



PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di

CONSULENZA TECNICA d'ufficio

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.177/19 Reg. G. Es.



71016_SAN SEVERO (FG) Via Daunia_n.29

CONTATTI: Tel. 0882_602663 mobile 3928729308

e-mail: arch.boncristiano@gmail.com e-mailpec: m.boncristiano@archiworldpec.it





PREMESSA

Il sottoscritto arch. BONCRISTIANO MATTEO, nato a San Severo (FG) e residente a San Severo alla via Arco, n°1, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n° 1209, avente Studio Tecnico in San Severo alla via Daunia, 29, per incarico ricevuto dal Giudice Valentina PATTI, del Tribunale di Foggia, con giusto decreto di nomina del 05/07/2020 e giuramento del 21/01/2021, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 177/19** del Reg. G. Es., promossa da contro , redige la presente relazione di stima al fine di definire il più probabile valore di mercato degli immobili siti in abitato di Orta Nova (FG).

Il Giudice, previo giuramento telematico del da parte del CTU, ha formulato 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- **quinqies)** *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;*





PDF Eraser Free

- 2) *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2- **bis)** *alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
- 3) *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, della planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro corrispondenza al D.M. 37(08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
- 4) *stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
- 4- **bis)** *alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo con le indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie condominiale vendibile;*
- 5- *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*





PDF Eraser Free

- 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 certificador, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compedio 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 accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;





PDF Eraser Free

- 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.*

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





PDF Eraser Free

conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Uffici Tecnici e Demografici Comunali), e dopo aver estratto il certificato di residenza del debitore (**Allegato A-1; A-2**), ha provveduto ad effettuare il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di stima.

Un primo accesso alle unità immobiliari per le operazioni peritali, comunicato via pec/racc. A/C (**Allegato A-3; A-4; A-5**) e previsto in data 02 marzo 2020, non si è concretizzato per indisponibilità da parte della proprietà.

L'accesso alle unità immobiliari, previa nuova comunicazione alle parti (**Allegato A-6; A-7; A-8**), è stato eseguito in data 15 marzo 2021, il tutto secondo il verbale di sopralluogo allegato (**Allegato B**).





PDF Eraser Free

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1-1BIS-TER-QUATER-QUINQUIES

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

Risulta corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Non risulta, alla data attuale, altra procedura esecutiva gravante sui medesimi immobili.

In riferimento al regime patrimoniale del debitore, da Estratto dell'Atto di Matrimonio (**Allegato C**), la :
 risulta aver contratto matrimonio, nel comune di Orta Nova (FG), in data con il sig.
, in regime di comunione legale dei beni.

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

Le unità immobiliari oggetto di stima, site nel Comune di Orta Nova alla via Cialdini n.54/A e al Largo Dell'Oca n.24, distinte al Catasto Fabbricati dalla Particella 762 sub 5-6 del foglio 23, risultano essere pervenute, nella loro originaria identificazione catastale, Foglio 23 Particella 1166 Sub 1-2, alla signora , nata in Orta Nova il , per la quota dell'intero in nuda proprietà, stante l'usufrutto perveniva in parti uguali ai coniugi in regime di comunione legale dei beni signori , nata ad Orta Nova (Fg) il } e , nato ad Orta Nova (Fg) il , giusto atto di compravendita del 17.12.1985 in notar Vincenzo BUONASORTE, trascritto il 27.12.1985 ai nn. 19088/197412.

Di seguito si riassumono le iscrizioni e le trascrizioni relative al compendio pignorato:

• Nota di trascrizione

COMPRAVENDITA

Atto notarile pubblico in data 17.12.1985

Trascritto il 27.12.1985

A favore:

Contro:

IMMOBILI

Foglio 23 - Part. 1166- Sub 1

Foglio 23 - Part. 1166- Sub 2





PDF Eraser Free

- Nota di trascrizione

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Atto notarile pubblico in data 26 giugno 2007

A favore:

Contro:

IMMOBILI

Foglio 23 - Part. 762- Sub 6

- Nota di trascrizione

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 10.04.2019

Trascritto in data 13.05.2019

A favore:

Contro:

IMMOBILI

Foglio 23 - Part. 762- Sub 6

Foglio 23 - Part. 762- Sub 5

Dalla verifica dei documenti catastali si riscontra che all'attualità nella ditta intestataria delle unità immobiliari risulta presente la signora [redacted] come usufruttuaria, mentre nella Certificazione Notarile risulta che la signora [redacted] è deceduta.

