

Tribunale di FOGGIA
Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare Reg. G. Es. n° 350/19

Promossa: Banca BPM s.p.a.

Contro: ^

Giudice Delegato: Dott. Claudio Caruso

Relazione tecnica di stima

INDICE

Premessa	pag. 3;
Risposta ai quesiti	pag. 6;
Conclusioni	pag. 16.

Allegati:

- 1) - Comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali
 - 2) - Verbale di sopralluogo
 - 3) - Tav. 1-14 plan.. cat., orto-foto, pianta abitaz., foto stato dei luoghi.
 - 4) - A.P.E.;
 - 5) - Estratto Atto di Matrimonio;
 - 6) - Progetto e Certificato di agibilità;
 - 7) -Ricevute di trasmissione alle parti in causa della perizia tecnica
-

Premessa

Il sottoscritto C.T.U. geom. Cappiello Giuseppe, nominato, dalla S.V. Ill.mo, C.T.U. nella causa in oggetto ha prestato il giuramento di rito nell'udienza del 10 settembre 2020 ed ha ricevuto il seguente mandato:

1. al 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 nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

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

I 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, ecc) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

I 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;

I quinques. Alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi delle parti comuni;

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

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

.....

al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4. alla 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 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;

4bis. Alla specificazione in forma tabellare delle superfici rilevate, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5. 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 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 che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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 (le cui competenze saranno liquidate da G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria. In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a. accertare se essi risultano regolarmente accatastati 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 1-9-1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (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 con titolo abitativo 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 d'abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato d'edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso d'abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumento 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.

12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n.119 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Il G.I. ha fissato in 90 giorni il termine per il deposito della relazione tecnica. Successivamente a causa della Pandemia è stato concesso al c.t.u. una proroga fino al 10/12/2021. Il sopralluogo è stato effettuato in data 25 settembre 2021 presso i luoghi oggetto di causa.

.....

.....

LOTTO A bene sito nel Comune di San Paolo di Civitate in via Vittime delle Foibe

Casa unifamiliare a schiera realizzate su tre piano: piano terra, primo, secondo.

Risposta ai quesiti

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 nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima*

Il creditore richiedente la vendita ha provveduto, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relativo all' immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, allegati nel fascicolo.

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

Sulla base del Certificato Notarile rilasciato dal notaio Maria Landolfo, con sede in Napoli, si rileva quanto segue:

1. Appartamento in via Vittime delle Foibe snc, riportato in catasto fabbricati di San Paolo Civitate al F. 33 p.lla 1040 sub. 19 cat. A/3, classe 3, scala B, piano 2° -3°, interno 3, vani 4.5, r.c. 309.87, giusta costituzione del 05/05/2003 prot. n.138582 e successiva variazione del 03/06/2009 prot. n. FG0209745 per diversa distribuzione degli spazi interni;

2. Locale autorimessa in via Vittime delle Foibe snc riportato nel catasto fabbricati di San Paolo di Civitate al F.33 p.lla 1040 sub. 9 cat. C/6 classe 2 piano terra, int. 5, metri quadrati 37, r.c. 105.10, giusta costituzione del 05/05/2003 prot. n.138582, il fabbricato di cui i cespiti in oggetto costituiscono porzione insistente su area di metri quadri 1496 al foglio di mappa n.33 p.lla 1040 tipo mappale del 29/04/2003 prot. n.131975 derivante dal frazionamento della p.lla 1036 a sua volta originata dalla p.lla 1034 giusto frazionamento del 16/10/2001 prot. n. 272845, la p.lla 1034 è stata costituita dalle p.lle 1021, 1022 e 1023 giusta variazione del 16/10/2001 prot. n.272845, a loro volta hanno avuto origine a seguito di vari frazionamenti intercorsi nel tempo dalle p.lle 114 e 115;

che i suddetti immobili risultano di proprietà di a San Severo il
 C.F. la quota di 1/1 di piena proprietà a lui
 pervenuti per acquisto da nato a E, in virtù di atto di
 compravendita per notar Cassano Lorenzo del 30/07/2015, rep. 165844/50426, trascritto
 presso la conservatoria di Lucera addì 04/08/2015 ai nn. 5802/4675;
 al suindicato io quanto sopra è pervenuto per acquisto dalla :

.....

