

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari.**

**Giudice Delegato : dott. Claudio Caruso**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 260/2019 : SIENA**

**NPL 2018 S.R.L.** 

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**Foggia 7 Marzo 2021**

**CTU Arch. Stefania Castriota**

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236  
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738



**TRIBUNALE Ordinario di FOGGIA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari.**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 260/2019 : SIENA**

**NPL 2018 S.R.L.** 

**G.D. dott. Claudio Caruso**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

Premesso

- con ordinanza del 09/12/2021 la sottoscritta arch. Stefania Castriota veniva nominata C.T.U. , dal Giudice delegato dott. Claudio Caruso.

- Dopo la nomina di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di stima, 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 , certificazioni della 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 di 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, esplicando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relazione alla documentazione in atti o alla certificazione

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236  
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738



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.

1) \_ter\_ alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizione, specificando per il caso in cui non riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, trascrizione, 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 peritale.

1)\_ quinquies\_ alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal scopo producendo l'estratto dell'atto di matrimoni (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 la sovrapposizione della orto foto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od orto foto reperibili anche sul

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236  
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738



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 orto foto per la localizzazione del bene staggito;

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 esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro corrispondenza 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 complessivo, esponendo analiticamente di 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 adeguamenti in materia distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica lo stato d'uso e di manutenzione , lo stato dei possesso, i vincoli e di oneri giuridici non eliminabili del corso del procedimento esecutivo , nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236  
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738



o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica dove 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, fino 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 patto 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 ;

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 .verifiche 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

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236  
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738



quello risultante da precedenti locazioni.

8) all'accertamento dell'esistenza delle eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivati 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 ( usufrutto , abitazione, servitù, ecc.) che limitano 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 dall'acquirente;

10) alla verifica delle regolarità edilizie e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento dal certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5000 mq, anche se pertinenze 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 della prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione ai cespiti per i quali è necessaria;

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

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236  
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738



- 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 di 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 e i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni permesso di costruire o altro titolo abilitativo ( e delle eventuali varianti ) , ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ;
- c) Accertare se siano stati costruiti prima del 1/09/1967, ovvero, successivamente a tale data, indicandone gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo, (le eventuali varianti), ovvero delle concessioni in sanatoria, eventualmente rilasciate 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

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236  
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738



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 sia stata completata dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili ad 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, acquisendone presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando, indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o da 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 ,

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236  
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738



comunque denominati o trasformati in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare l'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 e particella , estensione e tipo di coltura ; per i fabbricati : foglio, particella, eventuale subalterno , numero di vani ed accessori, il numero civico , piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque , il titolo di provenienza del bene ;l'eventuale stato di comproprietà ; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti ; lo stato di occupazione ; la regolarità edilizio- urbanistica; la conformità catastale ; l'abitabilità e l'agibilità ; il valore del bene da porre a base d'asta precisando diritto e quota.

Assegna all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spesa da inviare al G.E.

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo ( tantomeno su richiesta delle parti ) le operazioni di stima se non a seguito di apposito

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236  
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738



provvedimento del G.E. ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso.

L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Autorizza l'esperto:

- Ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;
- Ad acquisirne presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico.
- A fare uso del mezzo proprio.

- Il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

#### **RELAZIONE TECNICA di STIMA**

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni :

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236  
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738



**Risposta quesito n.1**

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 15/12/20 presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia, **sull'immobile foglio 30 p.la – 260 sub 42** (come da certificati allegati 1).

TRASCRIZIONE [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] atto tra vivi compravendita

TRASCRIZIONE [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] atto tra vivi compravendita

ISCRIZIONE di [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONE [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro [REDACTED] Pubblico ufficiale ufficio del registro [REDACTED] [REDACTED] atto per causa di morte, certificato di denunciata successione

TRASCRIZIONE DEL [REDACTED] - registro particolare [REDACTED] [REDACTED] Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FOGGIA repertorio [REDACTED] atto esecutivo o cautelare -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**ter.** dalla verifica effettuata risulta corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento (all. n 3)

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236  
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738



**quater**\_ Non vi sono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile

**quinqies**\_ dal registro degli atti di matrimonio dell'ufficio anagrafe del Comune di San Severo risulta che il debitore il giorno 28/12/1978 ha contratto matrimonio con la signora **[REDACTED]** in data 28/11/2008 con atto a rogito del notaio Cassano Lorenzo del distretto notarile Foggia -Lucera gli **[REDACTED]** e **[REDACTED]** hanno scelto il regime di separazione dei beni

(all. n 4)

### Risposta quesito n.2

#### **Dati catastali e confini**

Il bene oggetto di stima è il seguente :

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di San Severo, Via G Cesare sc C n. 22.

Appartamento al secondo piano ad uso civile abitazione distinto al numero 4 isolato C scala 22 composto di tre vani ed accessori confinante con muro perimetrale, alloggio interno 3 e vano scale, locale sito al piano seminterrato ad uso cantina di metri quadri circa 13 distinto al numero quattro confinante con locale deposito, muro perimetrale cantina n 5 e cantina n 3 e corridoio d'accesso.

Detta porzione immobiliare è distinta al N.C.E.U **sull'immobile foglio 30 p.lla – 260 sub 42**, Via Giulio Cesare n 22, categoria A/4, classe 4<sup>^</sup>, vani 5 come riportato in atto del Notaio **[REDACTED]**

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236  
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738



**Risposta al quesito n.3****Descrizione dell'immobile (all. 5 verbale di sopralluogo, all. 6 documentazione fotografica, all. 7 piante catastali degli immobili)**

Il bene sito in San Severo, è in una zona periferica per l'abitato della città.

