

TRIBUNALE DI FOGGIA

MAGISTRATO: Chiar.mo Dr. Claudio CARUSO, G.O.T.

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

OGGETTO: P.E. 120/2016 Reg. Gen.

promossa da:

Unicredit Spa c/ ~~Cutruzzolà~~

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

MAGISTRATO: Chiar.mo Dr. Claudio CARUSO, G.O.P.

oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n. 120/2016 Reg.Gen.E.I.

Unicredit Spa c/ ~~Credito Unico~~

^^^^^^

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

^^^^^^^^^^

Legenda:

1. PREMESSA
2. ATTIVITA' PERITALE
3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE ESECUTATO
4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CESPITE ESECUTATO
4. RISPOSTA AI QUESITI
5. SINTESI CONCLUSIVA BREVILOQUENTE



1. PREMESSA

Con Ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'E.I., il sottoscritto, ing. Antonio Cutruzzolà, libero professionista, residente in Lucera con studio professionale alla via Firenze n.5, veniva nominato esperto nella procedura esecutiva di cui in oggetto.

L'Ill.mo Giudice all'udienza del 03.07.2018, previo giuramento di rito promissorio, conferiva al sottoscritto l'incarico giudiziale, affidando i quesiti di cui in atti.

2. ATTIVITA' PERITALE

Lo scrivente il giorno 24/09/2018 alle ore 10,30, previa comunicazione inviata alla debitrice esecutata e al legale del creditore procedente avv. Angela Pasinetti (cfr. racc. a.r. n. 150658712876 del 13/09/2018 - servizio postale di Lucera Fraz. 26027 – Sez. 11, e pec del 07.02.2018 ore 17,15 (angelamaria.pasinetti@ordineavvocaticuneo.eu), si portava presso il compendio pignorato sito in San Severo via Domenico Cirillo 30, per procedere alla ispezione e alla verifica dello stato d'uso e di manutenzione dello stesso, nonché di eventuale presenza di superfetazioni, ovvero opere abusive.

Nella circostanza compariva la debitrice esecutata che permetteva l'accesso ai luoghi.



Il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali di sopralluogo ispettivo, con le modalità dettagliatamente descritte nel processo verbale; nella circostanza si procedeva alla ricognizione del manufatto edilizio che occupa oggetto di P.E., procedendo alla contestuale produzione fotografica delle cose osservate e di quant'altro utile ai fini della istruttoria tecnica. In particolare si procedeva ad eseguire il rilievo metrico dettagliato delle planimetrie dell'immobile, al fine di rappresentare graficamente lo stato reale dei luoghi e quindi la sua estensione.

Al termine si redigeva il processo verbale dell'attività svolta, che, dopo la sua lettura, veniva sottoscritto dalla debitrice esecutata per conferma. Alle ore 11,15, le operazioni avevano termine.

L'attività peritale proseguiva presso il municipio della Città di San Severo e presso i pubblici Uffici per le opportune ricerche al fine di acquisire tutte le informazioni ritenute necessarie per dell'espletamento dell'incarico, come da processi verbali.

Più precisamente:

- in data 10/10/2018 alle ore 10,00, a seguito di istanza il sottoscritto si portava presso l'Ufficio anagrafe del Comune di San Severo l'U.T.C., per acquisire quanto richiesto;
- in data 26/10/2018 alle ore 10,30 il sottoscritto si è riportato nuovamente in San Severo presso l'U.T.C. dove ha acquisito informazioni in merito



alla istanza trasmessa l'11/10/2018 ore 19,21 afferente alla L.E. n.21 libretto 9 del 12/07/1974.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE ESECUTATO

L'immobile per civile abitazione, oggetto di P.E. è ubicato nell'abitato del Comune di San Severo via Domenico Cirillo, civico 30; esso si sviluppa su due livelli (1[^] e 2[^] ultimo piano) di una palazzina inserita nella cortina edilizia del comparto urbano di cui è parte, posta ad angolo tra la richiamata via, da cui ha accesso, e corso Amedeo D'Aosta. Più precisamente l'immobile in esame è formato:

-al primo piano: da camera matrimoniale, cameretta, corridoio, bagno e balcone.

-al secondo piano: da cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo coperto da tettoia leggera aperta sui lati.