..... con sede in /irtù di atto di compravendita per Notar Cassano Lorenzo del 23/09/2004, rep. 123532/28631, trascritto presso la Conservatoria di Lucera addì 05/10/2004 ai nn. 9449/7262; alla suindicata immobile riportato al catasto terreni F.33 p.lla 1036 è pervenuto per acquisto da io nato a San Paolo di Civitate il 31/03/1936, in virtù di atto di compravendita per notar Follieri Luciano Mattia del 15/03/2003, rep. 46802, trascritto presso la Conservatoria di Lucera addì 26/03/2003 ai nn. 2916/2355; al suindicato usilio quanto sopra è pervenuto in virtù di atto di compravendita per notar Cassano del 31/08/1973, rep. 156454, trascritto presso la conservatoria di Lucera addì 06/09/1973 ai nn. 18725/310854 con il quale il suindicato acquista da ta a mobile 06/1938, 15 e dz Foggia il 30/11/1939 e a a Corato il 23/03/1906 l'immobile riportato al catasto terreni F.33 p.lla 114 ; e che a tutto il 10/09/2019 risultano liberi da formalità pregiudizievoli al eccezione di quanto sotto indicato: verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 10/09/2019 ai nn. 7576/6024 emesso dal Tribunale di Foggia e notificato il 05/08/2019 contro Angeloro Simone nato a San Severo il 17/08/1990 a favore Banco BPM s.p.a. con sede a Milano gravante sugli immobili in oggetto. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Lucera il 04/08/2015 ai nn.5803/494 atto notarile pubblico per notar Cassano Lorenzo San Severo del 30/07/2015, rep. 165845/50427, per € 147.600,00 a garanzia di €98.400,00 contro a) a favore Banca Popolari di Milano Scarl con sede in Milano gravante sugli immobili in oggetto.

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, ecc) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile

Il confronto tra le visure catastali dell'immobile pignorato e la nota di trascrizione presente nel fascicolo non presenta alcuna variazione.

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

LOTTO A: bene sito nel comune di San Paolo di Civitate.

L'immobile adibito a civile abitazione facente parte di una lottizzazione composta da 6 villette a schiera unifamiliare articolata su più livelli, tutte asservite da una strada privata è ubicato in via Vittime delle Foibe snc., (trav. via delle Foibe) che si innesta su via Don Giovanni Bosco. L'immobile risulta costruito nell'anno 2009. Lo stato di conservazione generale dell'edificio risulta buono, Sotto il profilo tipologico-costruttivo, non può essere

ritenuto un fabbricato di lusso ma semplicemente una palazzina per civile abitazione, considerato che è privo di elementi architettonici caratterizzati in tal senso, come è agevole rendersi conto della visione del prospetto (cfr. Tav. 8 foto n°1-2). È posto nella periferia del paese, in zona non ricercata, caratterizzata da costruzioni di prevalenti caratteristiche civili, carente di tutti i più importanti servizi ed attività commerciali. La viabilità della zona è da considerarsi ottima ed è servita da linee di trasporto pubblico. Al fabbricato si accede da Traversa di via delle Foibe snc. L'immobile risulta censito al catasto fabbricati, foglio n°33 p.lla 1040 sub. 9, categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, rendita € 105.10, via delle Foibe snc piano Terra, n. Severo 1577 cod. fisc. J Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni). Catasto fabbricato Comune di San Paolo di Civitate foglio 33 p.lla 1040 sub. 19, cat. A/3, classe 3, consistenza 4.5 vani, rendita €309.87, via Vittime delle Foibe snc piano 1-2 scala B, in ditta nato a San Paolo di Civitate il 19/04/1964 e nato a San Severo il 9/6/76. Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni). Pertinenza 1/6 di area urbana, allibrato in catasto, foglio 33 p.lla 1040 di consistenza 1040 mq.