L'immobile non si presenta in ottime condizioni vi sono problemi di condensa sui muri perimetrali e sul soffitto con relativo rigonfiamento dell'intonaco .

la palazzina è rifinita con intonaco chiaro sui toni del grigio e parte inferiore rivestita in pietra, ringhiere in ferro,

Le caratteristiche costruttive dell'immobile possono così sintetizzarsi:

- struttura mista in cemento e tufo ;
- solai in laterizi e travi;
- tompagnatura realizzata con mattoni in tufo;

L'accesso avviene dal portone di Via Giulio Cesare n. 22, l'atrio presenta una rampa di scale condominiale rifinita con elementi in pietra e pareti in mattone con soffitti e punti luce a parete.

L'immobile attualmente è costituito da soggiorno con balcone, pavimento in ceramica e pareti intonacate, cucina abitabile con affaccio interno con balcone/loggia completamente chiuso sul quale affacciano anche il bagno e il ripostiglio , camere da letto matrimoniale, cameretta con doppio affaccio entrambe le camere presentano problemi di infiltrazioni e condensa .

Il bagno con rivestimento in ceramica sino a 2,20 metri, presenta problemi di scarico fognario con relativo rigonfiamento e rottura del muro dietro il water, si riscontrano anche problemi di infiltrazioni sul soffitto con manifestazioni di

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236  
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738



rigonfiamento dell'intonaco.

L'appartamento ha gli infissi in legno ad eccezione di quelli della cucina che sono in anticorodal; l'unità immobiliare presenta impianto di riscaldamento autonomo non funzionante perché privo di caldaia, per sopperire a tale mancanza si utilizzano stufe elettriche e a gas non fisse, si provvede all'acqua calda tramite boiler elettrico. Altezza interpiano metri 3,05 ad eccezione di alcune zone con abbassamento di soffitto in cartongesso ad altezza variabile tra 2,70 a 2,90 metri.

Al piano seminterrato al quale si accede tramite scala comune dal portone condominiale vi è la cantina distinta al numero 4 altezza interpiano metri 2.

Le murature presentano diverse macchie di infiltrazioni d'acqua.

L'appartamento e la cantina non presentano variazioni rispetto alla planimetria catastale, ad eccezione dell'abuso riguardante la chiusura della loggia più piccola sulla quale si affaccia la cucina.

Non vi sono quote condominiali ma una gestione familiare di spese comuni -

#### **Risposta ai quesiti n. 4 n. 5 n. 6**

#### **Metodo di stima valutazione del beni e formazione dei lotti**

Nella stima di un bene si individua per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli.

Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche.

Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236  
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738



Si propone la formazione del seguente lotto di vendita: (all. n 11)

**LOTTO N. 1**

Piena proprietà dell'immobile sito in San Severo individuato rispettivamente al N.C.E.U. Comune di Foggia al Foglio 30 P.la 260 sub 42

Totale superfici escluse aree scoperte metri quadri circa 89 e cantina di circa 13 metri quadri. Il valore dell'immobile e della cantina a corpo € 70.000,00.

Per risanare le difformità rilevate, durante il sopralluogo, rispetto la planimetria catastale, l'eventuale tecnico incaricato dovrebbe presentare una scia in sanatoria al comune la cui somma ammonta a circa euro 516,00 a cui si devono aggiungere i diritti istruttori pari 75,00 euro e successivamente inviare tramite docfa la nuova planimetria dell'immobile per una spesa di euro 50, il compenso per il tecnico al netto dell'iva e spese di circa euro 1000,00 sia per la scia che per l'accatastamento, il valore di mercato dell'immobile scorporato dalle spese diventerebbe € 68.359,00

**Esistenza di Diritti reali o personali a favore di terzi**

In data [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio 1 [redacted] 3 del  
[redacted] ipoteca volontaria (Monte dei Paschi di Siena) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

**Risposta al quesito n.7** ( alla individuazione dello stato di possesso dei beni)

In data 4 Gennaio 2021 il Ctu faceva richiesta di documentazione all'ufficio tributi di San Severo tramite Pec (all. 8)

Successivamente in data 13 Gennaio 2021 il responsabile del settore finanziario del comune di San Severo (all. 9) inviava tramite Pec l'intera

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236  
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738



rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc. .

Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo e si è proceduto ad una serie di confronti tra il bene stesso ed una serie di altri beni simili di cui si conoscono le caratteristiche ed i prezzi maturati in compravendite recenti secondo le tabelle OMI ; nella scala di valori così ottenuta si è inserito il bene da stimare dopo aver escluso tutti i valori eccezionali affinché tale scala sia l'espressione di un mercato ordinario. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima.

Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato.

Il bene oggetto di stima , come già detto risultano intestato al Signor.



Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236  
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738



posizione contributiva de ██████████ ad oggi

l'immobile è esente da IMU in quanto abitazione principale di entrambe i coniugi. I versamenti TASI non sono in regola (all 8)

**Risposta al quesito n. 8- 9**

Dalla documentazione in possesso e dal confronto dello stato dei luoghi, non risultano vincoli di alcun tipo e nessun vincolo di natura condominiale o di locazione

**Risposta al quesito n 10 n 11** (alla verifica delle regolarità edilizie e urbanistica dei beni certificato energetica) all n 9

In riferimento all' unità in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica in quanto il fabbricato è stato costruito nel 1962, precedentemente all' entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell'8.10.2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell' edilizia e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica mediamente alti. Si presuppone che il bene appartenga alla classe E

Il CTU ha provveduto alla stesura dell'attestato di certificazione energetica producendo una autocertificazione a causa della mancanza della caldaia inviato il 2 Marzo 2021 tramite piattaforma della Regione Puglia.

