inoltre si è proceduto al rilievo metrico dettagliato delle planimetrie degli immobili eseguiti, prendendo appunti su separato foglio, per accertare la piena rispondenza tra lo stato dei luoghi osservato e le planimetrie catastali ad essi relative.

Al termine si redigeva il processo verbale dell'attività svolta, che, dopo la sua lettura, veniva sottoscritto per conferma dall'intervenuta. Alle ore 11,00, le operazioni in loco venivano definitivamente concluse.

Il giorno 29.10.2019 alle ore 10,30, la sottoscritta si portava presso la sede dell'Archivio Notarile di Foggia, per prendere visione dell'atto di c/v con il quale la proprietà dell'abitazione oggetto di esecuzione forzata veniva trasferita nella quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno al debitore esecutato e alla propria



coniuge. Dopo aver acquisito le informazioni utili, alle ore 11,00 la sottoscritta si allontanava dai luoghi succitati.

Il giorno 18.11.2019 alle ore 10,00, a seguito di istanza inviata a mezzo pec, la sottoscritta si portava presso l'U.T.C. del Comune di San Severo, per acquisire informazioni e titoli abilitativi, ove esistenti, inerenti all'immobile oggetto di interesse; ivi giunta, la stessa, coadiuvata dal personale tecnico, rilevava che i titoli abilitativi C.E. n. 15 lib. 4/B del 30.09.82 e L.E. n. 28 del 08.08.75, inerenti gli immobili oggetto di esecuzione forzata erano meritevoli di attenzione. Null'altro di utile veniva riscontrato presso l'Ufficio in relazione al debitore esecutato, né del dante causa. All'uopo l'Ufficio tecnico preposto si impegnava alla ricerca delle suddette pratiche nell'archivio cartaceo comunale; all'esito della stessa la sottoscritta prendeva visione e successivamente acquisiva copia digitale della documentazione completa degli allegati grafici.

In epilogo, alle ore 12,00, la sottoscritta chiudeva definitivamente l'attività peritale presso l'ufficio comunale.



### 3. CRITERIO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE

#### DEL VALORE DEI CESPITI ESECUTATI

Entrambi gli edifici, ubicati nel medesimo quartiere urbano, di cui sono parte gli immobili eseguiti, si sviluppano su tre piani fuori terra; il condominio sito al civico n. 157 di via Bologna ospita, al primo piano, l'abitazione oggetto di interesse, mentre il condominio sito nell'isolato successivo, senza numero civico, ospita al piano terra, tra gli altri, il locale parcheggio.

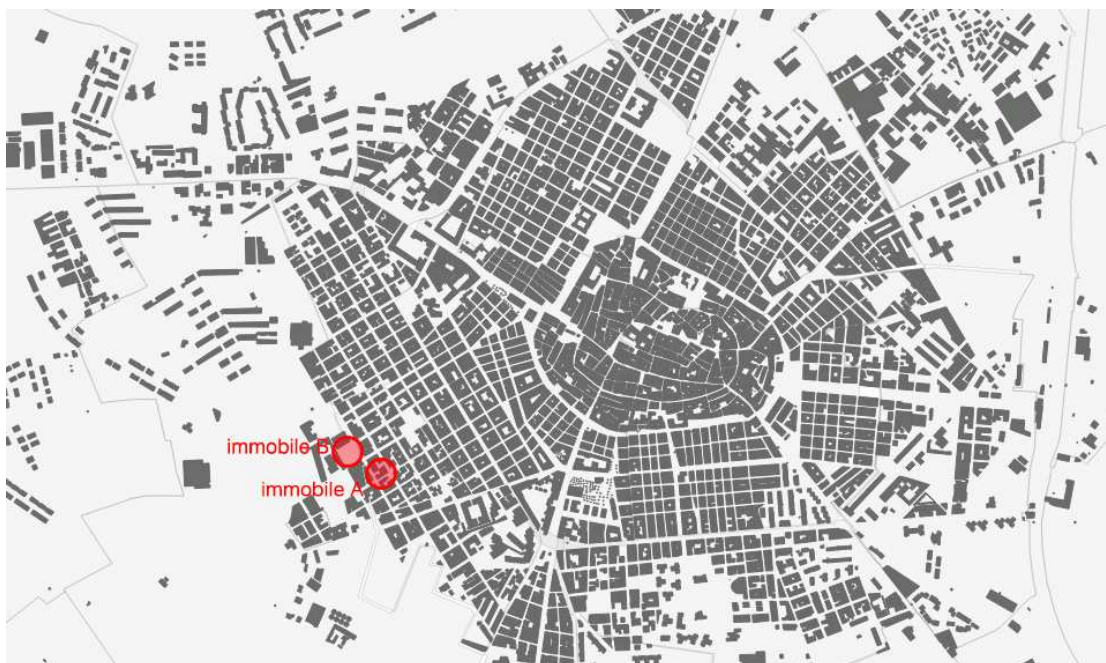


IMMAGINE 1: Comune di San Severo, inquadramento territoriale dei cespiti eseguiti



La sottoscritta, per conferire una chiara identificazione dei cespiti eseguiti, riporta di seguito gli identificativi catastali ad essi associati:

	Identificazione catastale	Categoria	Comune	Quota parte
<b>A</b>	F. 31 p.lla 8262 sub. 7	A/3 classe 2	San Severo	1/2
<b>B</b>	F. 78 p.lla 1088 sub. 1	C/6 classe 2	San Severo	1/2

Il criterio con cui è stata effettuata la stima, nel caso specifico, in applicazione dei consueti dettami della disciplina, è quello più appropriato, così detto “metodo comparativo”, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l’immobile oggetto di apprezzamento.

