

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**Sezione Civile**

\*\*\*

Esecuzione Immobiliare Reg. G. Es. n°600/2016

Promossa: **Banca Monte Paschi Siena s.p.a.**

Contro: **signora Balducci Maria Raffaella**

Giudice Delegato: **Dott. Palagano Michele**

\*\*\*

*Relazione tecnica di stima dell' immobile sito in San Ferdinando di Puglia, in via Cerignola civici 54 e 56 - contraddistinto catastalmente al foglio 7, mappale 510 sub. 2-4.*

\*\*\*\*\*



## INDICE

Premessa pag. 3;

Risposta ai quesiti pag. 6;

Conclusioni pag. 14

### Allegati:

*Comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali Verbale di sopralluogo*

*Tav.1-19 disegni, foto, Planimetrie abitazioni.*

*A.P.E.*

*Ricevute racc. di trasmissione perizia alle parti in causa*

*ricerche presso il comune di San Ferdinando*

*Certificato di stato Nubile.*



## **Premessa**

Il sottoscritto C.T.U. geom. Cappiello Giuseppe con studio tecnico in Stornarella, via Papa Giovanni XXIII n°53, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Foggia al n° 1294, nominato, dalla S.V. Ill.ma, C.T.U. nella causa in oggetto, ha prestato il giuramento di rito nell'udienza del 07 novembre 2019, ed ha ricevuto il seguente mandato:

*1. Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*

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

*I ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando, per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali, se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*

*I quater. Alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*

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

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

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

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



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

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

5. Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

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

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

9. All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10. Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11. Alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate da G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio 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 risultano regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, adarne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;



*b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta*

*rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*

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

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

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

*dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*

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

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

. . .

Il G.I. ha fissato in 90 giorni il termine per il deposito della relazione tecnica.

Per una trattazione più schematica, che consenta una lettura più immediata, il c.t.u. ha risposto ad ogni quesito riferendosi all'unità immobiliare coinvolta in tale controversia come segue:

**LOTTO A: abitazione ubicata nel Comune di San Ferdinando di Puglia, via Cerignola civici 54-56 – allibrato al catasto urbano al foglio 7, mappali 510 sub. 2 abitazione Cat. A/3 e sub 4 abitazione Cat. A/3.**



*1. Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima*

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

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

Sulla base della certificazione notarile del Dott. Candore Carmelo, con sede ad Arcisate (VA) del 13/02/2017, in riferimento al ventennio a partire dalla data del suddetto pignoramento risulta quanto segue:

- a) porzione di fabbricato in via Cerignola n°62 composto da due appartamenti al primo piano di tre vani cadauno, censiti nel NCEU al foglio 7 particella 510 subalterni 2 e 4;
- b) descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:
  - in Comune amministrativo e censuario di san Ferdinando di Puglia (FG)  
porzione di fabbricato di civile abitazione sito in via Cerignola numero 62 (*errato*) composto da:
    - un appartamento di tre locali più servizi al piano primo;
    - un appartamento di tre locali più servizi e terrazza al piano primo, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:  
Foglio 7
  - mappale 510, subalterno 4, via Cerignola, piano primo scala 1, categoria A/3, classe 1, vani 4.5, superficie catastale totale 83 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale euro 302.12;
  - mappale 510, subalterno 4, graffato con 2, via Cerignola n°62 (*errato*), piano primo, categoria A/3, classe 1, vani 3, superficie catastale totale 70 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale euro 201,42;

#### STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 23 gennaio 2017 gli immobili risultano di proprietà della signora Balducci Maria Raffaella sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- a) Al ventennio gli immobili risultavano di proprietà del signor Balducci Ruggiero nato a San Ferdinando di Puglia il 17 dicembre 1937, giusti titoli anteriori al ventennio, in particolare per:
  - relativamente al mappale 510/2 con atto di donazione del notaio Roberto Ritondale di San Ferdinando di Puglia del 19 novembre 1966 e trascritto a Lucera il 28 dicembre 1966;