L'immobile gode di due affacci, uno su strada privata condominiale e l'altro su corte condominiale; mentre gli altri due lati sono in aderenza con altre unità immobiliari identificati presso il catasto urbano con il f. 33 p.lla 1040 sub.10 e 18 di proprietà nata a Torre Maggiore il 19/04/1964 e nato a San Paolo di Civitate il 19/04/1964 e nato a San Paolo di Civitate il 8/5/61; sub 8-20 di proprietà nata a San Paolo di Civitate il 8/5/61 e nato a San Severo il 9/6/76 e nato a San Severo il 9/6/76.

2bis. 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 anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari ed ortofoto per la localizzazione dei beni staggiti,

Per l'individuazione dell'unità facente parte della presente perizia è stato predisposto la sovrapposizione della sagoma del fabbricato sia sull'estratto del foglio di mappa catastale, sia sull'ortofoto (cfr. Tav. 1e 2).

3. Alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e

.....

le caratteristiche interne ed esterne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

LOTTO A: bene sito nel Comune di San Paolo di Civitate.

All'abitazione di che trattasi, facente parte di una serie di case a schiera, si accede da scala esterna a doppia rampa che si affaccia su strada privata denominata via Vittime delle Foibe snc. Detta scala con il ballatoio del piano primo risultano bene comune non censibile con altra unità abitativa. La struttura portante dell'edificio è in c.a. mentre i muri di tompagno sono costituiti da: forato da 30 cm e mattone faccia vista da 15cm. È composto da tre piani fuori terra, adibito a civile abitazione. In particolare il piano terra adibito a garage e gli altri due piani sovrastanti a civile abitazione. La copertura del fabbricato è a falde inclinate.

La pavimentazione dei locali risulta in gres porcellanato, ad eccezione della scala interna in pietra di Trani(cfr. Tav. Tav. 10 foto n°5-6). Le pareti degli ambienti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione del w.c., bagno, e cucina in gres ceramico. Presenta in generale rifiniture di buona qualità; in buone condizioni si trovano gli infissi interni ed esterni, realizzati in legno impellicciato noce (*interno*) in legno Douglas con vetro camera (*esterno*). È dotato di impianti: idrico, fogna, elettrico, e riscaldamento autonomo alimentato a gas metano. L'altezza utile dell'ambiente è: piano terra 2.35 m (*pavimento soffitto*); piano primo 2.75 m; piano secondo varia da un minimo di 0.40 m a un massimo di 2.56 m, poiché trattasi di locali che hanno la copertura a falde inclinate.

L'area di pertinenza del piano terra di circa 1040 m² risulta per circa 635 m² a strada privata e per 405 m² a verde privato.

4. Alla 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 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

.....

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso la consistenza in metri quadri di superficie lorda vendibile, sulla base delle misurate prese in loco in fase di sopralluogo.

.....

Coefficienti di valutazione considerati

- 1,02 - Villino a schiera
- 1,00 - Moderno condizioni buone
- 0,98 - Tapparelle in plastica o metallo
- 1,00 - Finestratura a tenuta termica
- 0,85 - Età da 10 a 20 anni
- 1,00 - Senza ascensore villa o villino
- 1,01 - Riscaldamento autonomo
- 0,99 - Acqua calda autonoma
- 1,02 - Raffrescamento estivo centrale
- 0,98 - Senza portierato né alloggio portiere
- 1,00 - Citofono apriportone
- 1,00 - Antenne singole
- 1,05 - Posti auto pari al numero di unità immobiliari
- 0,96 - 1° piano
- 1,00 - Doppia esposizione
- 1,03 - Doppi servizi
- 1,00 - Con ripostiglio

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare: **0,8818**

Superficie:

	Effettiva	Commerciale
(1,00) Sup. dell'unità immobiliare	104,00 mq. x 1,00 =	104,0000
(0,25) Sup. totale dei balconi	13,94 mq. x 0,25 =	3,4850
(0,25) Sup. tot. delle ter. scoperte fino a mq. 20	12,80 mq. x 0,25 =	3,2000
(0,33) Sup. di camera a tetto o soffitta	16,00 mq. x 0,33 =	5,2800
(0,03) strada privata	635,00 mq x 0.03 =	19.05
(0,02) verde privato	405,00 mq x 0.02 =	8,10
Superficie effettiva:	totale 146,74 mq.	
Superficie commerciale:		totale 143,115 mq.