L'immobile è riportato in Catasto ai seguenti identificativi:

F. 31 p.lla 3489 sub 52 Cat. A/4 graffato sub 53 della stessa particella.

4. CRITERIO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE

DEL VALORE DEL CESPITE ESECUTATO

Il criterio con cui è stata effettuata la stima, nel caso specifico, in applicazione dei consueti dettami della disciplina, è quello più appropriato, così detto "metodo comparativo", che consiste nello stabilire una



relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento.

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

Questo procedimento si esplica attraverso quattro fasi:

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



Individuazione del prezzo di compravendita

Il valore specifico delle abitazioni di tipo economico, poste nell'abitato di San Severo nella Zona C5-semicentrale, in cui è ubicato il cespiti in esame, risulta compreso nel range:

min. 850,00 €/mq. max. 950,00 €/mq.



IMMAGINE 1: Comune di San Severo; divisione in zone. Agenzia delle Entrate.

Si allega, a questo riguardo, la documentazione probante riferita al secondo semestre dell'anno 2017 (ultima rilevazione statistica effettuata dall'Agenzia delle Entrate), posta alla base della valutazione adottata dal sottoscritto.

Non si sono prese in considerazione, per ovvie ragioni, le valutazioni degli immobili ad uso commerciale o/e dei locali adibiti al parcheggio di



autovetture, poiché quelli afferenti alla odierna procedura non hanno vocazione in tal senso, per la carenza delle specifiche caratteristiche costruttive e funzionali.

Il sottoscritto, al fine di pervenire al più probabile ordine di grandezza economico rappresentativo dell'attuale andamento del mercato immobiliare riferito al caso specifico, ritiene prendere in considerazione, tra i valori del range, quello mediato. Quindi il valore specifico dell'immobile oggetto di interesse, risulta essere pari a:

$$(\text{€. } 850/\text{mq.} + \text{€. } 950/\text{mq.}) / 2 = \text{€. } 900,00 / \text{mq.}$$

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

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



Naturalmente il riferimento economico surriportato si deve ritenere meramente indicativo, poiché suscettibile di ritocchi e correzioni in ragione delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima (forme architettoniche, tipo di strutture, tipo di finiture, vetustà, stato di manutenzione, impianti, ecc...) che sono scaturite dalla visita ispettiva eseguita in fase conoscitiva di sopralluogo. Gli opportuni coefficienti di differenziazione, meglio adeguano il valore unitario ordinario a quello reale applicato al caso concreto.

Detrazione conseguente allo stato d'uso osservato dell'immobile

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

STATO DI MANUTENZIONE	COEFF.
Normale	1,00
mediocre	0,80
Scadente	0,65

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



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

Lo stato dell'abitazione si considera **mediocre** qualora siano pregiudicate le condizioni fisiche di tre delle voci di finitura surriportate, di cui due devono essere proprie dell'unità immobiliare; lo stato dell'immobile si considera, invece, **scadente** qualora siano pregiudicate almeno quattro voci di finitura, delle quali tre devono essere proprie dell'immobile. Naturalmente, l'analisi estimativa riguarda immobili che ammettono la loro normale fruibilità soprattutto dal punto di vista igienico/sanitario e che comunque non versino in condizioni di aberrazione detrattiva dell'utilizzo, tali da inibire la fruizione, secondo il comune senso del termine, laddove necessita un intervento ripristinatorio dell'uso, radicale non procrastinabile di ristrutturazione edilizia. Nel caso di specie, non sussistono elementi sufficienti tali da definire lo stato di manutenzione dell'immobile ispezionato diverso da quello ritenuto **normale** rapportato alla sua vetustà (come da documentazione fotografica allegata).

4. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITI n° 1, 1-bis

Il creditore precedente ha prodotto in giudizio il certificato notarile del 09/05/2010 a firma della Dr.ssa Michela Arena, notaio in Manfredonia,



che ha riguardato il bene esecutato nel ventennio precedente la data di trascrizione dell'atto di pignoramento (trascritto a Foggia il 01.04.2016 ai nn. 6274/4694).

