

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di

CONSULENZA TECNICA d'ufficio

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.56/20 Reg. G. Es.



PREMESSA

Il sottoscritto arch. BONCRISTIANO MATTEO, nato a San Severo (FG) e residente a San Severo alla via Arco, n°1, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n° 1209, avente Studio Tecnico in San Severo alla via Daunia, 29, per incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa RIGNANESE Stefania, del Tribunale di Foggia, con giusto decreto di nomina del 12/04/2021, e giuramento telematico in data 07.12.2021, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 56/20** del Reg. G. Es., promossa da BMPS contro [REDACTED] redige la presente relazione di stima al fine di definire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site in abitato di San Severo (FG).

Alla suddetta udienza di giuramento, 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 compendio pignorato, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 1- bis)** *alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto nelle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1- ter)** *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile; sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*
- 1- quater)** *alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1- quinquies)** *alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 2)** *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2- bis)** *alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
- 3)** *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, della planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti*

tecnologici e la loro corrispondenza al D.M. 37(08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

- 4) stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4- **bis)** alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo con le indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie condominiale vendibile;
- 5- alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6- alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7- alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. Verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8- all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche in questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9- all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
- 11- alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente 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.

RISPOSTA AI QUESITI

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 (Certificato cumulativo) del debitore e stato di famiglia **(Allegato A)** ha provveduto a predisporre il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'accesso alle unità immobiliari per le operazioni peritali, previa comunicazione alle parti tramite raccomandata A/C-pec **(Allegato B)**, inizialmente previsto per il giorno 21 gennaio 2022 e non concretizzato per dichiarata quarantena fiduciaria da parte della proprietà, è avvenuto, previo accordo, in data 28.01.2022, il tutto secondo il verbale allegato **(Allegato C)**.

QUESITO 1-1BIS-TER-QUATER-QUINQUES

La documentazione presente nel fascicolo risponde a quanto dettato dalla norma e nello specifico dall'art. 567 c.p.c..

Risulta corrispondenza dei dati catastali delle unità immobiliari con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Non risulta, alla data attuale, altra procedura esecutiva gravante sul medesimo immobile.

In riferimento al regime patrimoniale del debitore, il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (FG) il [REDACTED] e residente in [REDACTED] risulta aver contratto il matrimonio in data 14.08.2014 con la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione dei beni **(Allegato D)**.

Il C.T.U. ha da parte sua condotto presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Foggia, un'ispezione ipotecaria **(Allegato E)**, dalla quale risultano le formalità sotto riportate.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nel Comune di San Severo alla via L. La Piccirella n.8 (catastalmente civico 2), distinte al Catasto Fabbricati dalla Particella 223 sub 5-7 del foglio 75, risultano ad oggi essere di proprietà esclusiva del signor [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED]

Le unità immobiliari, nella loro originaria consistenza: Fg 75 , Particella 223 sub 2-3, risultano pervenute al signor [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio CASSANO Lorenzo di San Severo stipulato in data 23.03.2009, rep.149097 racc.39529, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di

Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09.04.2009 ai nn. 9168/6255. Al signor [REDACTED] i suddetti beni sono pervenuti per titoli ultratrentennali.

Di seguito si riassumono le iscrizioni e le trascrizioni relative al compendio pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto notarile pubblico in data 23.03.2009

Trascritto in data 09.04.2009 ai nn. 9168/6255.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

COMPRAVENDITA

Foglio 75 – Part.223 Sub 2-3

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto notarile pubblico in data 05.10.2010

Trascritto in data 12.10.2010 ai nn. 21655/3790

A favore:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro: [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Foglio 75 – Part.223 Sub 3-4-5-6

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto notarile pubblico in data 05.10.2010

Trascritto in data 24.02.2010 ai nn. 4015/3084

A favore:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro: [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 75 – Part.223 Sub 5