Si evidenzia pertanto la mancata presentazione e/o registrazione in atti della domanda di volture per ricongiungimento di usufrutto in favore della signora [redacted], presso l'Ufficio Provinciale competente.

QUESITO 2-2BIS

Le unità immobiliari oggetto di stima, identificate al Catasto Fabbricati dalla Particella 762, Sub 5 del Foglio 23, nonché dalla Particella 762, Sub 6 del Foglio 23, sono rispettivamente:

- **UNITA' A abitazione** di tipo A/4 (*Abitazione di tipo Popolare*), Classe 3, Consistenza 1,5 vani, con Superficie Catastale di 45 mq e Rendita di euro 116,20, ubicata al piano terra, e ricevente accesso dal civico 24 di Largo Dell'oca, confinante con detta via, proprietà [redacted], proprietà [redacted] e altre migliori proprietà;





PDF Eraser Free

- **UNITA' B abitazione** di tipo A/3 (*Abitazione di tipo Economico*), Classe 3, Consistenza 5 vani, con Superficie Catastale di 97 mq e Rendita di euro 361,52, ubicata al piano primo con annesso secondo piano, ricevente accesso dal civico 54 di via Cialdini, confinante con detta via, Largo Dell'Oca ed altre migliori proprietà.

Il tutto come meglio si evince dalle visure catastali allegate (**Allegato E**).

Le unità immobiliari sono ubicate in zona abbastanza centrale, leggermente orientate verso la periferia nord-ovest della Città, non molto lontana da Corso Umberto I che fuori dal paese diventa Strada Provinciale 81 che collega Orta Nova con il Comune di Carapelle (Figura n.1).



 CORSO UMBERTO I - S.P. 81


 AREA DI INTERESSE

Figura n.1

La zona possiede una buona urbanizzazione primaria e secondaria.





PDF Eraser Free

L'accesso alle unità immobiliari avviene da Largo Dell'Oca n.24 (Foto n.1) e Via Cialdini n.54 (Foto n.2).



Foto n.1



Foto n.2





PDF Eraser Free

Nella **Figura n.2** viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 23 Particella 762 della Città di Orta Nova (Fg), con la cartografia presente nelle mappe consultabili dallo sportello telematico, al fine di verificare la corrispondenza dell'area e del fabbricato.



FOGLIO 23 - PARTICELLA 762

Figura n.2

(sovrapposizione su cartografia catastale)

Nella **Figura n.3**, viene individuato il fabbricato nella mappa catastale del Foglio 23 Particella 762 della Città di Orta Nova (Fg).





FOGLIO 23 PARTICELLA 762

Figura n.3

(individuazione fabbricato sulla mappa catastale)

QUESITO 3

Le unità immobiliari oggetto di stima, fanno parte di un fabbricato costituito da tre livelli fuori terra. Il fabbricato comprende tre unità immobiliare: due al piano terra e uno ai piani superiori.





PDF Eraser Free

La costruzione risale alla fine degli anni '60 del secolo precedente e presenta una struttura portante in muratura con volte in muratura e solai in latero cemento.

UNITA' A (Rif. Cat.: Foglio 23-Part.762-Sub 5)

L'unità immobiliare è situata al piano terra del fabbricato e presenta un'area utile di circa 50 mq ed un'altezza interna massima di m 4,75 (**Allegato F-1**).

L'unità immobiliare prospetta lungo Largo Dell'Oca ed è composto da un unico vano con servizio igienico e soppalco metallico.

Dalla porta d'ingresso, in metallo, avente un'ampiezza di circa 2,30 m, si accede direttamente nel vano principale, attualmente adibito ad autorimessa. Le volte sono del tipo a crociera intonacate a civile.