ATTENZIONE

Dal riscontro comparativo tra quanto riportato nel richiamato certificato notarile e le verifiche eseguite dal sottoscritto presso i pubblici Uffici è emersa una doppia incongruenza che riguarda sia:

1 - la data di nascita di Gualano Antonio, atteso che nell'atto di donazione a favore di quest'ultimo e contro Racano Maria Vincenza, trascritto a Foggia in data 11/04/1974 ai nn. 5592/5292, è riportata la seguente data di nascita: 27/01/1969, mentre nell'atto successivo di c/v contro quest'ultimo e a favore della esecutata, trascritto a Foggia in data 08/11/2007 ai nn. 27363/18030, viene invece riportata, per lo stesso nominativo, la seguente data di nascita 25/02/1969.

Questa aberrazione identificativa della persona avrebbe determinato, naturalmente, la soluzione della continuità delle trascrizioni degli atti nel ventennio.

Il dilemma è stato risolto dal rilasciato certificato di nascita da parte del Comune di San Severo in data 04/10/2018, che ha attestato che Gualano Antonio è nato a San Severo il 25/02/1969, la verifica di fondatezza aggiuntiva è comprovata anche dal certificato storico di famiglia del di lui



padre, Gualano Mario Leonardo nato a San Severo il 03/07/1940, in cui si evince la ripetizione della data di nascita del figliolo Gualano Antonio; non ci sono omonimi nel Comune di nascita del soggetto indagato.

Alla stregua delle certificazioni prodotte dal Comune di San Severo possiamo affermare che Gualano Antonio che compare nell'atto di donazione è la stessa persona che compare anche nel successivo atto di c/v a favore della esecutata, seppure identificato col primo atto con altra data di nascita. L'errore risiede nell'atto di donazione, mentre l'atto di c/v redatto dal Notaio Cassano Lorenzo risulta esatto nella identificazione delle parti.

2 - diversa toponomastica che identifica l'immobile de quo nei due richiamati atti, più precisamente nell'atto di donazione, trascritto a Foggia in data 11/04/1974 ai nn. 5592/5292, si legge che l'immobile donato è sito alla via Zingari nel Comune di San Severo, mentre nell'atto di c/v, trascritto a Foggia in data 08/11/2007 ai nn. 27363/18030, è riportato alla via Domenico Cirillo n. 30 dello stesso Comune. Sulla questione il sottoscritto ha richiesto notizie presso il Comune, il funzionario ha comunicato in data 10/10/2018 ore 09:22 a m/pec la seguente dichiarazione assertiva:



***"VIA DOMENICO CIRILLO NON E' MAI STATA VIA ZINGARI.
LA VECCHIA VIA ZINGARI E' L'ATTUALE VIA AMEDEO DUCA
D'AOSTA CHE FA' INTERSEZIONE CON VIA DOMENICO
CIRILLO".***

Si deduce che l'immobile de quo posto ad angolo tra via Domenico Cirillo e via Amedeo Duca D'Aosta, in origine (e comunque all'epoca della donazione a Gualano Antonio) aveva l'accesso sul lato prospiciente via Zingari, successivamente denominata appunto via Amedeo Duca D'Aosta.

Quindi le due diverse denominazioni toponomastiche evinte dalla disamina degli atti notarili, identificano lo stesso fabbricato sul quale è stato edificato l'appartamento, oggetto della odierna P.E.

^^^^^^

**CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROPRIETÀ E VERIFICA DELLA
CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE
ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Unità Immobiliare (F.31 p.la 3489 sub.52 e 53)

Piena proprietà 1/1:

~~XXXXXXXXXX~~ (debitrice esecutata) – proprietario (1/1)

Provenienze in ordine cronologico inverso

1. con atto di c/v per Notar Lorenzo Cassano del 09/10/2007 trascritto a Foggia l'08/11/2007 ai nn. 27363/18030, Gualano Antonio vendeva alla esecutata, coniugata in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1



la piena proprietà l'immobile oggetto della odierna procedura esecutiva, allibrato in Catasto Fabbricati di San Severo al F.31 p.la 3489 sub. 52 e 53. (denominazione catastale precedente aggiornata dalla variazione n. 30025.1/2005 in atti dal 09.06.2005 prot. FG0117668);

2. l'immobile è stato edificato da Galano Antonio, a seguito di rilascio di L.E. n. 21 libretto 9 dal Comune di San Severo, su area edificabile donata da Ragano Maria Vincenza, con atto di donazione di seguito riportato;

3. atto di donazione per Notar Rocco Jannarelli trascritto a Foggia l'11/04/1974 ai nn. 5592/5292, Ragano Maria donava a Gualano Antonio *“l'area o cielo edificabile sovrastante la metà gradinata al n. 40 della via Zingari ed il vano a piano terreno al n. 42 di detta via, in abitato di San Severo ..ecc..”* denunziate all'Ute di Foggia con scheda in data 22/03/1974 reg/ta al n. 311 del Mod.97.