Foglio 75 – Part.223 Sub 7

QUESITO 2-2BIS

Le unità immobiliari che formano il LOTTO 1 (unico lotto individuato) oggetto dell'attuale elaborato, identificate al Catasto Fabbricati dalla Particella 223, Sub 5-7 del Foglio 79, risultano essere:

UNITA' A (Foglio 75 Particella 223 sub 5)

OPIFICIO cat. D/1 Rendita di euro 4.476,00, capannone industriale ubicato a piano terra e recante accesso dal civico 8 (catastalmente civico 2) di via L. La Piccirella; confina con detta via, proprietà SAIS ed altre migliori proprietà;

UNITA' B (Foglio 75 Particella 223 sub 7)

ABITAZIONE Cat. A/3 (*Abitazione di tipo economico*), Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie 239 mq con totale escluso le aree scoperte di 203 mq, ubicata al piano terra, primo e secondo di un fabbricato annesso alla struttura industriale, recante accesso dal civico 8 (catastalmente civico 2) di via L. La Piccirella; confina con l'unità immobiliare avente stessa ditta, proprietà SAIS 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 ed elaborato planimetrico allegato (**Allegato F**). Le unità immobiliari risultano ubicate alla periferia sud della Città di San Severo e individuano l'ingresso dalla S.S. 16 direzione nord (*Figura n.1*).