Il procedimento si basa sulle informazioni attinte dalla consultazione della Banca dati dell’Agenzia delle Entrate, che consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili siti nell’abitato di San Severo, in considerazione della loro ubicazione e della zona urbana nella quale sono inseriti, da adattare di volta in volta alle qualità costruttive, tipologiche e allo stato di





conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, evinte nel corso ispettivo di sopralluogo.

Questo procedimento si esplica attraverso quattro fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita, di beni analoghi, riferiti alle condizioni standard di ordinaria fruizione;
- 2) detrazione conseguente allo stato d'uso dell'immobile, emerso in fase ispettiva di sopralluogo;
- 3) determinazione della estensione commerciale dell'immobile da stimare;
- 4) valutazione dei coefficienti di differenziazione e determinazione del valore unitario;

### **Individuazione dei prezzi di compravendita**

Il valore specifico dei locali a destinazione residenziale e parcheggio di autovetture, poste nell'abitato di San Severo, nella Zona C5, in cui sono ubicati i cespiti de quibus, risulta compreso nel range:

#### **Comune di San Severo Zona C5- Zona Semicentrale**

	<b>Immobili</b>	<b>min[€/mq]</b>	<b>max.[€/mq]</b>
<b>A</b>	Abitazione civile	€. 800,00/mq	€. 900,00/mq
<b>B</b>	Box	€. 500,00/mq	€. 650,00/mq



Si allega, a questo riguardo, la documentazione probante riferita al secondo semestre dell'anno 2018 (ultima rilevazione statistica effettuata dall'Agenzia delle Entrate), posta alla base della valutazione adottata dalla sottoscritta.

Non si sono prese in considerazione, per ovvie ragioni, le valutazioni degli immobili ad uso commerciale, poiché quelli afferenti alla odierna procedura non hanno vocazione in tal senso, per la carenza delle specifiche caratteristiche costruttive e funzionali a tali fini.

La sottoscritta, al fine di pervenire al più probabile ordine di grandezza economico rappresentativo dell'attuale andamento del mercato immobiliare riferito ai casi specifici, ritiene prendere in considerazione, tra i valori del range, quelli mediato in relazione all'ubicazione e al contesto urbano in cui sono inseriti gli immobili oggetto di attenzione, rilevati in fase di sopralluogo conoscitivo (cfr. documentazione fotografica probante). Il valore specifico, degli immobili oggetto di interesse, risulta essere pari a:



<b>Immobile</b>	<b>Valore mediato</b>
Abitazione civile	€. 850,00/mq.
Box	€. 575,00/mq.

I valori testé definiti hanno valenza probatoria, poiché coerenti con indagini di mercato evinte dalla consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, afferenti ad immobili con destinazione residenziale e garage, ubicati nell'abitato del Comune di San Severo, in normale stato di manutenzione conservativa, di tipo medio, con finiture ordinarie, muniti di regolarità urbanistica, ai fini della commerciabilità e assolutamente esenti da vizi strutturali, tali da incidere sulla statica degli stessi e, quindi, sulla loro fruizione, normalmente intesa.

Si precisa, naturalmente, che si è avuto cura di tralasciare le eccezionalità accidentali e stocastiche fuori mercato, riferite a particolari casi unici ed isolati, poiché privi di rilevanza attributiva in ambito statistico ai fini della reale ricerca di mercato.

Naturalmente i riferimenti economici surriportati si devono ritenere meramente indicativi, poiché suscettibili di ritocchi e correzioni in ragione



delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima (ubicazione, stato d'uso, forme architettoniche, tipo di strutture, tipo di finiture, vetustà, stato di manutenzione, impianti, ecc...) che sono scaturite dalla visita ispettiva eseguita in fase conoscitiva di sopralluogo. Gli opportuni coefficienti di differenziazione, meglio adeguano i valori unitari ordinari a quelli reali, applicati ai casi concreti.

### **Detrazione conseguente allo stato d'uso dell'immobile**

Per la valutazione dello stato di conservazione e manutenzione degli immobili, si applicano in genere i seguenti coefficienti correttivi:

<b>STATO DI MANUTENZIONE</b>	<b>COEFF.</b>
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,65

La sottoscritta a tale riguardo, precisa che per stabilire, in via oggettiva, lo stato di conservazione e di manutenzione di un manufatto edilizio ci si riferisce alle seguenti finiture: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianti



elettrici, impianto idrico, servizi igienico-sanitari e impianto di riscaldamento.

Lo stato dell'abitazione si considera mediocre qualora siano pregiudicate le condizioni fisiche di tre delle voci di finitura di cui sopra, di cui due devono essere proprie dell'unità immobiliare; lo stato dell'immobile si considera, invece, scadente qualora siano pregiudicate almeno quattro voci di finitura, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Naturalmente, l'analisi estimativa riguarda immobili che ammettono la loro normale fruibilità soprattutto dal punto di vista igienico/sanitario e che comunque non versino in condizioni di aberrazione detrattiva dell'utilizzo, tali da inibire la fruizione, secondo il comune senso del termine, laddove necessita un intervento ripristinatorio dell'uso, attraverso un intervento radicale non procrastinabile di ristrutturazione edilizia. Nel caso specifico, non sussistono elementi sufficienti tali da definire lo stato di manutenzione di entrambi gli immobili ispezionati diverso da quello ritenuto **normale** (come da documentazione fotografica allegata).



Il positivismo logico che sottende il risultato di stima conclusivo motivatamente raggiunto, lo rende sostanzialmente non dubitabile.