QUESITI n° 1 ter, quater e quinquies

Dallo studio degli atti, emerge piena corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile staggito e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Inoltre si precisa all'Ill.mo Lettore che il sottoscritto ha appurato, che non ci sono, allo stato, altre procedure esecutive gravanti sul bene oggetto di interesse. (cfr. documentazione probante).



Al fine di verificare il regime patrimoniale della debitrice esecutata, il sottoscritto ha richiesto l'estratto dell'atto di matrimonio, presso l'Ufficio anagrafe del Comune di San Severo. (cfr. allegato).

Dalla disamina dello stesso emerge che la debitrice esecutata contraeva matrimonio in data 07/08/2004; nelle annotazioni si legge:

“Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio sottoscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni “.

Data di annotazione 10/08/2004

Non si è evinta la costituzione di alcun fondo patrimoniale.

QUESITO n° 2, 2 bis, 3

Come già innanzi detto l'immobile per civile abitazione, oggetto di P.E. è ubicato nell'abitato del Comune di San Severo via Domenico Cirillo, civico 30; esso si sviluppa su due livelli (1^ e 2^ ultimo piano) di una palazzina inserita nella cortina edilizia di cui è parte, posta ad angolo tra la richiamata via da cui ha accesso e corso Amedeo D'Aosta. Più precisamente l'immobile in esame è formato:

-al primo piano: da camera matrimoniale, cameretta, corridoio, bagno e balcone;

-al secondo piano: da cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo coperto da tettoia leggera aperta sui lati. L'immobile riceve accesso indipendente dal portoncino privato oltre il quale vi è la scala, a rampa unica, che conduce



al corridoio del primo piano, in fondo al quale vi è altra rampa ad andamento invertito che porta al secondo piano. L'immobile è riportato in Catasto ai seguenti identificativi:

F. 31 p.lla 3489 sub 52 Cat. A/4 graffato sub 53 della stessa particella.

L'immobile è corredato di impianto idrico/fognante per la sua normale fruibilità e di impianto elettrico, quest'ultimo ai fini della sicurezza risulta non conforme alla legge n. 46/90 che regola la fattispecie.

Risulta che l'impianto termico dell'immobile è corredato di radiatori e caldaia marca Ariston, quest'ultima non è funzionante poiché non più alimentata dalla rete di distribuzione gas di città. La dichiarazione è stata resa dalla esecutata nel corso dell'attività di ispezione, la circostanza risulta attestata dalla presenza di bombole di gas gpl poste sul terrazzo. L'acqua sanitaria è assicurata da boiler elettrico ed il comfort ambientale, in periodo invernale, è raggiunto mediante l'impiego di stufe elettriche.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione e conservazione si segnala che le pavimentazioni, gli infissi e le bussole sono tutte di tipo economico e il loro stato risente dell'usura abitativa legata alla vetustà dell'immobile (ca. 40 anni).

Più precisamente, al primo piano: gli infissi in legno sono con specchiature in vetro normale, muniti di avvolgibili in plastica, le bussole interne in legno tamburato, l'intonaco al civile, le scale in pietra levigata, i pavimenti



in quadri di graniglia e il bagno rivestito di mattonelle con i sanitari essenziali di colore bianco.

Al secondo piano: la pavimentazione nel vano cucina è in quadri di ceramica, il bagno rivestito di piastrelle di colore chiaro e pavimento scuro. L'immobile è stato costruito con L.E. n.21 libretto 9, rilasciata dal Comune di San Severo all'avente diritto in data 12 luglio 1974.

Dal riscontro comparativo tra la documentazione grafica che accompagna la richiamata L.E. e il manufatto osservato, risulta che la tettoia leggera che copre la pertinenza scoperta (il terrazzo) posta al secondo piano e l'esiguo ampliamento sullo stesso piano della superficie chiusa dell'immobile sono state realizzate con iniziativa autonoma e indipendente, poiché prive di preventiva autorizzazione comunale.