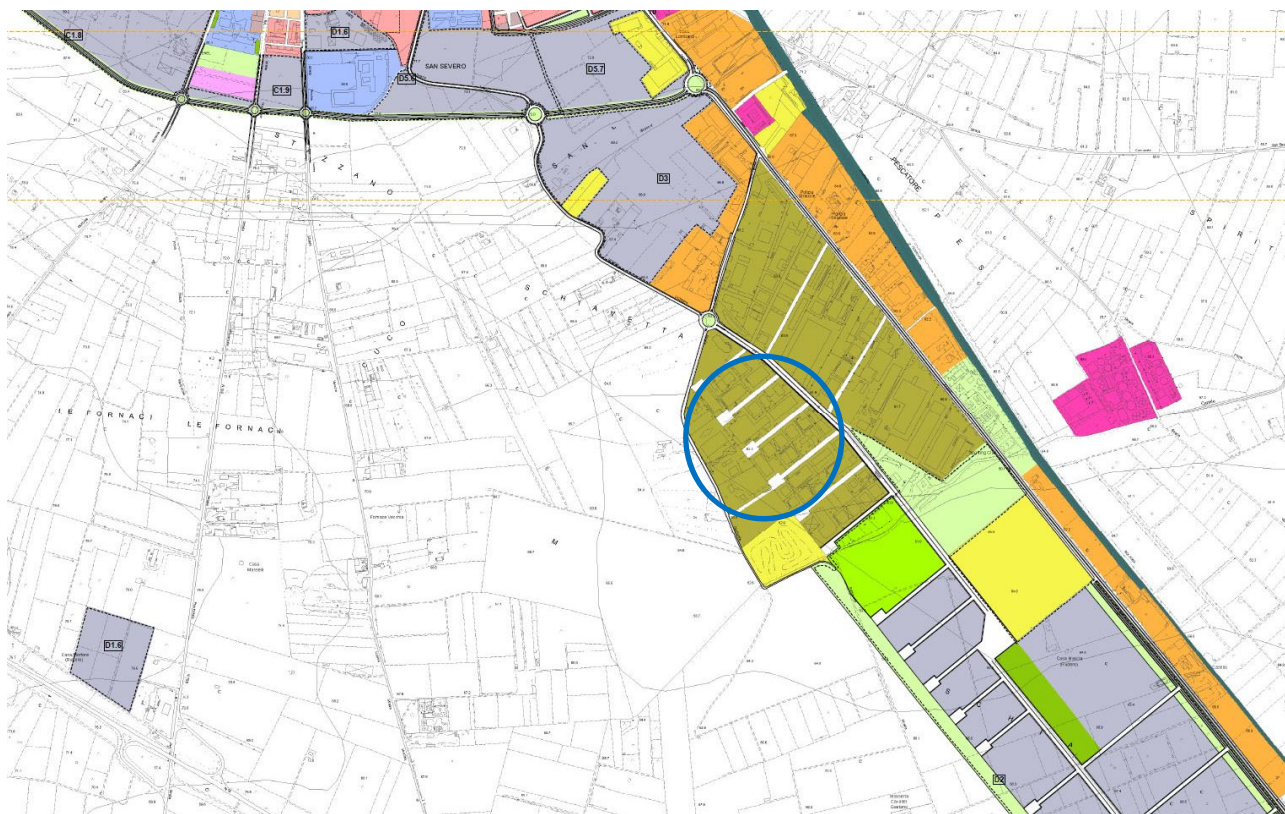


(Figura n.1)

Gli immobili sono inseriti all'interno della lottizzazione inerente il Piano Attuativo della zona Industriale del Comune di San Severo, una volta individuata come zona P.I.P. (Piano per Insediamenti Produttivi).

Oggi, all'interno dell'attuale Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) della Città di San Severo, la zona viene indicata come *Zona Br3 - Aree produttive di urbanizzazione pubblica* (Figura n.2).