Quindi, in estrema sintesi, la sottoscritta ritiene assumere i seguenti valori specifici:

- **Comune di San Severo, Zona C5:**

€. 850,00/mq x 1,00 (normale) = €. 850,00/mq.

€. 575,00/mq x 1,00 (normale) = €. 575,00/mq.

#### **4. RISPOSTA AI QUESITI**

##### **QUESITI n° 1, 1-bis**

Il creditore procedente ha prodotto in giudizio il certificato notarile, a firma della Dr.ssa Biagia Scardigno, Notaio in Ruvo di Puglia, datato 09.05.2017, che ha riguardato i beni esecutati nel ventennio precedente la data di trascrizione dell'atto di pignoramento (eseguita a Foggia il 21.04.2017 ai nn. 8464/6272).

Dal riscontro tra quanto riportato nell'atto di pignoramento ed il certificato notarile versati in atti, la sottoscritta ha rilevato piena assonanza, non avendo nulla da segnalare o da riferire all'Ill.mo Lettore.



Cronistoria dei titoli di proprietà

❖ **Unità Immobiliare A (F. 31 p.lla 8262 sub.7)**

Proprietà:

❖ [REDACTED]

- con atto di c/v per Notar Enrico Cassano, in data 11.08.1997

(trascritto a Foggia il 02.09.1997 ai nn. 13050/10196) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà del bene oggetto di interesse. Nell'atto si legge: *“la piena*

*proprietà a carattere immobiliare civico 157 via Bologna [...] F. 31 p.lla 6060*

*sub. 7”* [omissis]; (identificazione catastale precedente, oggi F. 31 p.lla

8262 sub. 7).



❖ **Unità Immobiliare B (F. 78 p.lla 1088 sub.1)**

Proprietà:

- ❖ [REDACTED]
- con atto di c/v per Notar Lorenzo Cassano, in data 10.01.2003  
(trascritto a Foggia il 29.01.2003 ai nn. 2212/1799), [REDACTED]

[REDACTED]

la piena ed esclusiva proprietà del bene oggetto di interesse;

- con atto di c/v per Francesco Paolo Lops, in data 23.12.2003  
(trascritto a Foggia il 20.01.2004 ai nn. 1309/1066) [REDACTED]

[REDACTED]

proprietà del bene oggetto di interesse;

- con atto di c/v per Notar Francesco Paolo Lops, in data 22.01.2009  
(trascritto a Foggia il 03.02.2009 ai nn. 2861/2186), [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] quali acquistavano, per la quota di 1/2 ciascuno, la  
piena ed esclusiva proprietà del bene oggetto di interesse. Nell'atto

si legge: *“locale box al piano terra con ingresso in via Bologna n. 150, della*





*superficie di metri quadrati ventisei (mq. 26) circa, confinante con via Bologna, proprietà Mastrone e proprietà Ciavarella”...[omissis]*

**Attenzione:** A questo proposito, si ritiene molto opportuno comunicare all'Ill.mo Lettore che, come già riferito, dal sopralluogo peritale conoscitivo è emerso che l'immobile de quo è carente di numero civico. Il civico n. 150 di via Bologna non è identificativo del bene oggetto di interesse, ma corrisponde al altro immobile ed altro proprietario, estraneo a questa procedura esecutiva.

**QUESITO n° 1 ter, quater e quinquies**

Dallo studio degli atti, emerge piena corrispondenza tra i dati catastali degli immobili oggetto di esecuzione forzata e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Inoltre si precisa all'Ill.mo Lettore che la sottoscritta ha appurato, che sull'immobile A (F. 31 p.lla 8262 sub. 7), allo stato, grava un'altra procedura esecutiva, oltre a quella che occupa, non riportata nella certificazione notarile versata in atti delo 09.05.2017, poiché trascritta in data successiva (24.11.2107). Più precisamente:



- **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto a Foggia in data **24.11.2017** ai nn. 24126/17952 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Al fine di verificare il regime patrimoniale del debitore esecutato, la sottoscritta ha richiesto l'estratto dell'atto di matrimonio, presso l'Ufficio anagrafe del Comune di San Severo. Dalla disamina dello stesso emerge che il debitore esecutato è coniugato con [REDACTED]

[REDACTED]

Non si sono evinte annotazioni né la costituzione di alcun fondo patrimoniale.



## QUESITO n° 2, 2 bis

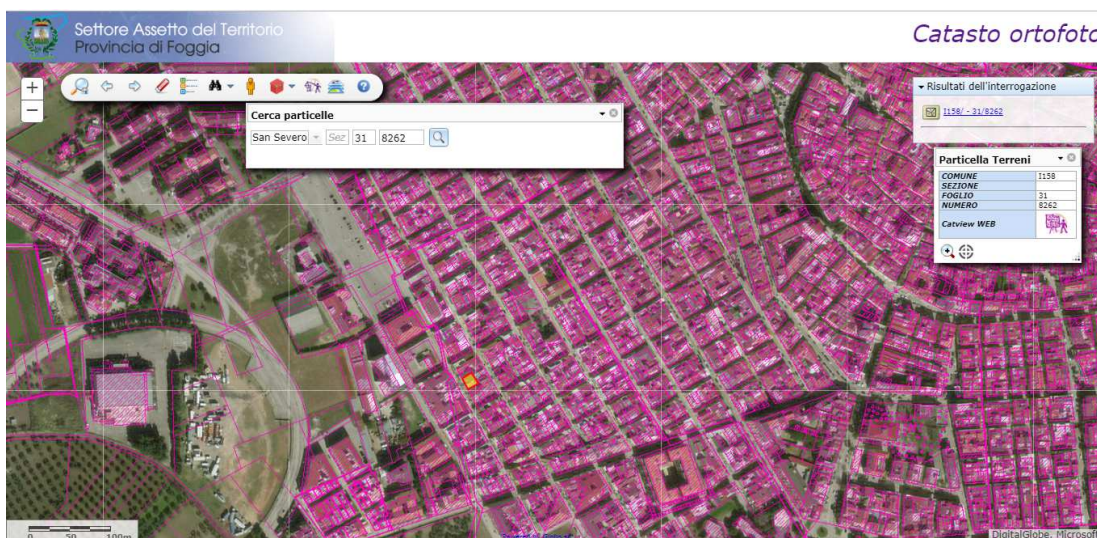
❖ **Unità immobiliare A (F. 31 p.lla 8262 sub.7)**