Superficie virtuale di stima = Sup. comm. x Coeff. glob. di differenziazione =
 $143,115 \times 0,8818 = \mathbf{126,1988 \text{ mq.}}$

Località e quotazioni:

Comune non capoluogo di provincia

Periferia

Meridione o isole (sino a 20.000 abitanti)

Per la sua natura di comune a vocazione solo agricola o a economia depressa è previsto un correttivo alla quotazione media al mq. relativa all'area geografica pari a: **0,80**

.....

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: €1.232.000 x 0,80 = €985,60

STIMA

Quotazione di mercato = Sup. virt. di stima x Quot. media =
126.1988 x 985.600 = €124.381,53

Stima n.1 Garage

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare: 0,7213

Struttura e caratteristiche:

Coefficienti di valutazione considerati

1,02 - Posto in villino a schiera

1,00 - Moderno condizioni buone

0,85 - Età da 10 a 20 anni

1,00 - Senza ascensore villa o villino

0,96 - Privo di riscaldamento

0,98 - Senza portierato né alloggio portiere

0,90 - Sufficiente per automezzo di media cilindrata

1,00 - Accesso e manovra senza difficoltà

0,80 - Piano terreno o cortile

1,02 - Box con serranda a comando elettrico

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare: **0,5990**

Superficie:

	Effettiva	Commerciale
(1,00) Superficie dell'unità immobiliare	39,77 mq. x 1,00 =	39,7700
(0,30) Superficie pertinenza esterna	22,62 mq. x 0,30 =	6,79
Superficie effettiva: totale	62,39 mq.	
Superficie commerciale:		totale 46,56 mq.

Superficie virtuale di stima = Sup. comm. x Coeff. glob. di differenziazione =
46.5600 x 0,5990 = **27.8894 mq.**

Località e quotazioni:

Comune non capoluogo di provincia

Periferia

Meridione o isole (sino a 20.000 abitanti)

Per la sua natura di comune a vocazione solo agricola o a economia depressa è previsto un correttivo

alla quotazione media al mq. relativa all'area geografica pari a: **0,80**

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: €800,00 x 0,80 = €640,00

STIMA

Stima automatica:

Quotazione di mercato = Sup. virt. di stima x Quot. media =
27.8894 x 640,00 = €17.849,21

Stima applicando i valori dell'Agenzia dell'Entrate

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: SAN PAOLO DI CIVITATE

Fascia/zona: Periferia/OLTRE VIA DANTE ALIGHIERI E VIA SILVIO PELLUCCI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civi

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civi	NORMALE	500	750	L	1,8	2,7	N
Box	NORMALE	350	500	L	1,9	2,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indica con lettere MAIUSCOLE o minuscole a quale più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Magazzini il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla porzione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come dell'Ente dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 139 del 23 marzo 1958

Per maggiori dettagli vedi il [link a destra](#)

Abitazione

Sup. Commerciale * valore medio = 126,20 mq * 750,00 €/mq = €94.650,00

Garage

Sup. Commerciale * valore medio = 46,56 mq * 500,00 €/mq = €23.280,00

Valore complessivo €117.930,00

Valore medio delle due stime

(Stima analitica + stima con O.M.I.) / 2 = (€142.230,74 + €117.930,00) / 2 = €130.080,37

4bis. Alla specificazione in forma tabellare delle superfici rilevate, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile

LOTTO A	SUP. RILEVATE			COEFF. OMOG.	SUP. COMM.	SUP. COM. VEN.	STIME	a dedurre vizi	VALORE
	sup.cop.	sup. ut.	pert.						
<i>Abitazione</i>	126,20	90,7		0,7213	126,20	126,20	124.381,53	2.366,00	122.015,53
<i>Garage</i>	46,56	34,59		0,599	27,89	46,56	17.849,21		17.849,21
<i>Abitazione</i>	126,20	90,7			126,20	126,20	94.650,00	2.366,00	92.284,00
<i>Garage</i>	77,81	70			46,56	46,56	23.280,00		23.280,00
							Valore Medio di stima		127.714,37

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.