STRALCIO DEL PIANO URBANISTICO GENERALE DELLA CITTA' DI SAN SEVERO



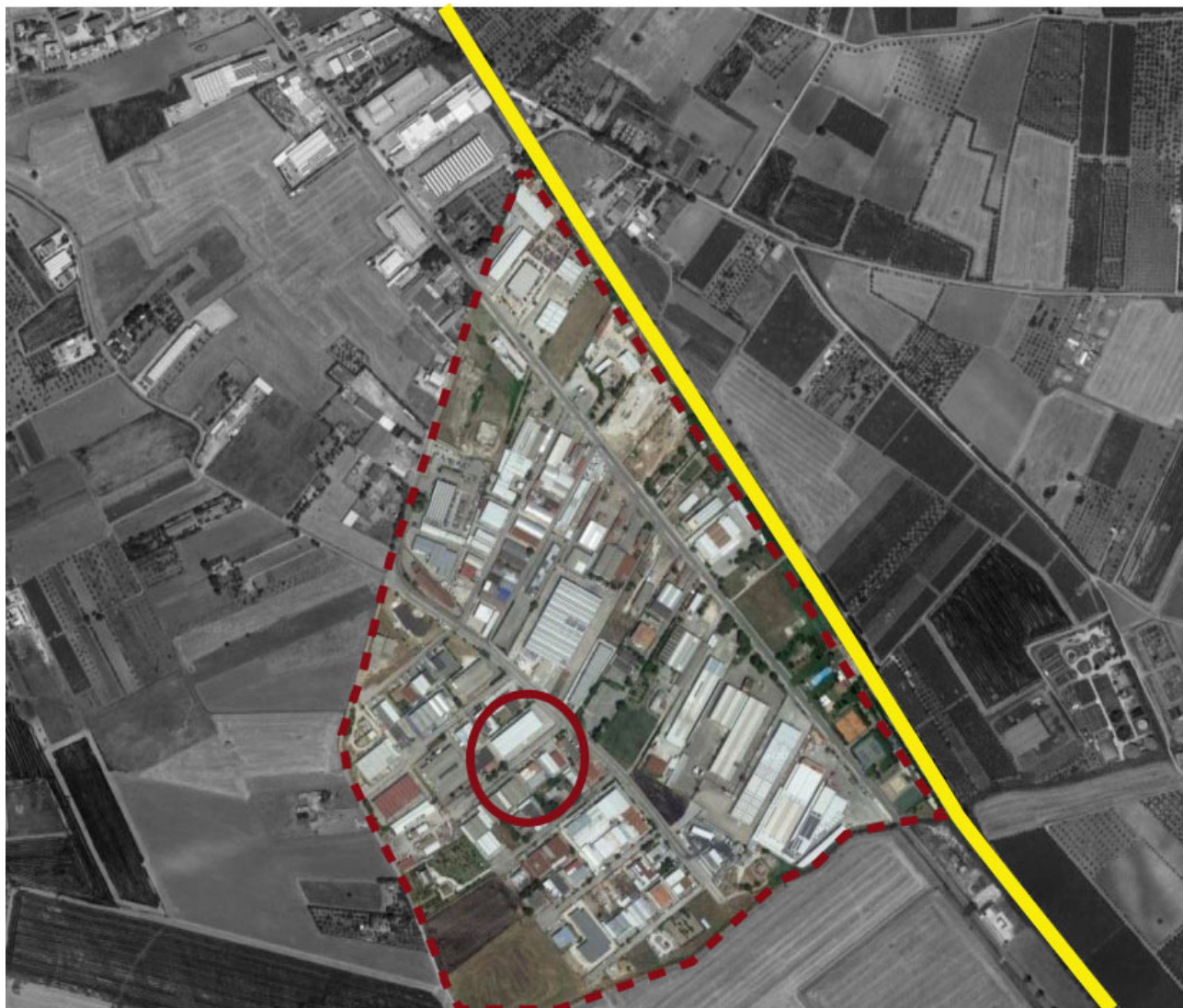
Area di interesse

*Figura n.2
(Inquadramento territoriale)*

La zona risulta esclusivamente a carattere industriale, con unità residenziali presenti esclusivamente in perfetta continuità dell'immobile industriale all'interno dello stesso lotto.

All'interno dell'area si trovano capannoni industriali di piccola e media grandezza con un'urbanizzazione secondaria del tutto inesistente dato il carattere della zona.

Si accede direttamente dall'ingresso sud della Città e risulta in adiacenza con la S.S. 16 (Figura n.3).



S.S. 16



Area di interesse

*Figura n.3
(Inquadramento territoriale)*

Nella **Figura n.4** viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 75 Particella 223 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 223 del Foglio 75

Figura n.4
(sovrapposizione su cartografia catastale)

Nella **Figura n.5**, viene individuato l'immobile nella mappa catastale del Foglio 75 Particella 223 di S. Severo (Fg).



Figura n.5
(individuazione fabbricato sulla mappa catastale)

QUESITO 3

Le unità immobiliari sono ubicate all'interno di un lotto a destinazione e ricevono accesso dal civico 8 (catastalmente civico 2) di via L. La Piccirella.

UNITA' A – OPIFICIO

L'unità immobiliare è costituita da un capannone ad uso industriale, di forma pressoché rettangolare, delle dimensioni in pianta di metri 28,00 x 34,00, con un'altezza interna utile di metri 5,70, per complessivi 2.160 metri quadrati circa, incluso il piazzale esterno che circonda il capannone.

Il piazzale presenta recinzione in c.a., costituita a volte da vera e propria parete, altre volte in paletti prefabbricati in cemento armato. Sull'unico fronte strada (via La Piccirella), il resto confina con altre proprietà, sono ubicati tre cancelli d'ingresso in ferro, sia pedonali che carrabili.

Il capannone presenta una struttura in cemento armato con tamponatura in pannelli prefabbricati in cemento, rivestiti nella parte frontale (fronte strada) in mattone "faccia-vista", la copertura è in pannelli metallici. Il piazzale esterno non risulta pavimentato, mentre il capannone presenta all'interno, una pavimentazione in cemento industriale nella zona delle lavorazioni e un pavimento in gres porcellanato nelle aree in cui sono ubicati la direzione, i magazzini e i servizi. La distribuzione planimetrica è su unico livello, con altezza che varia da metri 5,70 nella zona delle lavorazioni a metri 2,80 nella zona direzionale-magazzini-servizi. Il capannone presenta diverse aperture per l'accesso carrabile, tutte con saracinesca o portone scorrevole metallico. Nella parte alta sono ubicate finestre a nastro al fine di ottenere l'ingresso di luce naturale nelle ore di lavoro. Dalla zona lavorazione (opificio in pianta) si accede nel magazzino, nell'ufficio direzionale e nei servizi igienici. E' presente una porta di comunicazione diretta con l'altra unità immobiliare, tale da permettere l'accesso al vano scala che conduce al piano superiore. Le porte interne sono a battente, aventi presumibilmente caratteristiche di resistenza al fuoco (antincendio). I servizi igienici sono dotati di tutti i sanitari e rivestiti con piastrelle bianche, l'impianto elettrico risulta conforme alla destinazione d'uso e non risulta nessuno impianto di trattamento dell'aria. All'intradosso del solaio di copertura sono presenti evidenti segni infiltrativi veicolati dalle strutture in copertura, presumibilmente di vecchia origine. Risulta presente la conformità dell'impianto elettrico (**Allegato G**).