IMMAGINE 2: Comune di San Severo; sovrapposizione mappa catastale e ortofoto

Il compendio esecutato confina con:

- F. 31 p.lla 8262 sub. 6 intestato a [REDACTED]  
[REDACTED]
- F. 31 p.lla 8262 sub. 8 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- Strada Comunale denominata via Bologna.



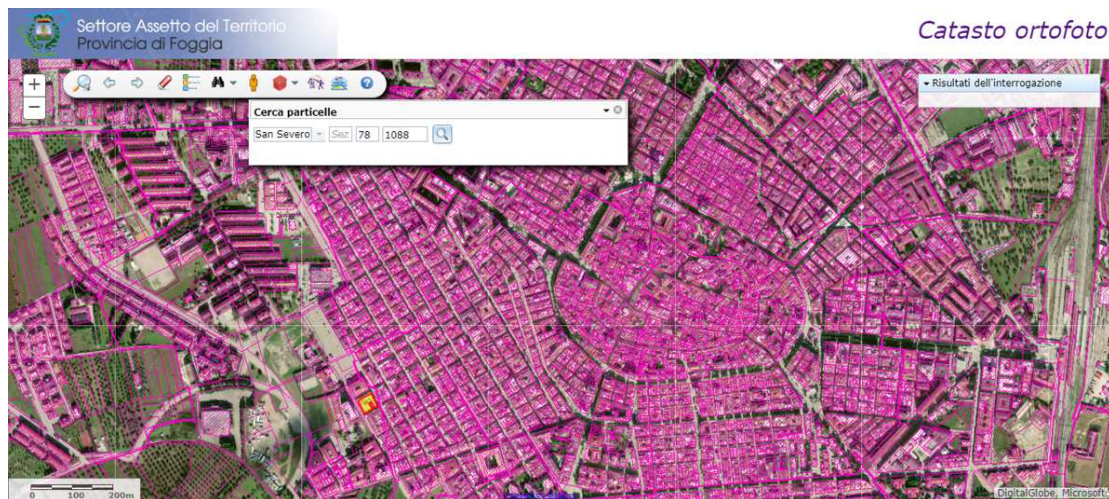
**❖ Unità immobiliare B (F. 78 p.lla 1088 sub.1)**

IMMAGINE 3: Comune di San Severo; sovrapposizione mappa catastale e ortofoto

Il compendio esecutato confina con:

- F.78 p.lla 1088 sub. 12 [REDACTED]
- F.78 p.lla 1088 su. 25 [REDACTED]  
[REDACTED]
- Strada Comunale denominata via Bologna.

**QUESITI n° 3, 4 e 4 bis**

**Descrizione analitica dei beni (quesito 3)**

Dalla ispezione è emerso che la struttura portante intelaiata degli immobili è stata realizzata in cemento armato, mentre i muri di tamponamento in laterizio, con intonaco coprente di colore bianco. Le parti strutturali, come



appurato dalla sottoscritta nel corso del sopralluogo conoscitivo, risultano esenti da quadri fessurativi di chiara apparenza, che possano indicare una loro sofferenza statica, tale da incidere sulla sicurezza, normalmente esigibile, e quindi sulla fruibilità abitativa dei beni, con conseguente ricaduta negativa sul valore venale degli stessi.

Per un utile pragmatismo si ritiene procedere, per quanto concerne la intelligibilità dei cespiti eseguiti de quibus, ad una sintetica descrizione degli stessi, affidando la comprensione di ogni altro utile dettaglio alla consultazione delle tavole grafiche e della comparata rassegna fotografica, esplicativa, che, meglio di ogni ulteriore descrizione, rappresentano bene lo stato dei luoghi.

**❖ Unità immobiliare A (F. 31 p.lla 8262 sub.7)**

L'unità immobiliare, inserita nell'abitato del Comune di San Severo, riceve accesso dalla strada comunale denominata via Bologna all'altezza del civico 157. Essa è destinata ad appartamento ed occupa porzione del



primo piano dell'edificio condominiale di maggiore consistenza di cui è parte.

L'appartamento si compone di: ampio vano ingresso-soggiorno, cucinino annesso, corridoio distributivo, due camere da letto ed unico servizio igienico. Più precisamente, dalla porta di ingresso si accede alla zona giorno completata dal vano angolo cottura munito di finestratura prospiciente il prospetto principale. Proseguendo lungo il corridoio distributivo si accede sulla sinistra alla prima camera da letto, poi al servizio igienico, completo di tutti i sanitari e munito di finestra ed in ultimo alla seconda camera da letto.

