

Studio Tecnico
Dott.ssa For. Nunzia Narducci

Procedura esecutiva n. 294/2014 R.G.Es.
Banco di Napoli S.P.A. / _____

*Relazione di stima per la ricerca del valore di mercato di
un appartamento in San Severo*



via Celestino Galiani n. 11 Foggia, tel. 3407818041
nunzia.narducci@gmail.com
n.narducci@conafpec.it

Premessa.

Nella procedura di cui alla presente perizia, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto la sottoscritta dott. for. Nunzia Narducci. Nell'udienza del 18.10.2017, ricevuto il giuramento di rito, ha posto all'Esperto i seguenti quesiti.

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

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;

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 contenuto¹) e dando atto delle 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);

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 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 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 anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

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

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) - bis 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 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 condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico- artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 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 dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) 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 accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

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

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

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

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

L'atto di pignoramento immobiliare.

Con atto del 31.5.2014 del Banco di Napoli S.P.A. trascritto a Foggia il 2.7.2014 al n. 9874 R.P. si sottopone ad esecuzione forzata il seguente bene di proprietà di

[redacted] o nato il [redacted] Torino [redacted] nata

il 28.1982 [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno:

- piena proprietà del fabbricato sito nel Comune di San Severo, alla via Montessori 3, *catastalmente via Elisa Croghan*, piano primo, riportato in Catasto al Foglio 31 p.lla 10752 sub 12, cat. A/4 di vani 5,5.

Le operazioni peritali.

La scrivente con raccomandata del 21.11.2017 ha invitato le parti a partecipare alle operazioni peritali fissate per il giorno 12 dicembre alle ore 10.00 con appuntamento presso i luoghi.

Il giorno del sopralluogo, si è recata sui luoghi oggetto di procedura e ha trovato [redacted] che ha permesso l'accesso al compendio pignorato.

La scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali, ha effettuato riscontro con le planimetrie, stralci di mappa e con rilievi fotografici.

Il Lotto.

Per natura e conformazione dell'immobile può essere creato un lotto unico:

- *lotto 1*, piena proprietà di 1/1, costituito da appartamento sito nel Comune di San Severo alla via Montessori n. 3, *catastalmente via Elisa Croghan*, piano primo, censito al Foglio 31 p.lla 10752 sub 12, cat. A/4 di vani 5,5.

Quesito n. 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;

La documentazione prodotta dal creditore precedente è completa.

Quesito n. 1/bis.

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 delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) Con atto di compravendita per notar Cassano del 27.4.2007, trascritto l'8.5.2007 al n. 7823 R.P., **De** _____, nato _____ Torino, e _____ quistano per 1/2 ciascuno di _____, nata il 23.2.1935 a San Severo, per la quota di 14/21, e dai germani _____ nato il 26.9.1963 a San Seve _____ nata il 25.8.1958 a San Seve _____ / nata 14.7.1970 a San Severo, _____ nata il 30.7.1961 a San Severo, _____ nato il 26.9.1963 a San Severo _____ il 12.2.1965 a San Severo _____ o il 10.11.1968 a San Severo, per la quota pari a 1/21 ciascuno, la piena proprietà dell'intero dell'appartamento in San Severo, censito al Foglio 31 p.lla 10752 sub 12, cat. A/4 di vani 5,5.

2) Con successione apertasi il 26.8.2005, trascritta il 27.2.2006 al n. 3275 R.P. e accettazione tacita di eredità per notar Cassano del 27.4.2007 trascritta l'8.5.2007 al n. 7822 R.P., **Dragone Concetta**, nata il 23.2.1935 a San Severo, per la quota di 14/21, e i germani **Fratello Michele**, nato il 26.9.1963 a San Severo, **Fratello Giuseppina Anna** nata il 25.8.1958 a San Severo, **Fratello Maria Soccorsa**, nata 14.7.1970 a San Severo, **Fratello Loredana**, nata il 30.7.1961 a San Severo, **Fratello Vincenzo** nato il 26.9.1963 a San Severo, **Fratello Cristina** nata il 12.2.1965 a San Severo, **Fratello Massimo** nato il 10.11.1968 a San Severo, per la quota di 1/21 ciascuno, ricevono da **Fratello Leonardo** la piena proprietà dell'intero dell'appartamento in San Severo alla

via Montessori n. 3, *catastalmente via Elisa Croghan*, piano primo, censito al Foglio 77 p.la 146 sub 12, cat. A/4 di vani 5,5.