- relativamente al mappale 510/4 con atto di permuta dal signor Balducci Antonio nato a San Ferdinando di Puglia il 22 maggio 1942, a rogito del Notaio Nicolò Rizzo di Trinitapoli del 2 luglio 1979 e trascritto a Foggia il primo agosto 1979 ai numeri 11539/85012;
- b) Alla signora Balducci Maria Raffaella sopra generalizzata, dal signor Balducci Ruggiero sopra generalizzato, con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Lamanna Mario di Barletta del 24 maggio 2006 repertorio numero 87990/7660 e trascritto a Foggia il primo giugno 2006 ai numeri 13238/9024, attuale proprietaria;

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Foggia il giorno primo giugno 2006 ai numeri 13239/2535 per € 400.000,00 a favore della banca Antonveneta s.p.a. avente eletto domicilio c/o la filiale di Trinitapoli e contro la signora Balducci Maria Raffaella sopra generalizzata;
- b) Pignoramento trascritto alla Conservatoria di Foggia in data 23 gennaio 2017 ai numeri 1396/1077 a favore della Banca dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena e contro la signora Balducci Maria Raffaella sopra generalizzata.

*1 ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando, per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali, se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile*

La verifica della corrispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento ha dato esito positivo. Tuttavia le due unità abitative di che trattasi allibrati al catasto fabbricati al foglio di mappa n°7 p.lla 510 sub 2 e 4 rispettivamente di 3 e 4,5 vani sul posto risultano fuse ed ampliate, costituendo così una sola unità abitativa con due ingressi, uno dal civico 54 e l'altro dal civico 56. Tale fusione presso il catasto urbano non risulta. Inoltre si riscontrano errori sull'elaborato planimetrico (*vedi Tav. 5-5bis-5ter*) che di seguito vengono riportati:

- L'ultima variazione catastale presentata all'urbano dall'ing. Giuliano Giuseppe, con prot. n° FG0091732 del 20/04/2015; presenta le seguenti incongruità:
  - 1) il piano terra e il piano primo della p.lla 510 presenta il sub 8 senza che vi sia alcun riscontro in banca dati di tale subalterno;
  - 2) il piano secondo e il piano terzo della p.lla 510 non esiste sul posto poiché il fabbricato è composto solo di due piani fuori terra;
  - 3) sull'E.P. vengono riportate due particelle la n°510 e la 150 senza che vi sia stata alcun fusione al catasto terreni (*vedi all. Tav. 2 foglio di mappa n°7 catasto terreni*);



- 4) non c'è corrispondenza tra il perimetro della p.lla 510 catasto terreni con quella riportata sull'E.P. del catasto fabbricati.

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

L'immobile utilizzato ad abitazione è ubicato nel Comune di San Ferdinando di Puglia, alla via Cerignola n° 54 e 56, piano primo di un edificio edificato nell'anno 1967, con struttura portante mista (*c.a. e muratura*), ha caratteristiche tipologiche civili, e fa parte di un edificio composto da n° 2 piani fuori terra più terrazzo con volumi tecnici. L'immobile è contraddistinto catastalmente al foglio 7, mappale 510 sub. 2 e 4 (*abitazione*).

Esso confina con: via Cerignola, vico II Cerignola e altre due u.i.u.. Per quanto concerne i millesimi, dalle indagini effettuate dal c.t.u. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando nulla risulta depositato a tal proposito nel fascicolo edilizio. Il fabbricato comprende una trattoria con deposito a piano terra e un'abitazione a piano primo. Quest'ultima oggetto di stima ha due scale di accesso una esterna ad una rampa di salita e l'altra interna con due rampe di salita. La prima si ferma al primo piano ed è pertinenza esclusiva del sub 4 (*abitazione*), mentre La seconda individuata con il sub 6 risulta bene comune non censibile ai subalterni: 2 abitazione oggetto di stima; 3 e 5 rispettivamente deposito e trattoria a piano terra di altra proprietà. La scala contraddistinta catastalmente con il sub 6, conduce anche sul terrazzo calpestabile del piano primo; Dal terrazzo si può accedere anche a un piccolo ripostiglio; Il terrazzo e i volumi tecnici non risultano censiti presso il catasto fabbricati. Inoltre antistante al fabbricato c'è un'area urbana di 219,00 m<sup>2</sup> contraddistinta al catasto terreni dal foglio 7 p.lla 996. Lo stato di conservazione generale dell'edificio risulta scadente. È posto in zona periferica del comune di San Ferdinando di Puglia, tra via Cerignola e vico II Cerignola, in una zona caratterizzata da costruzioni di prevalenti caratteristiche civili e residenziali.