Il locale oggetto di pignoramento di proprietà del ... non risulta divisibile.

6. Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

Al locale oggetto di vendita viene attribuito il valore di € 127.714,37 (abitazione di mq 126,20 € 107.149,76, box di mq 46,56 € 20.564,60). Lo stesso è ubicata nel Comune di San Paolo di Civitate, via Vittime delle Foibe snc. Risulta allibrato al catasto urbano del Comune di San Paolo di Civitate, : Abitazione, Foglio di mappa n°33 p.lla 1040 sub 19, cat. A/3, piano primo e secondo; Box, foglio di mappa n°33 p.lla 1040 sub 9 cat. C/6 piano terra. Confina con Strada Privata, verde condominiale proprietà dei sigg: ... a a ... 19/04/1964, ... to a S ... e

7. *Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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.*

L'immobile non è occupato da terzi.

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 che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima*
Non esiste alcun vincolo, formalità.

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*

Non esiste alcun vincolo, formalità.

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 pertinenzia di fabbricati*

Il fabbricato pur godendo del certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di San Paolo di Civitate il 16/06/2009 prot. 4661, è stato oggetto di trasformazione mediante opere abusive, in particolare: diversa distribuzione degli spazi interni (cfr. Tav. n°5).

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

Vista la mancanza dell'attestato di prestazione energetica per il locale di che trattasi, il sottoscritto c.t.u. non essendo abilitato per tale prestazione, si è avvalso della collaborazione dell' arch. Maria Teresa Cappiello che ha provveduto a redigere tale documento.

Di seguito sono presenti le risposte ai punti dalla a alla f relativi al quesito

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.

Tra il confronto della pianta di progetto depositata presso il Comune di San Paolo di Civitate con lo stato di fatto e le planimetrie catastali, si sono riscontrate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni eseguiti senza alcuna autorizzazione. Per eliminare le opere abusive è stato stimato un costo pari a:

Progetto in sanatoria	€1.500,00
sanzione pecuniaria	€ 516,00, (art.37 del testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/01)
diritti di segreteria	€ 50,00
variazione catastale	€ 300,00
Totale	€2.366,00

c. Accertare se siano stati costruiti prima del 1-9-1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

Dal Certificato di agibilità il fabbricato risulta autorizzato con concessione edilizia n° 12 del 26.03.2001 e successiva variante n° 2 del 29.07.2003 e n.8 del 3.10.2003, permesso di costruire in sanatoria n.53 del 18.12.2007.

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 con titolo abitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

Il fabbricato di che trattasi fu realizzato nell'anno 2001-2007 nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione. Il locale oggetto di stima presenta delle difformità rispetto al progetto originale come meglio descritto nei paragrafi precedenti.

e. descrivere ove presenti le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso d'abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato d'edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso d'abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

Le opere abusive realizzate all'interno del fabbricato come sopra descritto, possono essere sanate con S.C.I.A.. Il costo stimato per tali interventi è di €2.316,00.

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.

Non esistono tali condizioni.

12. Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n.119 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima

.....

che sia disposta la vendita.
Non esistono tali condizioni.

Conclusioni

In conclusione, visti i luoghi, fatte le opportune indagini di mercato, si determina quanto segue:
il più probabile valore di mercato risulta il seguente:

lotto A = €127.714,37

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di stima, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti necessari e allegando, nel contempo, l'usuale documentazione tecnica di corredo.

Geom. Giuseppe Cappiello