Si evidenzia che dalla ispezione è emerso che le parti strutturali del bene esecutato, risultano esenti da quadri fessurativi di chiara apparenza, che possano indicare una loro sofferenza statica, tale da incidere sulla sicurezza, normalmente esigibile, e quindi sulla fruibilità abitativa dello stesso, con conseguente ricaduta negativa sul valore venale dello stesso.

Per una migliore comprensione dell'immobile e di ogni altro utile dettaglio si rimanda quanti hanno interesse alla consultazione delle tavole grafiche e della comparata rassegna fotografica, esplicativa, che, meglio di ogni ulteriore descrizione, rappresentano bene lo stato dei luoghi osservato.



Lo stato di conservazione, quindi, può definirsi normale, poiché non si sono evinti elementi apparenti e manifesti o/e altre diverse condizioni da quelle testé rappresentate, tali da giustificare una differente valutazione delle cose osservate.

Per quanto concerne la rispondenza degli impianti tecnologici, elettrico e gas, alla normativa che regola la fattispecie (ex D.M. 37/08) essi necessitano, ai fini della sicurezza, di interventi manutentivi e di adeguamento. Il preventivo non è di facile determinazione poiché è subordinato ad una più approfondita verifica, anche attraverso sondaggi murali per delineare la posizione e l'andamento dei non più ispezionabili componenti costituenti gli impianti, posti sotto traccia murale. In ogni caso considerati:

- la estensione dell'immobile,
 - le dotazioni minime impiantistiche di un intervento base, da ritenere bastevoli e funzionali per conseguire il raggiungimento della finalità,
 - le parti recuperabili degli impianti e gli imprevisti che si possono verificare nel corso dei lavori, allo stato non affatto preconizzabili,
- si stima che l'intervento di adeguamento degli impianti alle norme sulla sicurezza possa essere quantificato nella misura prudenziale di €. 1.000 compresi la fornitura, la posa in opera dei materiali, il collaudo finale e la



emissione del certificato di conformità da parte dell'impresa esecutrice dei lavori.



IMMAGINE 2: Comune di San Severo; sovrapposizione mappa catastale e ortofoto
Il compendio esecutato confina con:

- strada comunale denominata via Domenico Cirillo;
- strada comunale denominata corso Amedeo D'Aosta;
- F. 31 p.lla 3489 sub. 58 intestato a Cipriani Anna Lucia proprietà 1/1

QUESITI n°4 e 4 bis

Per quanto concerne la stima commerciale dell'immobile staggito si terrà conto della sua estensione, del valore specifico innanzi motivatamente determinato al paragrafo dedicato e dei coefficienti di adeguamento alla fattispecie concreta.

Determinazione della estensione commerciale



Ai fini del computo della stima dell'immobile de quo, è stata considerata la sua superficie commerciale, (in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'OMI) vale a dire quella lorda comprensiva anche della superficie occupata dai muri interni e dei muri perimetrali; in genere lo scarto tra la superficie netta e quella lorda è quantificabile nella misura 15-30 %, in relazione alla tipologia costruttiva del manufatto edilizio.