La facciata del fabbricato è intonacata e tinteggiata. La scala esterna contraddistinta dal civico 56 risulta rivestita con pietra di Trani ed è delimitata da un lato da parapetto in muratura (*lato piazzale*) e dall'altro dal muro del fabbricato. La scala interna contraddistinta dal civico 54, ha: le pedate, le alzate e il battiscopa in pietra di Trani; le pareti intonacate e pitturate; ringhiera in ferro; portone d'ingresso a piano terra in alluminio; finestra in ferro e vetro semplice, a piano primo; porta di ingresso dell'abitazione in legno. Il terrazzo risulta pavimentato con mattonelle in cls con scaglie di marmo delle dimensioni 25\*25, ed è delimitato in parte da muratura e in parte da una ringhiera in ferro. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte di accesso al terrazzo e al ripostiglio sono in legno. Lo stato di conservazione generale del fabbricato risulta scadente.

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



***di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.***

All'appartamento di che trattasi, si può accedere sia dal civico 54 (*scala condominiale*), sia dal civico 56 (*scala esclusiva dell'abitazione*) entrambe con affaccio sull'area urbana antistante via Cerignola. Al catasto urbano, l'immobile a piano primo è contraddistinto da due unità abitative (*subalterni numero 2 e 4*), mentre in realtà sul posto risulta una sola abitazione con due ingressi uno dalla scala condominiale (civico 56) e l'altro dalla scala esterna ad una rampa (*pertinenza esclusiva del piano primo civico 54*). L'abitazione è costituito da:

due corridoi, una cucina, una sala da pranzo, cinque camere, un w.c. ed un bagno più un balcone con affaccio su vico II Cerignola. La pavimentazione degli ambienti risulta in marmettoni di cemento con scaglie di marmo delle dimensioni 40\*40 cm in tutte le stanze, ad eccezione dei due corridoi in marmette di Trani e del bagno e w.c. in gres. le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione del bagno, w,c e cucina che sono rivestite in gres ceramico. Le porte interne sono in legno laccate di nero con vetro stampato C; la porta d'ingresso lato scala condominiale è tutta in legno laccato di nero, mentre la porta d'ingresso lato scala civico 56 è in alluminio, con annesso persiana anch'essa in alluminio. Gli infissi esterni sono in ferro con vetro semplice e tapparelle in pvc. Lo stato di conservazione dell'immobile risulta pessimo, anche a causa di: infiltrazioni d'acqua piovana riscontrate in più parte del soffitto; distacco della pittura su alcuni muri perimetrali per la presenza di umidità; infissi arrugginiti e mal funzionanti. È dotato di impianto idrico, elettrico, riscaldamento. L'altezza media interna dell'abitazione è di 2.90 m, in quanto la camera da pranzo con il w.c., e parte del corridoio e della camera n°2 hanno un'altezza di 2.80 m, mentre tutto il resto dell'abitazione ha un'altezza di 3.00 m.

come già sopra descritto, sono presenti i seguenti beni comuni non censibili a servizio dell'abitazione.

- area urbana di 219 m<sup>2</sup> contraddistinta al catasto terreni dal F. 7 p.lla 996;
- scala a due rampe di salita contraddistinta dal numero civico 54;
- terrazzo praticabile della superficie di m<sup>2</sup> 148,13
- ripostiglio ubicato sul terrazzo di m<sup>2</sup> 9,85.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di san Ferdinando, nulla è emerso in merito alle dichiarazioni di conformità degli impianti: idrico, fogna, elettrico, riscaldamento. Come previsto dal ***D.M. 37/08.***

***4. Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di***



*possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.*

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso la consistenza in metri quadri di superficie lorda vendibile, sulla base delle misurate prese in loco in fase di sopralluogo. Dove, secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri di confine con le altre proprietà.