La scrivente ci tiene a precisare che la certificazione non avrà validità 10 anni ma un anno perché trattasi di simulazione di impianto ( all 11 )

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236  
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738



**Concessioni edilizie ed abitabilità/agibilità<sup>i</sup>**

La costruzione del fabbricato del quale fa parte l'immobile sopradescritto ha avuto inizio in epoca antecedente al 1° settembre 1967 per cui privo di concessione edilizia, la scrivente ha ricevuto dall'ufficio tecnico di San Severo un parere che certifica l'avvenuta costruzione con licenza di costruzione rilasciata il 30/07/1958, i lavori sono stati terminati il 12/12/1959 le costruzioni sono costruite con requisiti di edilizia economica e popolare.

(piano incremento occupazione operaia gestione INA CASA ente appaltante istituto casa popolari)

dal sopralluogo effettuato in data 23 Gennaio 2021 dell'immobile oggetto di stima si è riscontrata una difformità nella rappresentazione dello stato dei luoghi alla planimetria catastale causata dalla chiusura della loggia più piccola. Per risanare tale difformità bisognerebbe presentare tramite docfa la nuova situazione nonché una Scia in sanatoria al Comune di San Severo.

b) L'immobile in oggetto è stato costruito prima del 1967.

c) Come già evidenziato in precedenza l'immobile presenta delle difformità rispetto la planimetria catastale.

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 19 pagine dattiloscritte e n. 11 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice esecutore per qualsiasi chiarimento.

Ritenendo di aver assolto il mandato conferitole, la sottoscritta rassegna in fede la presente relazione di stima.

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236  
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738



**ALLEGATI**

- 1) Visura catastale storica; all. n 1
- 2) Ispezione ipotecaria elenco formalità fgl 30 p.lla 260 sub 42 ; all. n 2
- 3) copia atto ; all n 3
- 4) certificato dell'atto di matrimonio all n 4
- 5) Verbale di sopralluogo in San Severo; all n5
- 6) documentazione fotografica all. n 6;
- 7) piante catastali all. n 7
- 8) TASI all. n 8
- 9) certificazione energetica all. n 9
- 10) documentazione urbanistica all. n 10
- 11) banca dati quotazioni immobiliare all. n 11;

Foggia, 07.03.2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

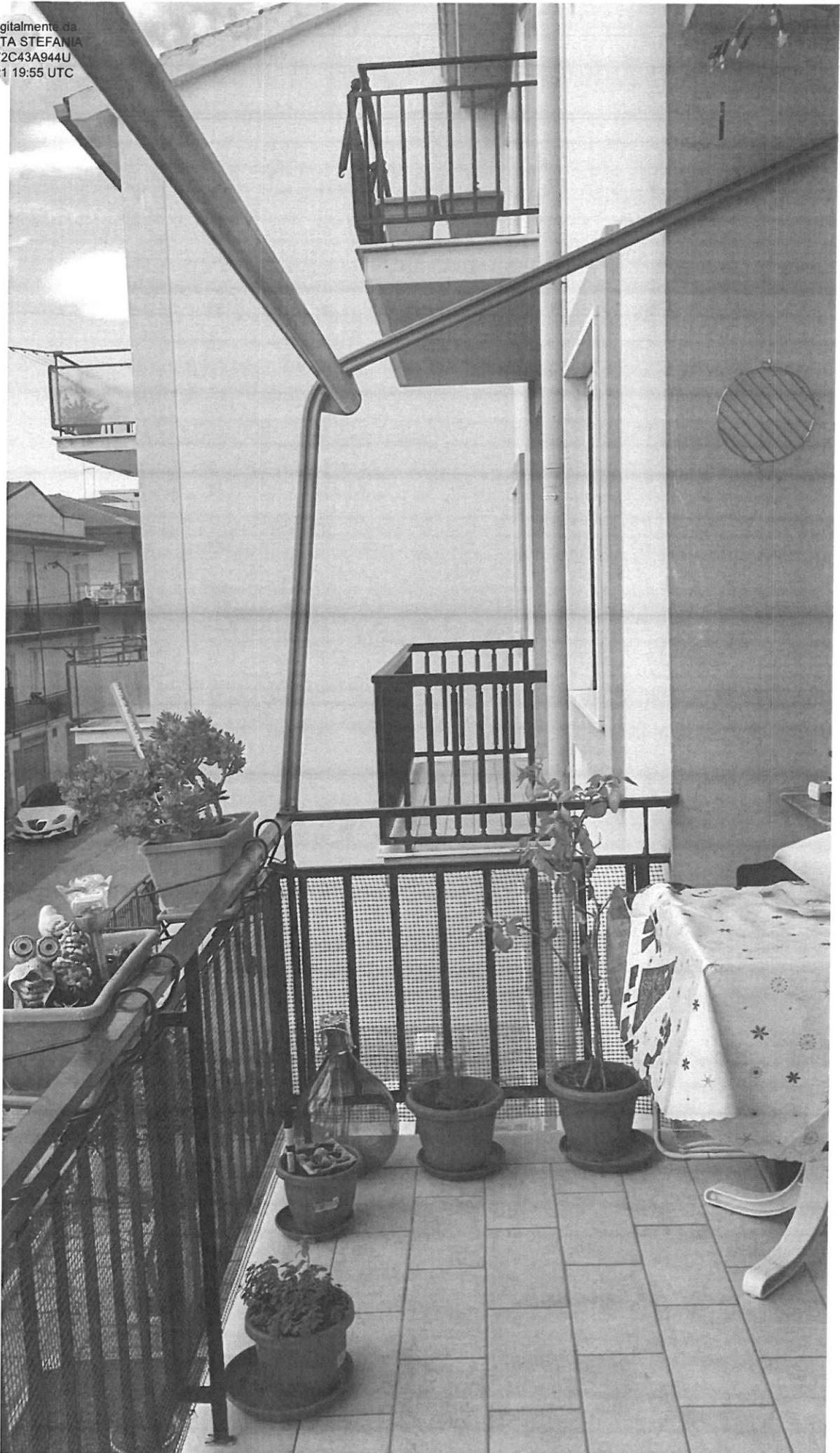
**Arch. CASTRIOTA STEFANIA**

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236  
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738