UNITA' B – APPARTAMENTO

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo con annesso piano secondo, con vano scala autonomo con accesso dal piazzale comune al capannone industriale. La struttura è in c.a. con tamponature in muratura. L'accesso è costituito da portone blindato e le scale sono rivestite in pietra di Apricena.

Al piano primo è ubicata una seconda porta blindata che costituisce l'ingresso all'appartamento, dove è presente una zona giorno con balcone con affaccio su via L. La Piccirella ed una zona notte composta da cameretta, bagno, ripostiglio e camera da letto con bagno in camera e cabina armadi, con balcone eserno. Nella zona giorno è presente una scala interna che conduce al piano secondo dov'è ubicata una lavanderia-stireria, un locale di sgombero, un bagno oltre ad un terrazzo ed un ripostiglio (locale tecnico) accessibile esclusivamente dal terrazzo. L'altezza interna è di metri 2,80, i pavimenti sono in gres dalle colorazioni chiari dimensioni 0,45 x 0,45 metri. Gli infissi esterni sono in pvc effetto legno vetro camera con persiane esterne. I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari con rivestimenti con altezza di m 2,60 con tonalità del beige e marrone per il bagno dell'appartamento, sui toni del bianco e del viola il bagno in camera e sui toni del bianco dell'azzurro il servizio igienico del secondo piano. Il secondo piano presenta un'altezza interna che varia da metri 1,00 a metri 2,20 (sotto trave). Le scale di collegamento interne risultano rivestite in materiale tipo marmo bianco sivec. L'unità immobiliare non è raggiunta da gas metano e il riscaldamento viene prodotto da macchine elettriche (fan coil) presenti in tutte le zone e comandabili (on-off) in ogni stanza. Tutte le pareti risultano tinteggiate a civile. La terrazza del piano secondo presenta una pavimentazione in gres a tratti rivelta, mentre la copertura a falde presenta tegola tipo marsigliese di finitura. L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, salvo la pavimentazione del terrazzo che, come sopra anticipato, risulta in più zona in evidente fase di distacco e potrebbe causare fenomeni infiltrativi che lo scrivente, al momento del sopralluogo non ha evidenziato.

Tutte le caratteristiche delle due unità immobiliari sono individuate nell'elaborato grafico progettuale **(Allegato H)** e nell'elaborato fotografico **(Allegato I)**.

SUPERFICI RILEVATE

UNITA' A - OPIFICIO

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	931,00 MQ
B	AREA SCOPERTA OMOGENEIZZATA AL 10%	122,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A+B		<u>1053,00 MQ</u>

UNITA' B - APPARTAMENTO

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	148,00 MQ
B	PERTINENZA ESCUSIVA ACCESSORIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE OMOGENEIZZATA AL 50%	45,00 MQ
C	PERTINENZA ESCUSIVA DI ORNAMENTO (BALCONI) OMOGENEIZZATA AL 30%	9,00 MQ
D	PERTINENZA ESCUSIVA DI ORNAMENTO (NON COMUNICANTI) OMOGENEIZZATA AL 15% (FINO A 25,00 MQ) OMOGENEIZZATA AL 5% (PER LA RESTANTE PARTE)	17,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A+B+C+D		<u>219,00 MQ</u>

Per una corretta applicazione del criterio di stima, si è proceduto all'assunzione dei valori unitari di confronto da porre a base della perizia mediante indagini di mercato presso gli operatori immobiliari della zona e tramite la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

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

Il valore di mercato per un immobile ad uso residenziale (UNITA' B), con medesima ubicazione nella Città di San Severo, in condizione normali, è variabile da €/m² 800,00 a €/m² 900,00.