- 3) Con scrittura privata di compravendita per notar Cassano del 18.2.1991, trascritta l'11.3.1991 al n. 5320 R.P., **Fratello Leonardo**, nato il 14.4.1932 a San Severo, e **Dragone Concetta**, nata il 23.2.1935 a San Severo, acquistano per 1/2 ciascuno, dall'Istituto autonomo per le case popolari di Foggia la piena proprietà dell'intero dell'appartamento in San Severo, alla via Montessori 3, *catastalmente via Elisa Croghan*, piano primo, censito al Foglio 77 p.la 146 sub 12, cat. A/4 di vani 5,5.

Con variazione catastale per modifica identificativo n. 51897 del 14.11.2006 prot.n. FG0230945 la particella censita al Foglio 77 p.la 146 sub 12 è diventata Foglio 31 p.la 10752 sub 12.

Quesito n. 1/ter.

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);

L'immobile oggetto di pignoramento sito in San Severo e censito al Foglio 31 p.la 10752 sub 12, risulta correttamente pignorato in capo

per il diritto di piena proprietà di 1/2 ciascuno.

Quesito n. 1/quater.

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;

Non risultano altre procedure sullo stesso immobile.

Quesito n. 1/quinquies.

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

I sig. _____ lo ha contratto matrimonio con la sig.ra _____
_____ giorno 29.6.2004 a San Severo. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Quesito n. 2.

identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

- piena proprietà di 1/1, costituito da:

- *appartamento* sito nel Comune di San Severo, alla via Montessori 3, *catastalmente via Elisa Croghan*, con accesso da via Montessori, piano primo, censito al Foglio 31 p.la 10752 sub 12, cat. A/4 di vani 5,5. Confinante con particella 10752 sub. 11; con vano scala; con via Montessori

Quesito n. 2/bis.

esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od 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 od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i.

Si allegano elaborati con sovrapposizione aerofoto e catasto.

Quesito n. 3.

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

Il lotto - è costituito da:

- piena proprietà dell'intero di un *appartamento* posto al primo piano di una palazzina di quattro piani fuori terra, nel comune San Severo con accesso da via Montessori 3. Censito al Foglio 31 p.lla 10752 sub 12, cat. A/4 di vani 5,5.

Il fabbricato in cui ricade il bene, è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in mattoni forati, copertura piana. Esternamente è rivestito con intonaci colorati e alla base è presente una fascia di mattonelle in pietra.

L'appartamento pignorato è composto da ingresso-soggiorno, cucina, camera da letto, cameretta, corridoio, bagno e ripostiglio.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nel bagno sia i pavimenti che le pareti sono rivestiti con mattonelle in ceramica compreso la vasca. Gli infissi esterni sono in metallo in due stanze mentre in tre stanze sono in legno, quelli interni in legno. Dotato di impianto di riscaldamento autonomo. L'altezza interna è di mt. 3,00. Si affaccia direttamente su via Montessori. Presenta affaccio su due lati che garantisce aria e luce naturale alle stanze. Gli impianti elettrici sono sottotraccia.

La superficie commerciale è di circa 89 mq. più 4,8 mq. di balconi che si calcolano al 30% per un totale di 90 mq. L'abitazione è discretamente rifinita. Confinante con particella 10752 sub. 11; con vano scala; con via Montessori.

Quesito n. 4.

stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

L'intero esecuto è calato in un contesto socioeconomico, nel quale raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare, per la individuazione del valore venale, la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima per valutazione analitica.

Si utilizzerà pertanto la **valutazione sintetica**: per confronto, che si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

I valori.

Il lotto è costituito da:

- piena proprietà dell'intero di un **appartamento** posto al primo piano di una palazzina di quattro piani fuori terra, nel comune di San Severo con accesso da via Montessori 3. Censito al Foglio 31 p.lla 10752 sub 12, cat. A/4 di vani 5,5. La

superficie commerciale è di 90 mq. Abitazioni di questa tipologia, valgono 800 €/mq. che per 90 mq. forniscono un valore di € 72.000.