L'abitazione è corredata di due balconi, che assicurano la luminosità agli ambienti: il primo che serve il soggiorno, sporge sulla via Bologna, mentre il secondo, con accesso da una delle due camere da letto, ha un affaccio retrostante.

Dalla ispezione conoscitiva, eseguita in fase di sopralluogo sul cespite esecutato, è emerso che esso è privo di elementi decorativi di oggettiva



pregevolezza e riscontrata qualità sui paramenti murari interni, che possano conferire al manufatto una qualche rilevanza artistica tale da essere segnalata ai fini della presente formazione estimativa dell'immobile.

L'appartamento, presenta una copertura piana con altezza utile interna di mt. 2,70 ca.; lungo una parete del soggiorno, quella frontale rispetto ad un visitatore che accede nell'appartamento, è presente una veletta decorativa, realizzata in cartongesso, ad andamento curvilineo e colore di tonalità rosata; essa ospita dei corpi illuminanti (faretti) e si estende anche al corridoio, per tutta la sua lunghezza. Le superfici sono intonacate al civile e dipinte con tinteggiatura ad effetto spatolato di colori chiari; il servizio igienico presenta un rivestimento orizzontale e verticale realizzato con piastrelle di ceramica di colore chiaro; la pavimentazione, unica nei vari ambienti dell'appartamento, è di colore chiaro ed è costituita da quadri di ceramica tipo monocottura.

I serramenti, dotati di vetro singolo, sono realizzati in legno; le porte divisorie interne, tutte della tipologia *a battente*, anch'esse in legno tamburato, presentano una riquadratura decorativa.



L'unità abitativa è corredata di impianto elettrico, del tipo sottotraccia e di quello idrico/fognante per la sua normale fruibilità. Per assicurare il comfort termico, l'appartamento, oltre all'impianto di riscaldamento, presenta un condizionatore (marca MAXA) ubicato nel vano cucina-soggiorno.

### **Determinazione della estensione commerciale**

La sottoscritta, ha ritenuto procedere ad un rilievo metrico di massima del bene pignorato, resosi necessario per verificarne la metratura e rappresentare la restituzione grafica planimetrica.

Ai fini del computo della stima dell'immobile de quo, è stata considerata la sua superficie commerciale, comprensiva delle estensioni dei vani principali e degli accessori diretti, inclusa la quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'OMI); in genere lo scarto tra la superficie netta e quella lorda è quantificabile nella misura 15-30 %, in relazione all'epoca e alla tipologia costruttiva.





Non si è presa in considerazione, ai fini del calcolo, la superficie utile poiché, nel mercato immobiliare, essa è utilizzata ai fini della determinazione del valore locativo.

Le superfici relative ai balconi, comunicanti con i vani principali e/o con gli accessori diretti, come nel caso in esame, in accordo con il DPR 138/98 sono state quantificate nella misura del 30% fino a 25 mq.

Pertanto, ai fini del calcolo, la consistenza metrica dei cespiti eseguiti risulta essere:

Tipologia superficie	Sup. netta	Coefficiente	Sup. commerciale
calpestabile vani principali ed accessori diretti	70,50 mq	100%	70,50 mq
muri perimetrali esterni	4,50 mq	100%	4,50 mq
muri perimetrali confinanti	6,70 mq	50%	3,35 mq
divisori interni	4,00 mq	100%	4,00 mq
Pertinenza scoperta esclusiva di ornamento comunicante (n. 2 balconi)	10,60 mq	30%	3,20 mq
<b>Tot. superficie commerciale</b>			<b>85,55 mq</b>



**Determinazione del valore**

Alla stregua di quanto già innanzi rappresentato, l'immobile esecutato precedentemente descritto presenta elementi giustificativi che possono supportare la scelta motivatamente raggiunta del valore unitario di stima pari a €. 850,00/mq., in considerazione dello stato manutentivo normale, che ne è derivato.

**Coefficienti di differenziazione e determinazione del valore unitario reale**

L'unità abitativa de quo risponde ai seguenti parametri (si è tenuto conto anche delle indicazioni contenute nell'allegato due del Manuale della Banca Dati dell'OMI):

Tipologia	Caratteristiche	Coeff.
Categoria catastale	abitazione economica A/3	1,05
abitanti	<100.000	1,05
ubicazione	zona semicentrale	1,00
vetustà	da 30 a 40 anni	0,80
livello di piano	1° piano	1,00
ceto sociale abitanti	medio	1,00



arredo urbano	normale	1,00
vie di comunicazione	normali	1,00
servizi pubblici	normali	1,00

Coeff. =  $1,05 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,88$ .

Tenuto conto delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima, riassunte nel quadro sinottico surriportato, e del coefficiente correttivo globale di deprezzamento, si ottiene il seguente valore unitario dell'unità abitativa in esame:

val./mq = € 850,00/mq  $\times$  0,88 = € 748,00/mq che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, produce il seguente risultato.

Valore appartamento = 85,55 mq  $\times$  € 748,00/mq = .....€ 63.991,40

Considerata la finalità del calcolo, è lecito arrotondare il valore ottenuto all'intero più prossimo, pari a **€ 64.000,00**.

**❖ Unità immobiliare B (F. 78 p.lla 1088 sub.1)**

L'unità immobiliare, inserita nell'abitato del Comune di San Severo, riceve accesso dalla strada comunale denominata via Bologna; sui luoghi non è



indicato il numero civico, pur tuttavia la saracinesca metallica ascensionale di ingresso è ubicata in adiacenza al civico 160.



IMMAGINE 4: Comune di San Severo; saracinesca metallica di accesso all'immobile B

Essa è destinata a locale parcheggio di autovetture ed occupa porzione del piano terra dell'edificio condominiale.