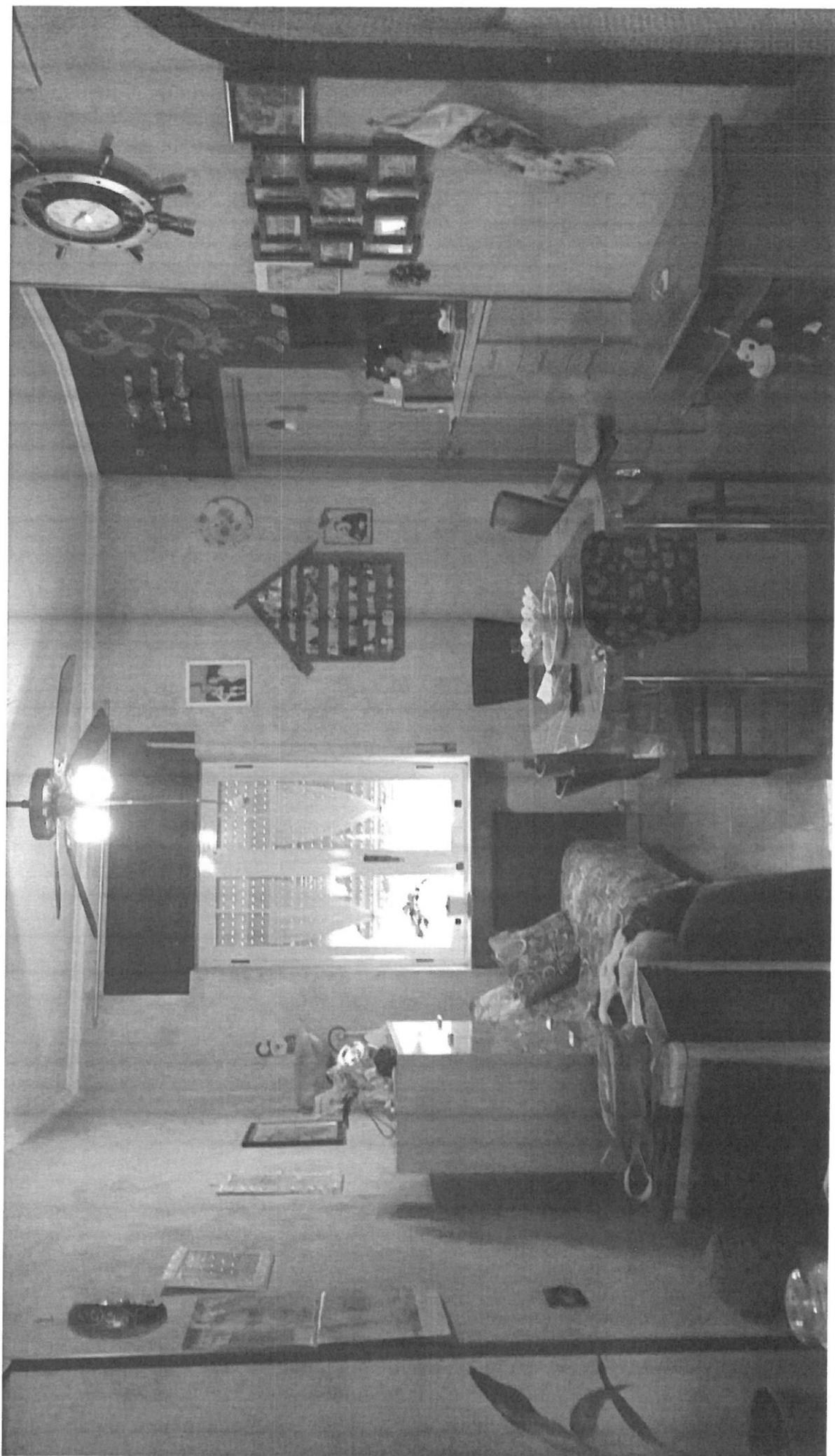


Firmato digitalmente da  
CASTRIOTA STEFANIA  
CSTSFN72C43A944U  
07-03-2021 19:55 UTC