L'intero della piena proprietà del lotto, di proprietà di _____ per 1/2 ciascuno, ha il valore di € 72.000.

Il lotto vale € 72.000,00.

Quesito n. 4/bis.

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;

Le superfici rilevate, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono le seguenti:

	mq.	coeff.	
appartamento	88,7	1	88,7
balconi	4,8	0,30	1,4

La consistenza commerciale dell'immobile, censito al foglio 31 p.lla 10752 sub. 12, è di 90 mq. coperti per un totale di mq. 90.

Quesito n. 5.

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 lotto - è costituito da:

- piena proprietà dell'intero di un **appartamento** posto al primo piano di una palazzina di quattro piani fuori terra, nel comune di San Severo con accesso da via Montessori 3. Abitazioni di queste dimensioni valgono 800 €/mq. che per 90 mq. danno un valore di € 72.000.

L'immobile appartiene a _____ per la
piena proprietà di 1/2 ciascuno.

*L'intero della piena proprietà del lotto, di proprietà _____
_____ la quota di 1/2 ciascuno, ha il valore di € 72.000.*

Quesito n. 6.

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

Il lotto - è costituito da:

- piena proprietà dell'intero di un *appartamento* in San Severo posto al primo piano di una palazzina di quattro piani fuori terra, con accesso da via Montessori 3. La superficie è di circa 90 mq. Censito in catasto nel Comune di San Severo, alla via Elisa Croghan, piano primo, al Foglio 31 p.lla 10752 sub 12, cat. A/4 di vani 5,5.

Confinante con particella 10752 sub. 11; con vano scala; con via Montessori.

*L'intero della piena proprietà del lotto, di proprietà _____
_____ a quota di 1/2 ciascuno, ha il valore di € 72.000.*

Quesito n. 7.

individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma C.C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

L'*appartamento* censito al Foglio 31 p.lla 10752 sub 12 appartiene _____
_____ per la piena proprietà di 1/2 ciascuno.

La sig.ra [REDACTED] ha riferito durante il sopralluogo di essere separata dal marito e di occupare l'immobile pignorato con la figlia.

Il provvedimento di separazione non è stato trascritto.

Quesito n. 8.

accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

Il quesito non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito n. 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;

Sull'immobile gravano le seguenti pregiudizievoli:

- pignoramento del 31.5.2014, trascritto il 2.7.2014 al n. 9874 R.P. in favore del Banco di Napoli S.P.A., contro la quota di 1/1 sul fabbricato al foglio 31 p.lla 10752 sub. 12
- ipoteca legale del 17.7.2008, iscritta il 18.7.2008 al n. 3414 R.P. in favore di (Equitalia Foggia) Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia contro la quota di 1/2 sul fabbricato al foglio 31 p.lla 10752 sub 12 per € 25.877,20 a garanzia di € 12.938,60 cont. [REDACTED]
- ipoteca volontaria del 27.4.2007, iscritta l'8.5.2007 al n. 2033 R.P. in favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. contro la quota di 1/1 sul fabbricato al foglio 31 p.lla 10752 sub 12 per € 157.800,00 a garanzia di € 105.200,00.

Quesito n. 10.

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;

I lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati in data 22.9.1953 e sono terminati il 24.1.1955.

L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata il 5.1.1955 con prot. n. 50.

Certificato di utilizzazione rilasciato in data 7.7.1958.

Quesito n. 11.

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

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

a)accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b)verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

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

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

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

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

I lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati in data 22.9.1953 e sono terminati il 24.1.1955.

L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata il 5.1.1955 con prot. n. 50.

Certificato di utilizzazione rilasciato in data 7.7.1958.

Il CTU ha redatto ed allega il certificato energetico "APE" che classifica il fabbricato in classe "D".

La planimetria catastale è leggermente difforme dallo stato di fatto in quanto sono stati abbattuti il muro tra l'ingresso-soggiorno e la camera adiacente e quello della cucina per creare un ambiente unico più grande.