Il locale garage è corredato di impianto elettrico, del tipo a vista, che corre esternamente alle pareti, installato in contenitori modulari realizzati in materiale plastico.

### **Determinazione della estensione commerciale**

Ai fini del computo della stima dell'immobile de quo, è stata considerata la sua superficie commerciale, che da riscontro metrico eseguito sui luoghi è risultata essere:

<b>Tipologia superficie</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. commerciale</b>
calpestabile vano unico	21,30 mq	100%	21,30 mq
muri perimetrali esterni	1,10 mq	100%	1,10 mq
muri perimetrali confinanti	2,50 mq	50%	1,25 mq
<b>Tot. superficie commerciale</b>			<b>23,65 mq</b>

### **Determinazione del valore**

Alla stregua delle caratteristiche evinte in fase peritale e coerentemente con quanto già innanzi rappresentato, il valore unitario di stima idoneo all'immobile esecutato precedentemente descritto è risultato essere pari a €. 575,00/mq.



Valore locale parcheggio =  $23,65 \text{ mq} \times \text{€} . 575,00/\text{mq} = \dots \text{€} . 13.598,75$

Considerata la finalità del calcolo, è lecito arrotondare il valore ottenuto all'intero più prossimo, pari a **€ . 13.500,00.**

#### **QUESITO n° 5**

La sottoscritta ritiene procedere alla formazione di due lotti, poiché i cespiti eseguiti, per le precipue caratteristiche costruttive e funzionali, che li indentificano, non ammettono altre ipotesi che possano essere ritenute razionali.

#### **QUESITO n° 6**

##### **Formazione di n. 2 lotti**

- Lotto 1: abitazione;
- Lotto 2: locale parcheggio.

---

#### **LOTTO N°1**

Diritti di proprietà pari a 1/2 dell'intero.

1) L'immobile è censito in Catasto Urbano come segue:

##### **F. 31 p.lla 8262 sub 7 cat A/3 classe 2**

- Abitazione di superficie di circa 86,00 mq. sita in San Severo, alla via Bologna civico 157, posta al primo piano dell'edificio condominiale.



- Valore del cespite: €. 64.000,00.
- Valore del lotto: 32.000,00.

---

## **LOTTO N°2**

Diritti di proprietà pari a 1/2 dell'intero.

1) L'immobile è censito in Catasto Urbano come segue:

### **F. 78 p.lla 1088 sub 1 cat C/6 classe 2**

- Locale garage di superficie di circa 24 mq. sito in San Severo, alla via Bologna senza numero civico, posto al piano terra dell'edificio condominiale.
- Valore del cespite: €. 13.500,00.
- Valore del lotto: €. 6.750,00.

## **QUESITO n° 7**

### **Possesso**

In merito allo stato di possesso degli immobili esegutati, si precisa che durante le operazioni di sopralluogo la coniuge convivente del debitore esegutato, che ha garantito l'accesso agli immobili, dichiarava che gli stessi erano nella esclusiva disponibilità familiare.





QUESITI n° 8,9

**Formalità pregiudizievoli afferenti ai cespiti eseguiti**

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento,

**(20.04.2017)** le unità eseguite sono state oggetto delle seguenti formalità

pregiudizievoli:

**Immobile A: (F. 31 p.lla 8262 sub 7)**

❖ Ipotecaria volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

fondario, iscritta in data 04.05.2015 ai nn. 7595/859 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

❖ **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto a Foggia in data

**21.04.2017** ai nn. 8464/6272 contro il debitore eseguito e a favore del

creditore precedente.

❖ **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto a Foggia in data

**24.11.2017** ai nn. 24126/1795 [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

**Immobile B: (F. 78 p.lla 1088 sub 1)**

❖ **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto a Foggia in data

21.04.2017 ai nn. 8464/627 [REDACTED]

[REDACTED]

**QUESITO n° 10**

**Regolarità Edilizia, Immobile A**

E' utile considerare, ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia dell'unità immobiliare costituente il LOTTO N°1 che, dalla lettura dell'atto di c/v trascritto a Foggia il 02.09.1997 ai nn. 13050/10196, con il quale il debitore esecutato e la propria coniuge acquistavano la piena proprietà dai dante causa, si evince:

*“La costruzione dell'immobile in oggetto è stata eseguita in virtù di concessione edilizia n. 15 lib. 4B rilasciata dal sindaco del Comune di San Severo in data 30/09/82”*

[...].



La sottoscritta ha preso visione degli elaborati grafici di tale titolo abilitativo, presso l'Ufficio tecnico comunale di San Severo. Dal raffronto dello stato dei luoghi con le tavole progettuali della C.E. n° 15/1982, non sono emerse difformità sostanziali, ma solo una diversa distribuzione interna (tramezzi divisorii) degli ambienti; più precisamente in sede di sopralluogo conoscitivo è emerso che è stato eliminato il piccolo vano ripostiglio ubicato all'ingresso e l'ultima stanza, attualmente camera da letto, ha inglobato porzione del corridoio distributivo.