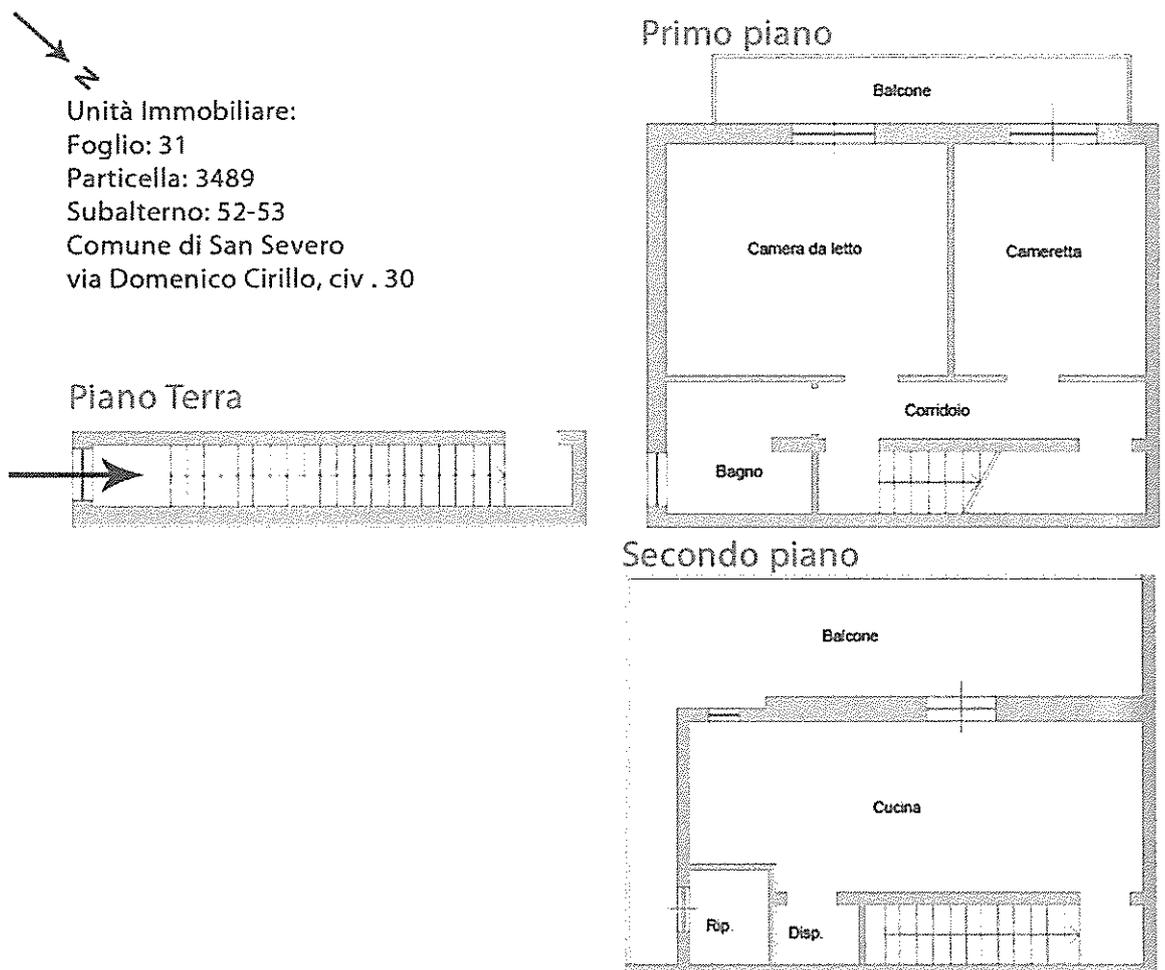


IMMAGINE 5: Planimetrie dell'immobile esecutato



Nel caso di specie, dal rilievo metrico eseguito in corso di sopralluogo le metrature risultano essere le seguenti:

Tipologia superficie	Sup. netta	Coefficiente	Sup. commerciale
Sup. calpestabile appartamento	62,80 mq	1,00	62,80 mq
muri perimetrali esterni	7,80 mq	1,00	7,80 mq
muri perimetrali confinanti	9,60 mq	0,50	4,80 mq
divisori interni	2,75 mq	1,00	2,75 mq
pertinenze scoperte esclusive di ornamento comunicanti	24,70	30%	7,40 mq
Tot. Superficie commerciale			85,55 mq

Determinazione del valore

Coefficienti di differenziazione e determinazione del valore unitario reale

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

Tipologia	Caratteristiche	Coeff.
Categoria catastale	abitazione popolare A/3	1,05
classe demografica comune	popolazione >50.000 abitanti	0,95
vetustà	da 40 a 50 anni	0,80



livello di piano	1° - 2° piano	1,00
ceto sociale abitanti	medio	1,00
arredo urbano	scarso	0,80
vie di comunicazione	normali	1,00
servizi pubblici	normali	1,00
disponibilità	disponibile	1,00
Regolarità edilizia	limitate difformità	0,95

Coeff.= $1,05 \times 0,95 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 0,61$.

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

val./mq = €. 900,00/mq. \times 0,61 = €. 549,00/mq che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, produce il seguente risultato.

Valore appartamento = 85,55 mq \times €. 549,00/mq =€. 46.966,95,80

Considerata la finalità del calcolo, è lecito arrotondare il valore ottenuto all'intero più prossimo, pari a **€. 47.000,00.**

QUESITO n° 5

Il cespite esecutato riguarda la sua interezza 1/1.