La difformità non modifica la volumetria nè la superficie ed è regolarizzabile con deposito al Comune di pratica di variazione e presso l'UTE con procedura DOCFA, con un costo di circa 1.500 €

Quesito n. 12.

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

Con scrittura privata di compravendita per notar Cassano del 18.2.1991, trascritta l'11.3.1991 al n. 5320 R.P., ~~Pratello Leonardo~~, nato il 14.4.1932 a San Severo, e ~~Dragone Concetta~~, nata il 23.2.1935 a San Severo, acquistano per 1/2 ciascuno, dall'Istituto Autonomo per le case popolari di Foggia la piena proprietà dell'intero dell'appartamento in San Severo, alla via Montessori 3, *catastalmente via Elisa Croghan*, piano primo, censito al Foglio 77 p.lla 146 sub 12, cat. A/4 di vani 5,5.

Con atto di variazione catastale per modifica identificativo n. 51897 del 14.11.2006 prot.n. FG0230945 la particella censita al Foglio 77 p.lla 146 sub 12 è diventata Foglio 31 p.lla 10752 sub 12.

A riassunto di quanto sopra descritto, si conclude che:

Il lotto unico- è costituito da:

- *piena proprietà dell'intero di un appartamento* in San Severo posto al primo piano di una palazzina di quattro piani fuori terra, con accesso da via Montessori 3. Censito in catasto al Foglio 31 p.lla 10752 sub 12, alla via Elisa Croghan, piano primo, cat. A/4, di vani 5,5.

Confinante con particella 10752 sub. 13; con vano scala; con via Montessori.

L'unità censita al foglio 31 p.lla 10752 sub. 12 appartiene [redacted]
[redacted] per la piena proprietà di 1/2 ciascuno, ed è pervenuta con i seguenti atti:

1) Con successione apertasi il 26.8.2005, trascritta il 27.2.2006 al n. 3275 R.P. e accettazione tacita di eredità per notar Cassano del 27.4.2007 trascritta l'8.5.2007 al n. 7822 R.P., **Dragone Concetta**, nata il 23.2.1935 a San Severo, per la quota di 14/21, e i germani **Fratello Michele**, nato il 26.9.1963 a San Severo, **Fratello Giuseppina Anna** nata il 25.8.1958 a San Severo, **Fratello Maria Soccorsa**, nata 14.7.1970 a San Severo, **Fratello Loredana**, nata il 30.7.1961 a San Severo, **Fratello Vincenzo** nato il 26.9.1963 a San Severo, **Fratello Cristina** nata il 12.2.1965 a San Severo, **Fratello Massimo** nato il 10.11.1968 a San Severo, per la quota di 1/21 ciascuno, ricevono dal padre **Fratello Leonardo** la piena proprietà dell'intero dell'appartamento in San Severo alla via Montessori 3, *catastalmente via Elisa Croghan, piano primo*, censito al Foglio 77 p.lla 146 sub 12, cat. A/4 di vani 5,5.

2) Con atto di compravendita per notar Cassano del 27.4.2007, trascritto l'8.5.2007 al n. 7823 R.P. [redacted] nato il 27.7.1973 a Torino, [redacted] no per 1/2 ciascuno da **Dragone Concetta**, nata il 23.2.1935 a San Severo, per la quota di 14/21 e dai germani **Fratello Michele**, nato il 26.9.1963 a San Severo, **Fratello Giuseppina Anna** nata il 25.8.1958 a San Severo, **Fratello Maria Soccorsa**, nata 14.7.1970 a San Severo, **Fratello Loredana**, nata il 30.7.1961 a San Severo, **Fratello Vincenzo** nato il 26.9.1963 a San Severo, **Fratello Cristina** nata il 12.2.1965 a San Severo, **Fratello Massimo** nato il 10.11.1968 a San Severo, per la quota

pari a 1/21 ciascuno, la piena proprietà dell'intero dell'appartamento in San Severo, censito al Foglio 31 p.lla 10752 sub 12, cat. A/4 di vani 5,5.

L'abitazione costituente il lotto, ha il valore di € 72.000.

I lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati in data 22.9.1953 e sono terminati il 24.1.1955.

L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata il 5.1.1955 con prot. n. 50.