Lungo tutte le pareti è presente un rivestimento in pietra per un'altezza di circa m 2,00, vedasi allegato fotografico (**Allegato G**).

Il servizio igienico, completo di tutti i sanitari, è rivestito in lastre di pietra per un'altezza di circa 1,80 m.

I pavimenti sono in gres effetto cotto delle dimensioni 30x30 cm.

L'impianto elettrico è a norma, mentre risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento.

UNITA' B (Rif. Cat.: Foglio 23-Part.762-Sub 6)

L'unità immobiliare è situata al piano primo con torrino scala di accesso al piano secondo con annesso terrazzo a livello (**Allegato F-2; F-3**).

Si accede da portoncino metallico posto al civico 54 di via Cialdini e attraverso rampa di scale indipendente si accede al piano primo da porta caposcala del tipo blindato.

L'altezza interna è di circa 3,50 m.

All'attualità l'unità immobiliare al piano primo è composta da ambiente unico con angolo cottura, dal quale, mediante disimpegno, si accede alla zona notte dove sono ubicate due camere da letto.

Dal servizio igienico, comunicante direttamente con la zona giorno, si accede mediante scala interna al piano secondo.

Al piano secondo è presente una struttura metallica, coperta con pannelli del tipo coibentato, a parziale copertura del terrazzo.

Gli infissi interni sono del tipo tamburato; quelli esterni sono in parte in legno ed in parte in pvc effetto legno con doppio infisso in alluminio anticorodal.

I pavimenti sono in gres delle dimensioni 45x45 cm.

Il servizio igienico è completo di tutti i sanitari con piatto doccia e rivestimenti di colore bianco e color cotto.

I soffitti sono trattati a tempera e le pareti risultano trattate con pittura traspirante vedasi allegato fotografico (**Allegato G**).

La veranda ed il balcone sono pavimentate con piastrella del tipo antigeliva.





PDF Eraser Free

L'immobile è allacciato alla rete idrica-fognaria ed elettrica del Comune di Orta Nova.

L'impianto elettrico, risulta essere provvisto di differenziale del tipo 0,03 con automatici per la protezione linea luci e linea prese, non necessità di urgenti ed indispensabili opere di adeguamento al D.M. 37/08.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifone in ghisa posto su parete esterna con caldaia del tipo standard.

QUESITO 4-4BIS

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

L'individuazione delle superfici commerciali è stata effettuata seguendo le linee guida dell'*Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* realizzato dall'Agenzia del Territorio e consultabile online e di seguito riportata.

SUPERFICI RILEVATE

UNITA' A (Appartamento piano terra rif. Cat. Foglio 23 Part. 762 Sub 5)

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	49,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A		<u>49,00 MQ</u>

UNITA' B (Appartamento piano 1° e 2° rif. Cat. Foglio 23 Part. 762 Sub 6)

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	103,80 MQ
----------	--	------------------





PDF Eraser Free

B	PERTINENZA ESCUSIVA DI ORNAMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE OMOGENEIZZATA AL 30%	1,90 MQ
C	PERTINENZA ESCUSIVA DI ORNAMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE OMOGENEIZZATA AL 15%	15,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A+B+C		<u>120,70 MQ</u>

UNITA NEGOZIALE A = 49,00 MQ

UNITA NEGOZIALE B = 120,70 MQ

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

Il valore di mercato per un immobile ad uso residenziale, con medesima ubicazione nella Città di Orta Nova, è variabile da €/m² 500,00 a €/m² 900,00 (UNITA' A-B).

In considerazione delle caratteristiche costruttive del fabbricato, realizzato con criteri normali per l'epoca della sua edificazione, delle opere di finitura interna delle unità immobiliari, il grado di vetustà e condizioni di conservazione e manutenzione, si applica un valore pari a:

- €/m² 500,00 per l'unità negoziale **A**
- €/m² 650,00 per l'unità negoziale **B**

Tutto quanto sopra premesso e riportato, considerando i valori di riferimento e le superfici commerciali dei beni stimandi situati nel territorio comunale di Orta Nova, è possibile assumere come più probabili **valori complessivi** alla data attuale:

- € 24.500,00 per l'unità negoziale **A**
- € 78.455,00 per l'unità negoziale **B**
- **VALORE COMPLESSIVO LOTTO (A + B) = 102.955,00 euro**





PDF Eraser Free

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

Considerato che:

- l'unità negoziale A, nella fattispecie immobile residenziale, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, risultava difforme rispetto alla planimetria catastale.
- ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare attraverso un titolo abilitativo in sanatoria, i costi tecnici e burocratici sono stimati in euro **1.200,00**;
- l'unità negoziale B, nella fattispecie immobile residenziale, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, risultava difforme rispetto alla planimetria catastale;
- ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare attraverso un titolo abilitativo in sanatoria, i costi tecnici e burocratici sono stimati in euro **1.200,00**;
- l'unità negoziale B, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, presenta una tettoia metallica con pannelli coibentati a parziale copertura del terrazzo;
- la copertura presente sul terrazzo, deve essere rimossa poiché non sanabile a parere dello scrivente;
- i costi per il ripristino dei luoghi con demolizione della copertura, compreso il suo smaltimento vengono stimati in euro **2.500,00**;

risulterà essere:

VALORE DI MERCATO LOTTO = 102.955,00 - 1.500,00 - 1.500,00 - 2.500 = 98.055.00

euro = 98.000,00 euro

QUESITO 5

Le unità immobiliari oggetto di stima, nella fattispecie UNITA' A ed UNITA' B, rispettivamente entrambi immobili ad uso residenziale e non risultano beni indivisi.

QUESITO 6

UNITA' A

- Appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Orta Nova al Largo Dell'Oca n.24;
- Riferimenti Catastali: Foglio 23 - Part.762 - Sub 5, A/4 (*Abitazione di tipo Popolare*), Classe 3, Consistenza 1,5 vani, con Superficie





PDF Eraser Free

Catastale di mq 45 e Rendita di euro 116,20, ubicata al piano terra, e ricevente accesso dal civico n. 24 di Largo Dell'Oca, confinante con detta via, proprietà di [redacted] e altre migliori proprietà;

UNITA' B

- Appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Orta Nova alla Via Cialdini n.54;
- Riferimenti catastali: Foglio 23 Particella 762 Sub 6, A/3 (Abitazione di tipo Economico), Classe 3, Consistenza 5 vani, con Superficie Catastale di 97 mq e Rendita di euro 361,52, ubicata al piano primo con annesso secondo piano, ricevente accesso dal civico 54 di via Cialdini, confinante con detta via, Largo Dell'Oca ed altre migliori proprietà.

UNITA' A - UNITA' B

- Il valore da porre a base d'asta è di euro 98.000,00 euro

QUESITO 7

Le unità immobiliari, come si evince dall'utenza elettrica risultano essere occupate dalla signora [redacted], nuora della signora [redacted].

Non esiste alcun contratto di locazione e/o comodato d'uso.

QUESITO 8-9

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente e quindi gravanti sul bene, in sede di decreto di trasferimento risultano.

QUESITO 10

Il sottoscritto C.T.U., ha eseguito opportuna ispezione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova, estraendo copia del progetto depositato.

Le unità immobiliari allo stato attuale sono oggetto di interventi non legittimati.

Il progetto di ampliamento realizzato nel 1969 non contemplava il piano secondo dove oggi, oltre al torrino scale, risulta una tettoia a parziale copertura del terrazzo.

Le diverse distribuzioni degli spazi interni, compreso il solo torrino scale di accesso al piano secondo, il tutto riscontrato durante il sopralluogo, possono essere oggetto di SCIA in Sanatoria così come individuato in precedenza.

Il manufatto posto al secondo piano dell'UNITA' B, nella fattispecie tettoia metallica con copertura in pannelli coibentati, deve essere rimossa e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi, ovvero nell'eventuale sanatoria, il





PDF Eraser Free

tecnico dovrà asseverare che la struttura, oltre ad essere conforme urbanisticamente, sia priva di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici.