### **Regolarità Edilizia, Immobile B**

E' utile considerare, ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia de l'unità immobiliare costituente il LOTTO N°2 che, dalla lettura dell'atto di c/v trascritto a Foggia il 03.02.2009 ai nn. 2861/2186, con il quale il

[REDACTED]

[REDACTED]

*“Ai sensi e per gli effetti delle leggi in materia urbanistico-edilizia, [REDACTED]*

[REDACTED] *assumendone la responsabilità, che il fabbricato di*

*cui l'immobile suddescritto fa parte e quindi anche l'unità immobiliare in oggetto sono*



*stati costruiti in conformità della licenza di costruzione n. 70 rilasciata dal Comune di San Severo in data 8 agosto 1975; che i lavori sono stati regolari e conformi al progetto;”[...].*

Si riferisce che presso l’U.t.C. competente non risultava il titolo abilitativo summenzionato. La sottoscritta nella circostanza prendeva visione invece della Licenza di Costruzione n. 28 lib. 12 del 08.08.1975, rilasciata all’avente diritto tale [REDACTED] riguardante il bene oggetto di attenzione; dal raffronto dello stato dei luoghi con le tavole progettuali non è emersa alcuna difformità.

#### **QUESITO n° 11**

L'Ape (attestazione di prestazione energetica) contiene le informazioni atte a sintetizzare le caratteristiche energetiche dell'immobile oggetto di interesse, sulla base di analisi relative alle caratteristiche termigrometriche, ai consumi, alla produzione di acqua calda, al raffrescamento e al riscaldamento degli ambienti, al tipo di impianto e ad eventuali sistemi di produzione di energia rinnovabile.



A seguito di pubblicazione dei tre decreti attuativi del D.Lgs. 192/2005, in Italia si è data piena attuazione alla direttiva europea 2010/31/UE.

Il terzo decreto del 26 giugno 2015 “*Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*” entrato in vigore il 01/10/15, all’ art. 4 c. 3 conferma la validità decennale dell’APE, in conformità alla disposizione dell’art. 6, comma 5, del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192; in particolare il documento ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici tali da modificare la classe energetica dell’edificio o dell’unità immobiliare. La validità temporale è subordinata al rispetto delle operazioni di controllo di efficienza energetica dell’impianto termico dell’edificio. A tali fini, i libretti di impianto (d.m. 10 febbraio 2014) sono un allegato indispensabile del certificato stesso.



L'APE è stato redatto per l'unità immobiliare, a seconda delle specifiche esigenze e in coerenza con quanto previsto dall'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192.

La classe energetica dell'edificio, determinata dall'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (Ipe), è contrassegnata da un indicatore alfabetico in cui la lettera G rappresenta la classe più elevata di prestazione energetica negativa (maggiori consumi energetici), mentre la lettera A rappresenta quella con il miglior indice di prestazione (minori consumi energetici).

Tenuto conto delle tipologie edilizie caratterizzanti i cespiti eseguiti, delle caratteristiche termiche legate ai materiali impiegati per la loro costruzione, degli infissi rilevati in fase ispettiva e degli impianti termici, di cui sono corredati i manufatti, la prestazione energetica rientra nelle seguenti classi:

**LOTTO 1:** F.31 p.lla 8262 sub. 7:

Appartamento: l'impianto termico dell'immobile (caldaia marca Beretta) e impianto di climatizzazione (split marca MAXA), come dichiarato nel



corso dell'attività ispettiva di sopralluogo, è provvisto di libretto di manutenzione, pertanto la sottoscritta ha potuto procedere con la trasmissione dell'APE, corredato dagli allegati, alla Regione Puglia ([prestazioni.energetiche@pec.rupar.puglia.it](mailto:prestazioni.energetiche@pec.rupar.puglia.it)).

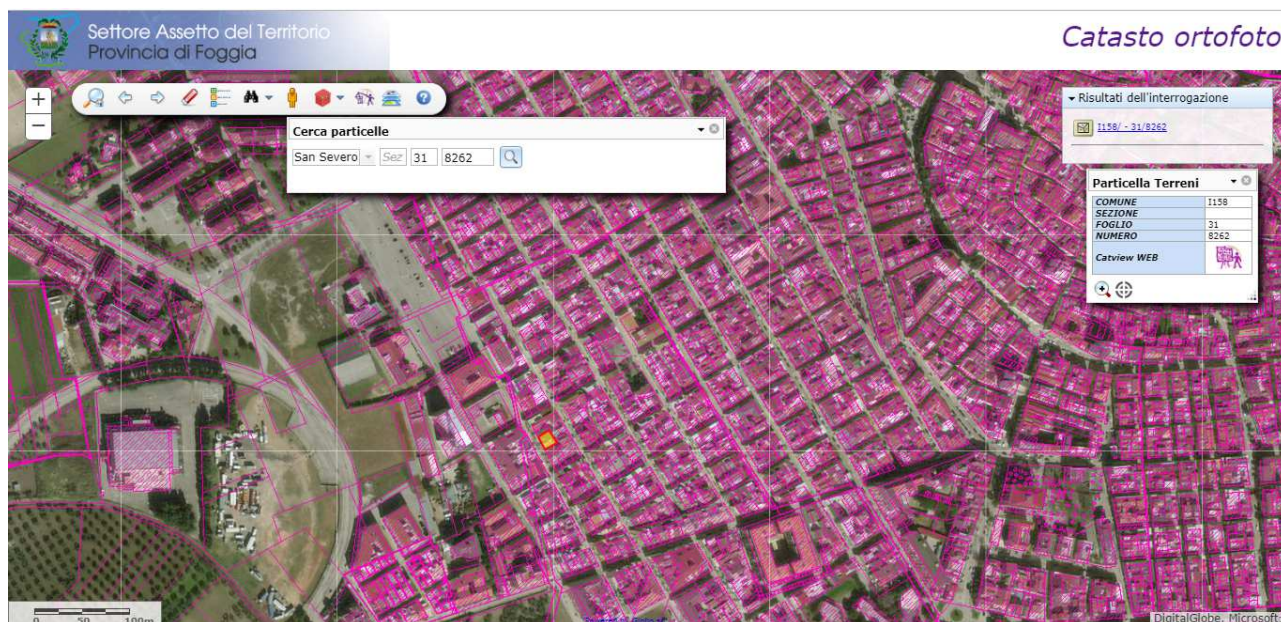
Classe energetica: **E** (EPgl 118.89 Kwh/mq annuo).