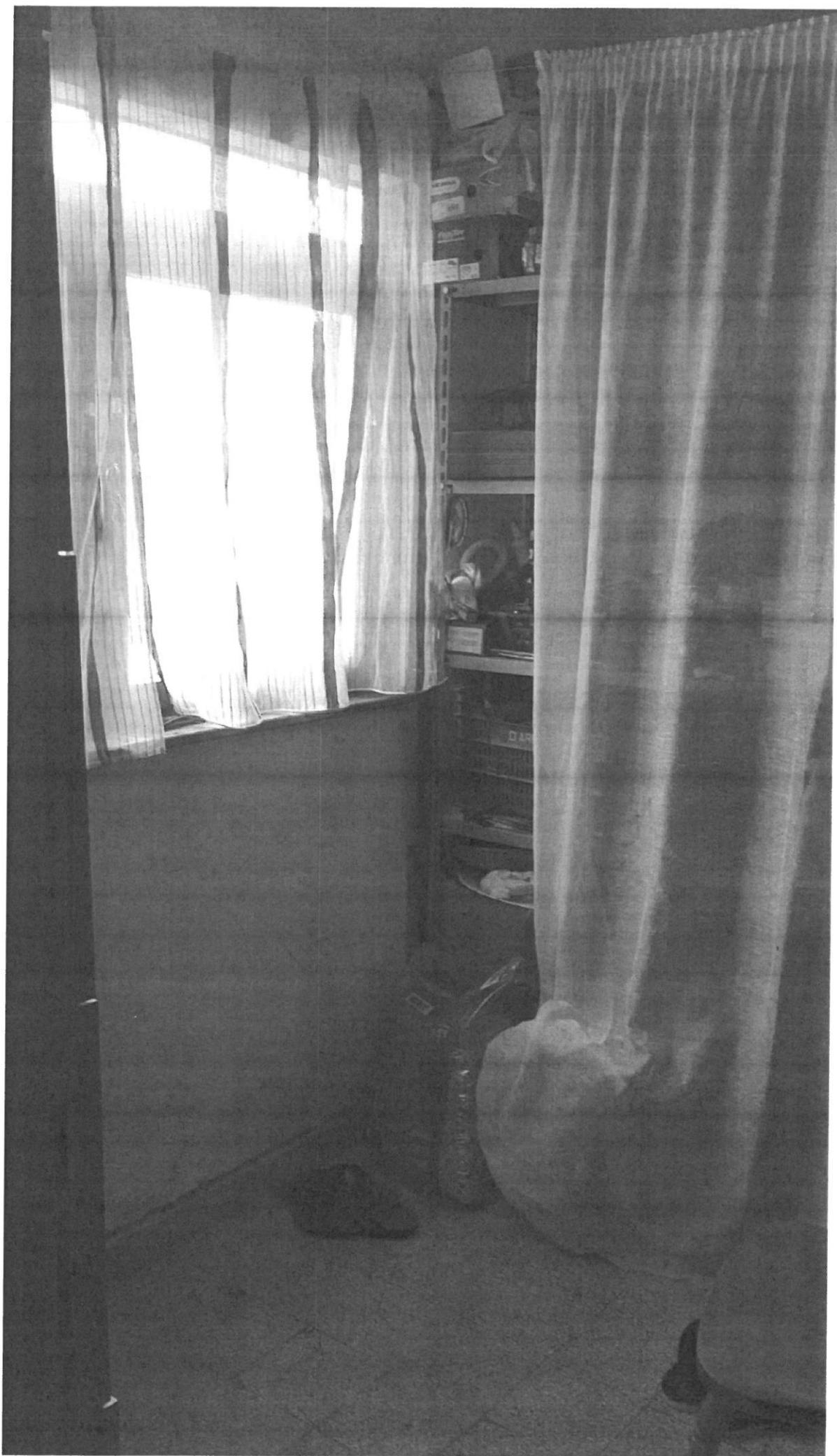


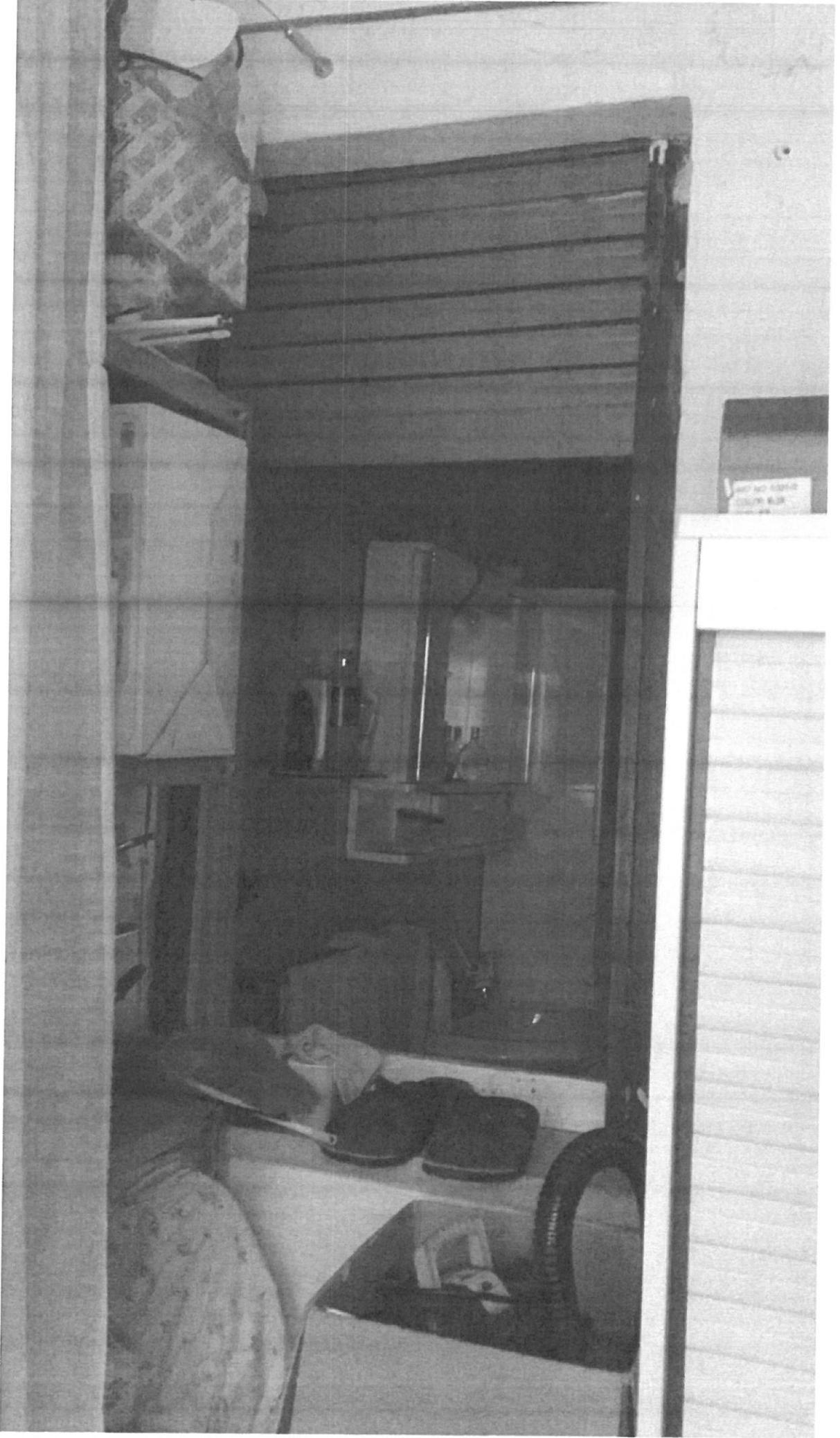
Firmato Da: CASTRIOTA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30cc6fd7728cf9cc4af653c83915a2bf