QUESITO n° 6

LOTTO UNICO



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

Appartamento per civile abitazione di superficie commerciale di circa 85,00 mq. sito in San Severo, via Domenico Cirillo, civico 30. Esso si sviluppa su due livelli (1[^] e 2[^] ultimo piano) di una palazzina inserita nella cortina edilizia di cui è parte, posta ad angolo tra la richiamata via, da cui ha accesso, e corso Amedeo D'Aosta. Più precisamente l'immobile in esame è formato:

-al primo piano: da camera matrimoniale, cameretta, corridoio, bagno e balcone;

-al secondo piano: da cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo coperto da tettoia leggera aperta sui lati. L'immobile è corredato di impianto idrico/fognante per la sua normale fruibilità e di impianto elettrico, quest'ultimo ai fini della sicurezza risulta non conforme alla legge n. 46/90 che regola la fattispecie.

L'immobile è censito in Catasto Urbano del Comune di San Severo, come segue:

F. 31 p.lla 3489 sub 52 Cat. A/4 graffato sub 53 della stessa particella.

Valore del cespite: €. 47.000,00

QUESITO n° 7

Possesso



La esecutata ha garantito l'accesso all'immobile dell'odierna P.E. nel quale è residente e ne detiene la occupazione (cfr. certificato di residenza).

QUESITI n° 8,9

Formalità pregiudizievoli afferenti al cespite esecutato

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, **(01.04.2016)** l'unità esecutata è stata oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipotecaria giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 26.10.2012 ai nn. 1872/20576, a favore di Unicredit Banca Spa contro la debitrice esecutata;
- Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto a Foggia in data 24.11.2015 ai nn. 16748/21774 contro la debitrice esecutata e a favore del creditore precedente.
- **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto a Foggia in **data 01.04.2016** ai nn. 4694/6274 contro la debitrice esecutata e a favore del creditore precedente.

QUESITO n° 10

Regolarità Edilizia

In merito alla regolarità edilizia del bene staggito si evidenzia che dal reciproco raffronto comparativo tra le determinazioni grafiche di progetto, che accompagnano la richiamata L.E. n.21 libretto 9, rilasciata



dal Comune di San Severo all'avente diritto in data 12 luglio 19749 e il manufatto osservato in fase conoscitiva, si sono riscontrate le seguenti differenze realizzate con iniziativa autonoma e indipendente, poiché prive di preventiva autorizzazione comunale.

- presenza di tettoia che copre il terrazzo posto al secondo ed ultimo piano;
- aumento della dimensione in pianta del vano posto al secondo piano di ca. 6,00 mq.
- spostamento di tramezzo al primo piano, di irrilevanza urbanistica, per rendere più comodo il bagno.

Si precisa che il risultato numerico relativo all'esiguo ampliamento è stato considerato nella sua sostanziale entità significativa espressa numericamente dalla parte intera, poiché una maggiore precisione, secondo la normale ragionevolezza, sarebbe stata priva di importanza, considerata l'incidenza irrilevante dei decimali sul risultato finale, tenuto conto che il dato è stato stimato graficamente, giacché la planimetria di progetto del secondo piano non è stata quotata del progettista.

La circostanza fa sorgere il problema afferente al rilascio di provvedimento amministrativo sanante da parte del dirigente apicale dell'U.T.C. del Comune di San Severo e alla carenza di certezza dei presupposti legittimi posti a tale finalità, atteso che la sanatoria edilizia (ex



art. 36 del Dpr 380/2001) può essere ottenuta, a condizione che l'intervento risulti conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia previgente, al momento della realizzazione della costruzione, sia a quella della presentazione della domanda di permesso in sanatoria, ossia la c.d. doppia conformità, in difetto è previsto l'applicazione dell'art. 31 co. 2 del citato Dpr.

Per i suddetti motivi il sottoscritto ha ritenuto, alla stregua del criterio logico/giuridico innanzi illustrato, ragionevolmente condivisibile, evidenziare quanto innanzi illustrato per ogni riflessione conseguente.

In caso di un eventuale provvedimento negativo da parte del Comune la rimozione della tettoia per le sua consistenza di precarietà non implicherebbe un impegno economico tale da essere considerato ai fini della stima del bene staggito rientrando in ogni caso nell'alea connaturata alle valutazioni estimative.