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

- **€/m² 400,00 per UNITA' A**
- **€/m² 800,00 per UNITA' B**

UNITA' A = 1053,00 MQ X 450,00 = 473.850,00 EURO

UNITA' B = 219,00 MQ X 800,00 = 175.200,00 EURO

VALORE DI MERCATO LOTTO = 473.850,00 + 175.200,00 = 649.050,00 EURO

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

- risulta una piccola difformità della planimetria catastale dell'UNITA' A rispetto a quella depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, oltre ad una difformità planimetrica tra il progetto approvato al Comun di San Severo relativo all'Unità B e la planimetria catastale;
- le difformità sopra indicate risultano sanabile e il costo, compreso gli oneri comunali e i costi tecnici, compresa la predisposizione della documentazione per la chiusura dei lavori relativi all'Unità A, si determinano presumibilmente in **euro 4.000,00**;

risulterà essere:

VALORE DI MERCATO LOTTO = 649.050,00 - 4.000,00 = 645.050,00 EURO = 645.000,00 EURO

Tutto quanto sopra premesso e riportato, considerando i valori di riferimento e le superfici dei beni situati nel territorio comunale di San Severo, è possibile assumere come più probabile valore di mercato del LOTTO alla data attuale la somma di **euro 645.000,00**.

QUESITO 5

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

QUESITO 6

UNITA' A: OPIFICIO

- via L. La Piccirella n.8 (catastalmente civico 2), capannone industriale a piano terra, con superficie commerciale di 1053 mq (compresa di area esterna);
(Rif. Cat.: Particella 223, Sub 5 del Foglio 75, di tipo D/1 (*Opificio*), rendita di euro 4.476,00;
- confina con via L. La Piccirella, stessa proprietà, proprietà Sais ed altre migliori proprietà;
- **valore € 473.850,00**

UNITA' B: ABITAZIONE

- via L. La Piccirella n.8 (catastralmente civico 2), ubicata al piano terra, piano primo e sottotetto con superficie commerciale di 219,00 mq compresa di aree esterne;
(Rif. Cat.: Particella 223, Sub 7 del Foglio 75, di tipo A/3 (*Abitazione di tipo economico*), Classe 3, Consistenza 7,5 vani, con superficie catastale di 239,00 mq e di 203 mq escluse le aree esterne, rendita 755,32;
- confina con via L. La Piccirella, stessa proprietà, proprietà Sais ed altre migliori proprietà;
- **valore € 175.200,00**

QUESITO 7

Le unità immobiliari risulta essere attualmente occupate dal signor [REDACTED]

QUESITO 8-9

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

QUESITO 10

Le unità immobiliari, fa parte, come anticipato nei quesiti precedenti, di un complesso industriale, ubicato nella zona P.I.P. del Comune di San Severo.

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 che la costruzione del capannone, legittimata dalla Concessione edilizia del 05.12.1987 n.34 lib.3B, è iniziata il 10.12.1987 e terminata il 06.10.1989, il tutto come giusto certificato di ultimazione lavori DEL 23.10.1989 (**Allegato L**).

Il 18 luglio 2011 è stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo, Permesso di Costruire in Sanatoria per l'ultimazione in variante dell'unità residenziale composta da piano terra, piano primo e sottotetto che è individuata nella presente relazione come UNITA' B (**Allegato L**).

Di codesto titolo abilitativo non risulta la fine lavori.