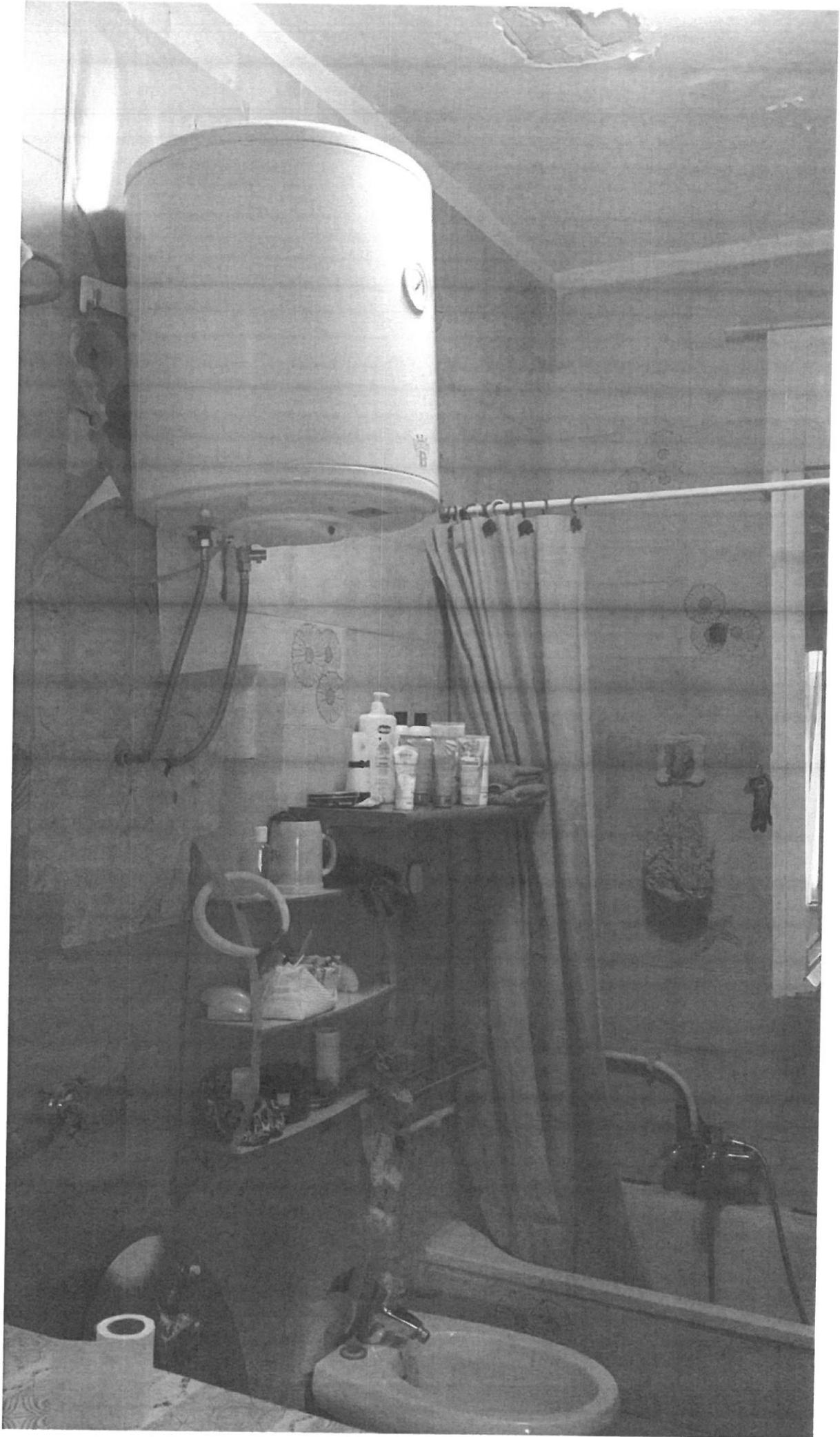


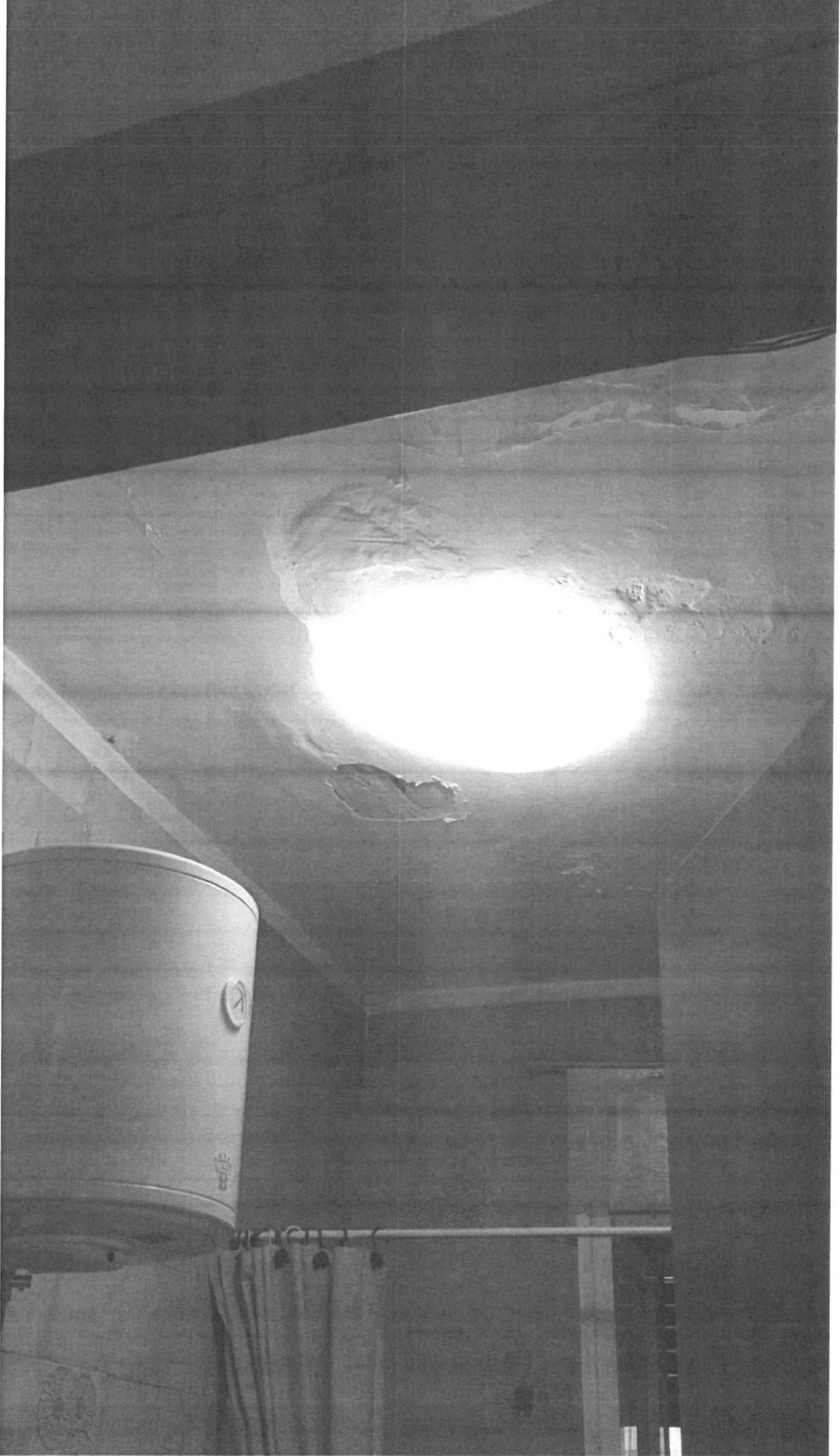


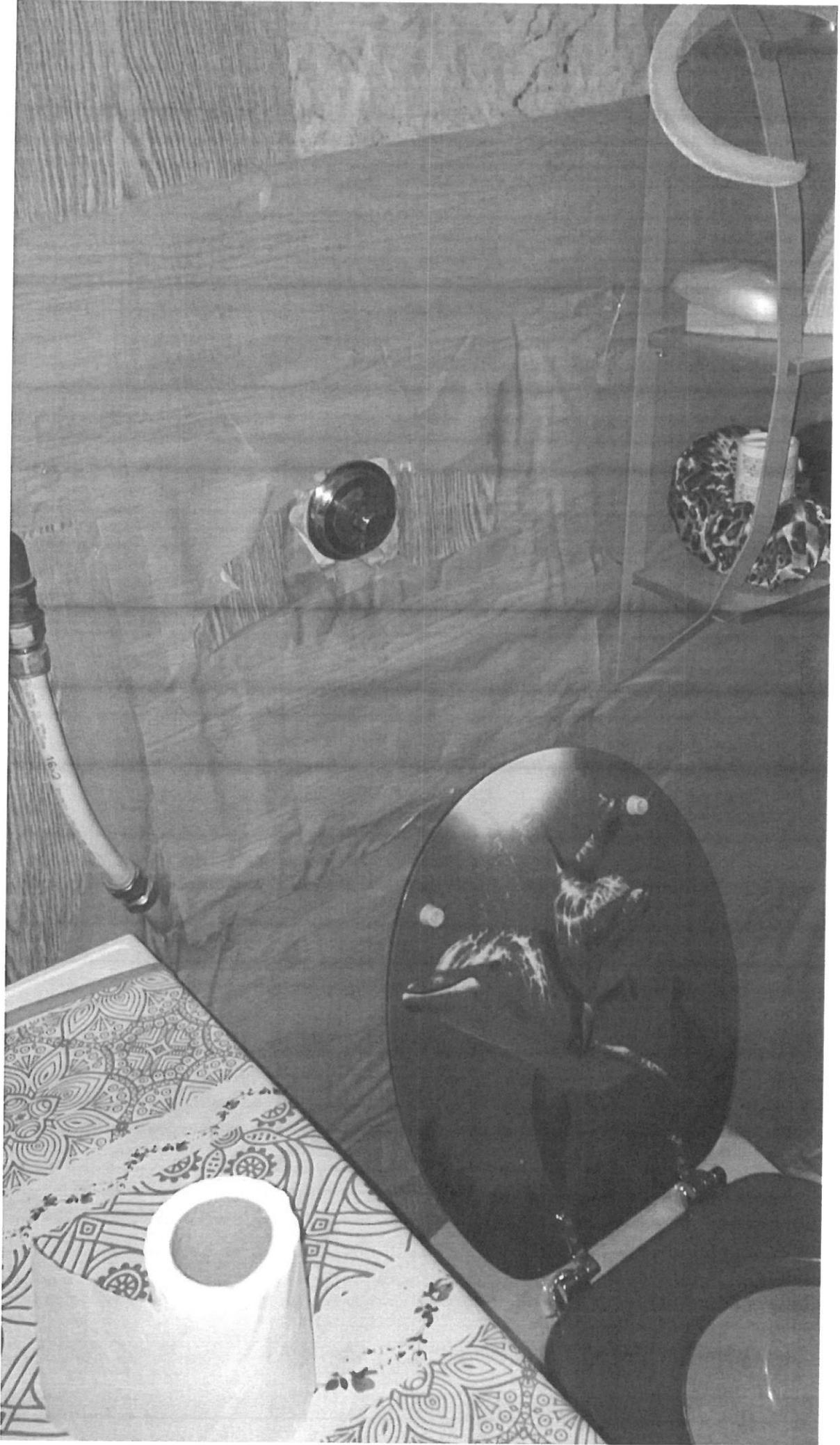