Si riporta, di seguito, l'articolazione della superficie utile dell'immobile nei vari ambienti in cui è suddivisa l'unità immobiliare in oggetto:

#### **LOTTO A:**

##### **Struttura e caratteristiche:**

Coefficienti di valutazione considerati:

- 1,04 – Abitazione unifamiliare
- 0,90 - Popolare condizioni scadenti
- 0,98 - Tapparelle in plastica o metallo
- 0,98 - Finestratura con vetri ordinari
- 0,75 - Età da 41 a 55 anni
- 1,00 - Senza ascensore 1° piano
- 1,01 - Riscaldamento autonomo
- 0,99 - Acqua calda autonoma
- 0,99 - Privo di impianto di aria condizionata
- 0,98 - Senza portierato né alloggio portiere
- 1,00 - Citofono apri portone
- 1,00 - Antenne singole
- 1,05 - Posti auto pari al numero di unità immobiliari
- 0,96 - 1° piano
- 1,00 - Doppia esposizione
- 1,03 - Doppi servizi
- 1,00 - Con ripostiglio

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare: **0,6791**

##### **Superficie:**

	<b>Effettiva</b>	<b>Commerciale</b>
(1,00) Superficie dell'unità immobiliare .....	186,70 mq.	$186,70 \times 1,00 = 186,7000$
(0,25) Superficie totale dei balconi .....	3,48 mq.	$3,48 \times 0,25 = 0,8700$
(0,20) Sup. totale del ter. scoperto .....	$148.13/3 = 49,38$ mq.	$49,38 \times 0,20 = 9,8760$
(0,40) Sup. totale del ter. coperte $9.85/3 =$ .....	3,28 mq.	$3,28 \times 0,40 = 1,3120$
(0,25) sup. scala esterna n° 56 .....	12,54 mq.	$12,54 \times 0,25 = 3,1400$
(0,40) sup. scala cond. n°54.....	$15.80 \text{ mq}/3 = 5,27$ mq.	$5,27 \times 0,40 = 2,1080$
(0,10) sup. area urbana 219,00 mq/3 = .....	73,00 mq	$73,00 \times 0,10 = 7,30$
<b>Superficie commerciale: .....</b>	<b>totale 208,166 mq.</b>	

**Superficie virtuale di stima** = Sup. comm. x Coeff. glob. di differenziazione =  
 $208,166 \times 0,6791 = 141,3655 \text{ mq.}$

##### **Località e quotazioni:**

- Comune non capoluogo di provincia
- Periferia
- Meridione o isole (oltre 20.000 e sino a 50.000 ab.)



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

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: **€ 1.300,00 x 0,80 = € 1.040,00**

**Stima:**

**Quotazione di mercato** = Sup. virt. di stima x Quot. media = 141,3655 x 1.040.000 = **€ 147.020,12**

**Descrizione consistenza in m<sup>2</sup> di superficie utile:**

**Piano Rialzato**

- Pranzo.....16.17 m<sup>2</sup>;
- Camera n° 1..... 11.96 m<sup>2</sup>;
- Camera n°2.....17.75 m<sup>2</sup>;
- Camera n°3..... 17.29 m<sup>2</sup>;
- Camera n°4.....11.87 m<sup>2</sup>
- Camera n°5 .....13.24 m<sup>2</sup>
- Cucina soggiorno.....23.27 m<sup>2</sup>
- disimpegno n°1.....9.85 m<sup>2</sup>
- disimpegno n°2.....8.63 m<sup>2</sup>
- w.c.....5.54 m<sup>2</sup>
- bagno.....3.73 m<sup>2</sup>
- Totale        139.30 m<sup>2</sup>

- Balcone.....3.48 m<sup>2</sup>

Pertinenze esclusiva:

- scala esterna ad una sola rampa di salita civico 56..... 12.54 m<sup>2</sup>

Pertinenza condominiale quota spettante pari a 1/3:

- scala a due rampe di salita civico n°54.....15.80 m<sup>2</sup>
- terrazzo.....148.13 m<sup>2</sup>
- ripostiglio .....9.85 m<sup>2</sup>
- area urbana.....219.00 m<sup>2</sup>