Alla stregua di quanto rappresentato, si precisa che, per la determinazione del valore dell'immobile esecutato innanzi determinato, il sottoscritto ha ritenuto applicare, sul valore iniziale, una adeguata e proporzionale decurtazione nella misura del 5% di quello di base (pari al coefficiente di 0,95 - già introdotto nella tabella delle riduzioni - ultimo rigo), in considerazione della situazione amministrativa dell'immobile de quo, legata alle richiamate difformità. La riduzione del valore è giustificata dalla



naturale diffidenza che il potenziale acquirente serba per l'aggiudicazione del bene staggito, timore che potrebbe essere vinto solo attraverso la riduzione del suo costo, nella misura tale da rendere accettabile il rischio legato all'esito incerto della pratica di condono edilizio ed ai provvedimenti amministrativi onerosi conseguenti.

QUESITO n° 11

Attestato di Prestazione Energetica

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

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

Il terzo decreto del 26 giugno 2015 "*Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*" entrato in vigore il 01/10/15, all' art. 4 c. 3 conferma la validità decennale dell'APE, in conformità alla disposizione dell'art. 6, comma 5, del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192; in particolare il



documento ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici tali da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale è subordinata al rispetto delle operazioni di controllo di efficienza energetica dell'impianto termico dell'edificio. A tali fini, i libretti di impianto (d.m. 10 febbraio 2014) sono un allegato indispensabile del certificato stesso. La sottoscritta ha potuto procedere a trasmettere via PEC l'attestato di prestazione energetica, (ai sensi del D.M. Sviluppo Economico del 26.06.2015 Allegato 1 "*Linee guida nazionali per l'Attestazione della Prestazione Energetica degli edifici*" al punto 7.1.5.) solo dell'immobile lotto 2 poiché l'impianto termico dell'immobile lotto 1 risultava sprovvisto di libretto di manutenzione.

L'APE è stato redatto per la singola unità immobiliare, considerando le specifiche esigenze e in coerenza con quanto previsto dall'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192.

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



consumi energetici). Tenuto conto delle tipologie edilizie caratterizzanti il cespite esecutato, delle caratteristiche termiche legate ai materiali impiegati per la loro costruzione, degli infissi rilevati in fase ispettiva e degli impianti termici, di cui é corredato il manufatto edilizio, la prestazione energetica rientra nella seguente classe: **F** EP_{gl,nren} 152.63 Kwh/mq/anno

5. SINTESI CONCLUSIVA BREVILOQUENTE

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà 1/1

Appartamento ubicato nell'abitato del Comune di San Severo via Domenico Cirillo, civico 30 posto ad angolo con corso Amedeo D'Aosta.

Si sviluppa su due livelli (1[^] e 2[^] ultimo piano); più precisamente l'immobile è formato:

-al primo piano: da camera matrimoniale, cameretta, corridoio, bagno e balcone.

-al secondo piano: da cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo coperto da tettoia leggera aperta sui lati.

L'immobile è affetto da alcune difformità edilizie: lieve ampliamento della superficie residenziale di mq. 6,00 e di tettoia non autorizzata.

L'immobile è riportato in Catasto ai seguenti identificativi:

F. 31 p.lla 3489 sub 52 Cat. A/4 graffato sub 53 della stessa particella.

Classe energetica **F**.



Valore del Lotto = €. 47.000,00

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

All.ti:

- verbali di sopralluogo;
- tavole grafiche esplicative;
- certificato di matrimonio di Gualano Mario Leonardo;
- planimetrie catastali ed elaborato planimetrico del bene staggito;
- estratto di mappa;
- licenza di costruzione n. 9 del 12/07/1974 con elaborati grafici;
- certificato di nascita di Gualano Antonio con estratto;
- certificato di residenza di Gualano Lucia;
- estratto di matrimonio di Gualano Lucia;
- ispezioni ipotecarie sul bene staggito;
- nota di trascrizione dell'atto di donazione a favore di Gualano Antonio;
- atto di c/v tra Gualano Antonio e Gualano Lucia;
- prestazione energetica (APE);
- valori Osservatorio Mercato Immobiliare
- attestazione di avvenuta trasmissione postale della Ctu alla debitrice eseguita
- attestazione di avvenuta trasmissione digitale della Ctu al creditore precedente

Lucera 20 dicembre 2018

Con molta considerazione della S.V. Ill.ma

Ing. ANTONIO CUTRUZZOLA