**LOTTO 2: F.78 p.lla 1088 sub. 1:**

Locale parcheggio: questo immobile per la sua destinazione d'uso (art. 3 d.P.R. 412/93), è esentato dalla obbligatorietà dell'APE.



## 5. SINOSSI BREVILOQUENTE



### **LOTTO N°1**

**diritti di proprietà 1/2**

- Appartamento di superficie commerciale di circa 86,00 mq. sito in San Severo, alla via Bologna civico 157, Primo piano.

### **F.31 p.lla 8262 sub 7 cat A/3 classe 2**

Classe energetica: **E** (EPgl 118.89 Kwh/mq annuo).

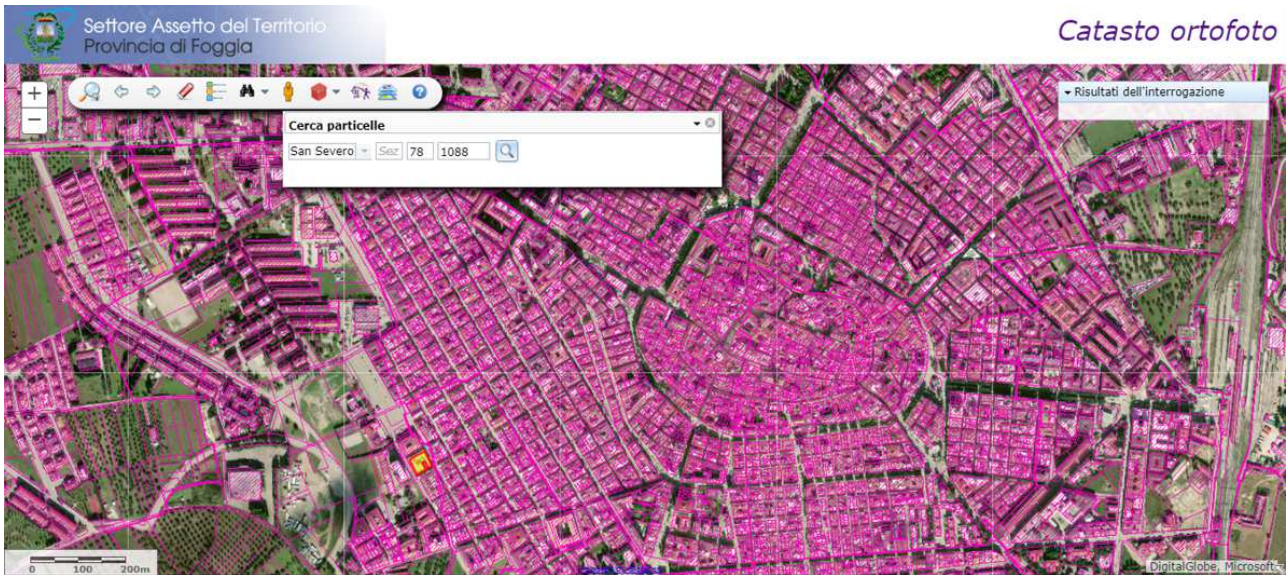
Complessivamente confina con:

- F. 31 p.lla 8262 sub. 6 intestato [REDACTED]
- F. 31 p.lla 8262 sub. [REDACTED]
- Strada Comunale denominata via Bologna.

**Valore del Lotto n. 1: €. 32.000,00.**







**LOTTO N°2**

**diritti di proprietà 1/2**

- Locale garage di superficie commerciale di circa 24,00 mq. sito in San Severo, alla via Bologna senza numero civico, erroneamente indicato in atti al civico 150.

**F.78 p.lla 1088 sub 1 cat C/6 classe 2**

Complessivamente confina con:

- F.78 p.lla 1088 sub. 12 [REDACTED]
- F.78 p.lla 1088 su. 25 [REDACTED]
- Strada Comunale denominata via Bologna.

**Valore del Lotto n. 2: €. 6.750,00.**

\*\*\*\*\*



La sottoscritta ritiene con la presente relazione di aver onorato l'incarico affidatole e delineato all'Ill.mo G.E. tutti i lumi tecnici per la chiara intelligibilità della questione posta alla nostra attenzione. Per altri utili dettagli, particolari, motivazioni, ragioni tecniche ed illustrazioni, si rimanda, per quanti abbiano interesse, alla antescritta relazione peritale ed agli allegati di corredo.

All.ti:

- ✓ tavole grafiche esplicative dei luoghi
- ✓ attestazione di prestazione energetica
- ✓ verbali di sopralluogo
- ✓ visure ipotecarie
- ✓ estratto di mappa catastale
- ✓ visure storiche catastali
- ✓ atto di c/v trasmesso dallo studio Notarile Lops
- ✓ planimetria catastale
- ✓ estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di San Severo
- ✓ documentazione rilasciata dal Comune di San Severo
- ✓ quotazioni immobiliari pubblicate dalla Agenzia delle Entrate
- ✓ attestazioni di avvenuta trasmissione della presente relazione al creditore precedente e al debitore esecutato

Lucera 17.11.2019

Con molta considerazione della S.V. Ill.ma  
Arch. Assunta Cutruzzolà