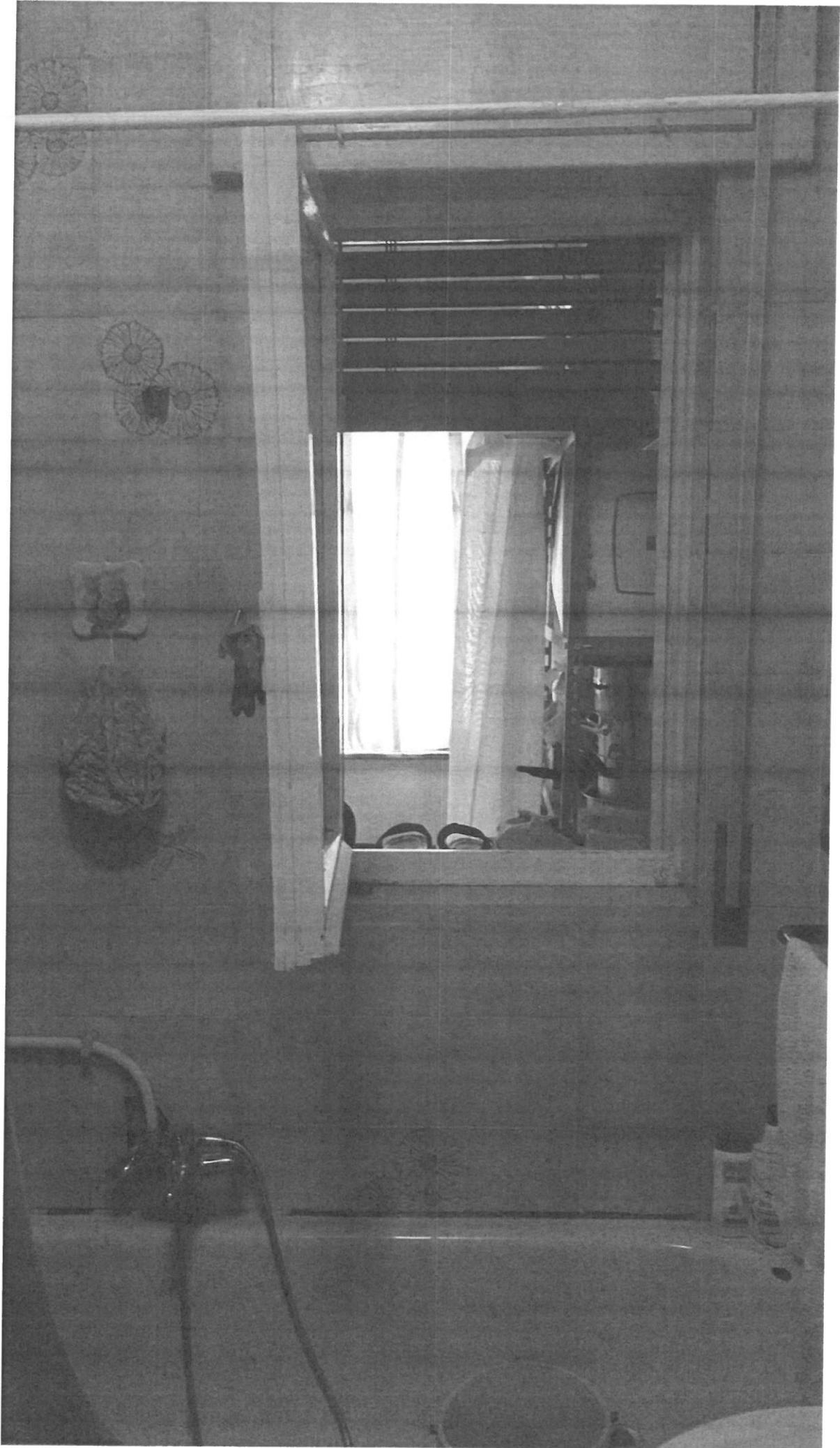
Firmato Da: CASTRIOTA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30cc6fd7728cf9cc4af653c83915a2bf











Firmato Da: CASTRIOTA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30cc6fd7728cf9cc4af653c83915a2bf