Di seguito si riportano gli estremi della regolarità edilizia ed urbanistica delle stesse:

- **15 gennaio 1969 LICENZA EDILIZIA N.2**, rilasciata ai Sig.ri _____ e _____ per l'ampliamento di un fabbricato in l'ipiano di civile abitazione, **(Allegato H)**;
- **Gennaio 1969 INIZIO LAVORI (Allegato H)**;
- **Dicembre 1969 FINE LAVORI (Allegato H)**;
- **Non è presente il certificato di agibilità/abitabilità**

QUESITO 11

L'UNITA' A e B è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), che pertanto, viste le disposizioni stabilite dal G.I., è stato redatto dal sottoscritto in qualità di tecnico abilitato ed allegata alla presente perizia **(Allegato I)**.

IL C.T.U.

Arch. BONCRISTIANO Matteo





SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO N.1

UNITA' A

- Appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Orta Nova al Largo Dell'Oca n.24;
- Riferimenti Catastali: Foglio 23 - Part.762 - Sub 5, A/4 (*Abitazione di tipo Popolare*), Classe 3, Consistenza 1,5 vani, con Superficie Catastale di 45 mq e Rendita di euro 116,20, ubicata al piano terra, e ricevente accesso dal civico 24 di Largo Dell'oca, confinante con detta via, proprietà , proprietà e altre migliori proprietà;

UNITA' B

- Appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Orta Nova alla Via Cialdini n.54;
- Riferimenti catastali: Foglio 23 Particella 762 Sub 6, A/3 (*Abitazione di tipo Economico*), Classe 3, Consistenza 5 vani, con Superficie Catastale di 97 mq e Rendita di euro 361,52, ubicata al piano primo con annesso secondo piano, ricevente accesso dal civico 54 di via Cialdini, confinante con detta via, Largo Dell'Oca ed altre migliori proprietà.

UNITA' A - UNITA' B

- Proprietà: ;
- TRASCRIZIONI:
 - COMPRAVENDITA del 17.12.1985 - TRASCRITTO il 27-.12.1985;
 - IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 26.06.2007 (SOLO UNITA' B);
 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10.04.2019 - TRASCRITTO il 13.05.2019;
- Le unità immobiliari risultano occupate dalla signora , nuora della signora ;
- Si conferma la regolarità edilizia ed urbanistica, salvo opere non legittime, in parte sanabili ed in parte oggetto di demolizione per il ripristino dei luoghi;
- Planimetria catastale non conforme;
- Agibilità/abitabilità non presente la conformità catastale e abitabilità;
- Il valore da porre a base d'asta è di euro 98.000,00 euro

IL C.T.U.

Arch. BONCRISTIANO Matte



ALLEGATI

- A.** Richiesta documenti Comune di Orta Nova
 - Certificato di residenza;
 - Comunicazione inizio operazioni peritali;
 - consegna pec;
 - consegna raccomandata;
 - Comunicazione inizio operazioni peritali;
 - consegna pec;
 - consegna raccomandata;
- B.** Verbale operazioni peritali
- C.** Estratto atto di matrimonio
- D.** Ispezione Ipotecaria Ordinaria (F. 23, P.11a 762, Sub 5);
Ispezione Ipotecaria Ordinaria (F. 23, P.11a 762, Sub 6);
- E.** visura storica (F. 23, P.11a 762, Sub 5);
visura storica (F. 23, P.11a 762, Sub 6);
mappa (F. 23, P.11a 762);
planimetria catastale (F. 23, P.11a 762, Sub 5);
planimetria catastale (F. 23, P.11a 762, Sub 6);
- F.** elaborato planimetrico dell'UNITA' A (F. 23, P.11a 762, Sub 5);
elaborato planimetrico dell'UNITA' B (F. 23, P.11a 762, Sub 6);
- G.** allegato fotografico costituito da n.13 fotografie;
- H.** Licenza Edilizia;
Attestato Inizio Lavori/fine lavori;
- I.** Attestato di Prestazione Energetica (F. 23, P.11a 762, Sub 5);
certificato di avvenuto invio alla Regione Puglia;
Attestato di Prestazione Energetica (F. 23, P.11a 762, Sub 5);
certificato di avvenuto invio alla Regione Puglia;
copia del documento di riconoscimento tecnico certificatore