Certificato di utilizzazione rilasciato in data 7.7.1958.

Sull'immobile gravano le seguenti pregiudizievoli:

- pignoramento del 31.5.2014, trascritto il 2.7.2014 al n. 9874 R.P. in favore del Banco di Napoli S.P.A., contro la quota di 1/1 sul fabbricato al foglio 31 p.lla 10752 sub. 12

- ipoteca legale del 17.7.2008, iscritta il 18.7.2008 al n. 3414 R.P. in favore di (Equitalia Foggia) Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia contro la quota di 1/2 sul fabbricato al foglio 31 p.lla 10752 sub 12 per € 25.877,20 a garanzia di € 12.938,60 contro di

- ipoteca volontaria del 27.4.2007, iscritta l'8.5.2007 al n. 2033 R.P. in favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. contro la quota di 1/1 sul fabbricato al foglio 31 p.lla 10752 sub 12 per € 157.800,00 a garanzia di € 105.200,00.

La sig.ra ha riferito durante il sopralluogo di essere separata dal marito e di occupare l'immobile pignorato con la figlia.

Il provvedimento di separazione non è stato trascritto.

A carico dell'acquirente restano i costi per la definizione della pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

Tanto la sottoscritta rappresenta in evasione dell'incarico conferitole manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia 9.1.2018

L'ESPERTO
(dott. for. Nunzia Narducci)



Sovrapposizione catastale con aerofoto San Severo Foglio 31 particella 10752



San Severo Foglio 31 particella 10752

San Severo Foglio 31 particella 10752 sub. 12



Prospetto



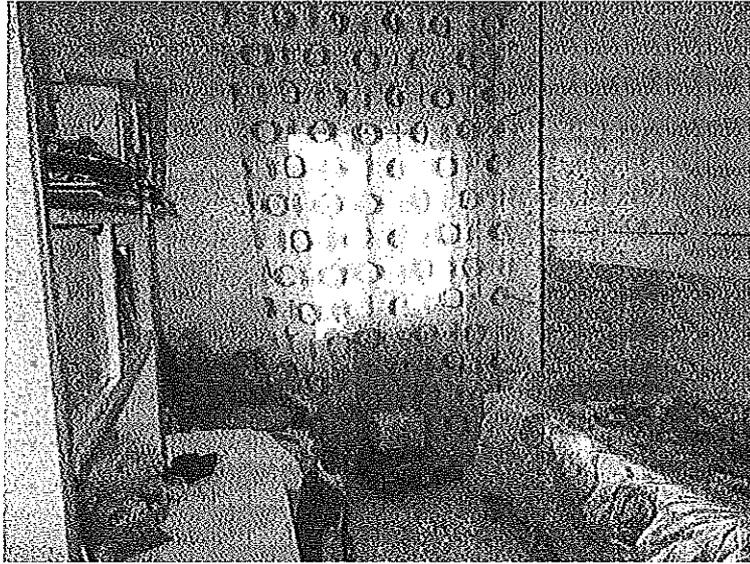
Ingresso



Cucina



Soggiorno



Cameretta



Camera da letto



Bagno

MODULARIO
P. - A. - C. - 001



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 618)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN SEVERO Via Croghan

Ditta Gestione L.N.A. CASA - ROMA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio⁽¹⁾ Tecnico Edilizio di Foggia
(1) Ufficio Tecnico del Comune

FABBR. A1 - int. 3

Cortile Ditta soprintestata

Ditta soprintestata

P. 1°

Cucina W.C. h = 3.00

Cortile Ditta soprintestata

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (R. D. L. 13 aprile 1959, n. 657)

di *C. CIRIO*

Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO *B B* *80/106* N° 0207393

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria riprodotte in unita immobiliare denunciata con la planimetria edilizia da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1959, n. 657.

ORIENTAMENTO

01297340

SCALA 1:1.20

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	
	2713

Compilata dal Geom. Mario So
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de L.N.A. Casa Foggia
della Provincia di _____

DATA 28 DIC. 1955

Firma: Jim Fos

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2017 - Comune di SAN SEVERO (FG) - Foglio B1 - Particella: 10752 - Subalterno: 12 - VIA ELISA CROGHAN piano I.