## Stima n° 2: vengono applicati i valori pubblicati dall'Agenzia dell'Entrate

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: SAN FERDINANDO DI PUGLIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA DI NUOVA ESPANSIONE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	2,3	3,3	N
Box	NORMALE	400	550	L	1,7	2,2	N

Per l'abitazione di che trattasi, viene preso in considerazione il valore minimo che corrisponde ad abitazioni in pessimo stato di conservazione:

Sup. comm. di stima x valore massimo= m<sup>2</sup> 208,166 x €/m<sup>2</sup> 650,00 = € 135.307,9

Valore dell'abitazione = (stima1+Stima 2)/2 =

Valore dell'abitazione = (€147.020,12+€135.307,9 )/2 = € 141.164,01

Al fine di regolarizzare la posizione urbanistica e catastale è necessario predisporre un progetto in sanatori S.C.I.A. e una variazione catastale, oltre alla verifica degli impianti: elettrico, e gas metano.

Per tali opere si prevedono i seguenti costi:

- progetto in sanatoria per la ricostruzione dell'intero piano primo.....€ 2.000,00;
- variazione catastale.....€ 1.500,00;
- verifica ed adeguamento dell'impianto elettrico.....€ 5.000,00;
- verifica ed adeguamento dell'impianto riscaldamento e gas..... € 3.000,00;
- oneri per sanatoria.....€ 2.500,00.

Sommano € 14.000,00

Valore dell'abitazione = € 141.164,00 - € 14.000,00 = € 127.164,00

**5. Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.**



Il LOTTO A risulta di proprietà esclusiva della sig.ra Balducci Maria Raffaella quindi non necessita di alcuna divisione.

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

LOTTO A: L'abitazione di che trattasi, ubicata in via Cerignola civici 54 e 54, situata nel comune di San Ferdinando, gode di due affacci liberi uno su via Cerignola e l'altro su vico II Cerignola, mentre gli altri due sono in aderenza con altre u.i.u.

É allibrata al Catasto Urbano foglio 7, mappale 510 sub.2 e 4 entrambi A/3 classe 1. Per tale unità immobiliare il valore determinato ammonta a **€ 127.164,00**

***7. Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.***

Attualmente l'immobile risulta abitato dalla signora Balducci Maria Raffaella e dalla madre.

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

Non esiste alcun onere di natura condominiale, e/o diritti reali di terzi per il lotto A.

***9. All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente***

Non esiste alcun vincolo, formalità od onere, anche di natura condominiale, per il lotto A.

***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.***

Dalle indagine effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di san Ferdinando di Puglia è stato trovato quanto segue:



- Nulla Osta rilasciato dal Comune di san Ferdinando di Puglia in data 7/11/1966, per la costruzione di un fabbricato in vico II Cerignola e via Cerignola a piano primo, costituito da due appartamenti di 3 vani ed accessori;
- Certificato di inizio e fine lavori (7/11/966 e 29/05/967) rilasciato dal Sindaco del Comune di San Ferdinando di Puglia;
- denuncia alla Prefettura di Foggia di opere in cemento armato prot. n°70046 Div. 4<sup>^</sup> del 26/11/1966;
- disegni dei prospetti lato Sud (via Cerignola) e lato Ovest (vico II Cerignola);
- nulla è stato trovato in merito alle piante delle due abitazioni;
- nulla è stato trovato in merito all'agibilità del fabbricato.
- nulla è stato trovato in merito alle dichiarazioni di conformità degli impianti D.M. 37/08.

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

Vista la mancanza dell'attestato di prestazione energetica per l'abitazione, il sottoscritto c.t.u. ha provveduto a redigere tale certificato che viene allegato alla presente perizia.

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

Non rientra in tale trattazione.

\*\*\*\*

### ***Conclusioni***

In conclusione, visti i luoghi, fatte le opportune indagini di mercato, si determina che il più probabile valore di mercato del lotto A, nel suo complesso, è pari a:

**Lotto A = VALORE DETERMINATO - DECURTAZIONI = VALORE FINALE**

**LOTTO A € 141.164,00 - € 14.000,00= € 127.164,00**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di stima, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti, allega l'usuale documentazione tecnica di corredo.

geom. Giuseppe Cappiello