Entrambe le unità immobiliari sono sprovviste di Certificato di Agibilità/abitabilità.

QUESITO 11

L'unità immobiliare UNITA' B 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

VALORE DI MERCATO LOTTO 1 = 645.000,00 EURO

UNITA' A

- Capannone ad uso industriale sito nel Comune di San Severo alla via L. La Piccirella n.8;
- Rif. Cat.: Particella 223, Sub 5 del Foglio 75, di tipo D/1 (*Opificio*), superficie commerciale, incluse aree esterne 1053 mq, rendita di euro 4.476,00;
- confina con via L. La Piccirella, stessa proprietà, proprietà Sais ed altre migliori proprietà;
- Proprietà: [REDACTED]
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
 - COMPRAVENDITA del 23.03.2009;
 - IPOTECA VOLONTARIA del 12.10.2010;
 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24.02.2020;
- L'unità immobiliare risulta occupata dal signor [REDACTED]
- L'unità immobiliare A risulta difforme dalla planimetria catastale in atti;
- Non risultano elaborati planimetrici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo;
- Non risulta il certificato di Agibilità/abitabilità;
- Il valore da porre a base d'asta, è di euro **473.850,00**

UNITA' B

- Immobile ad uso residenziale sito nel Comune di San Severo alla via L. La Piccirella n.8, piano terra, piano primo e sottotetto
- Rif. Cat.: Particella 223, Sub 7 del Foglio 75, di tipo A/3 (*Abitazione di tipo economico*), Classe 3, Consistenza 7,5 vani, con superficie catastale di 239,00 mq e di 203 mq escluse le aree esterne, rendita 755,32;
- confina con via L. La Piccirella, stessa proprietà, proprietà Sais ed altre migliori proprietà;
- Proprietà: [REDACTED]
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
 - COMPRAVENDITA del 23.03.2009;
 - IPOTECA VOLONTARIA del 12.10.2010;
 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24.02.2020;
- L'unità immobiliare risulta occupata dal signor [REDACTED]
- L'unità immobiliare risulta difforme, assieme alla sua planimetria catastale, con l'elaborato planimetrico presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Severo;
- Non risulta certificato di fine lavori;
- Non risulta il certificato di Agibilità/abitabilità;
- Il valore da porre a base d'asta, è di euro **175.200,00**

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

San Severo, 03 marzo 2022

IL C.T.U.

Arch. BONCRISTIANO Matteo

ALLEGATI:

- A** Certificato cumulativo (Residenza e Stato di famiglia);
- B** N.1 Comunicazione operazioni peritali
 - N.1 Ricevuta consegna pec;
 - N.1 Raccomandata;
- C** Verbale operazione peritali;
- D** Estratto atto di matrimonio;
- E** Ispezione Ipotecaria Ordinaria (*F. 75, P.IIa 223, Sub 5*);
Ispezione Ipotecaria Ordinaria (*F. 75, P.IIa 223, Sub 7*);
- F** Visura storica (*F. 75, P.IIa 223, Sub 5*);
Visura storica (*F. 75, P.IIa 223, Sub 7*);
Estratto di mappa (*F. 75, P.IIa 223*);
Planimetria catastale (*F. 75, P.IIa 223, Sub 5*);
Planimetria catastale (*F. 75, P.IIa 223, Sub 7*);
Elaborato planimetrico (*F. 75, P.IIa 223*);
- G** Dichiarazioni di conformità degli impianti installati;
- H** Rilievo planimetrico Unità A scala 1:250 (*F. 75, P.IIa 223, Sub 5*);
Rilievo planimetrico Unità B scala 1:100, 1:200(*F. 75,P.IIa 223,S. 7*);
- I** Allegato fotografico n.40 fotografie;
- L** Certificato di ultimazione lavori Unità A;
Permesso di Costruire in Sanatorio unità B;
- M** Attestato di Prestazione Energetica;
Consegna invio A.P.E. alla Regione Puglia;
Copia del documento di riconoscimento.