

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di

CONSULENZA TECNICA d'ufficio

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.25/23 Reg. G. Es.



PREMESSA

Il sottoscritto arch. BONCRISTIANO MATTEO, nato a San Severo (FG) e residente a San Severo alla via Arco, n°1, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n° 1209, avente Studio Tecnico in San Severo alla via Arco n.1, per incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa RIGNANESE Stefania, del Tribunale di Foggia, con giusto decreto di nomina del 12/11/2024 e giuramento telematico in data 19.11.2024, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N.**

25/22 del Reg. G. Es., promossa da promossa da _____ contro _____ e

_____, redige la presente relazione di stima al fine di definire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site in abitato di Torremaggiore (FG).

Alla suddetta udienza di giuramento, adempiute tutte le formalità di rito, il G.I. ha formulato al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti da espletare:

- 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, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 1- bis)** *alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto nelle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1- ter)** *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbino determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile; sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*
- 1- quater)** *alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1- quinquies)** *alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero 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, indicando tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2- bis)** *alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
- 3)** *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, della planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti*



tecnologici e la loro corrispondenza al D.M. 37(08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

- 4) 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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4- bis) alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo con le 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 condominiale vendibile;
- 5- alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6- alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7- alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. Verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8- all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura 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 (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche in 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, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1 settembre 1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo



(e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

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 fabbricati: foglio, particella eventuale subalterno, numero dei vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Uffici Tecnici e Demografici Comunali), e dopo aver estratto il Certificato di Residenza del debitore e stato di famiglia **(Allegato A)** ha provveduto a predisporre il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'accesso alle unità immobiliari per le operazioni peritali, previa comunicazione alle parti tramite raccomandata A/C-pec **(Allegato B)**, è avvenuto in data 24.01.2025, il tutto secondo il verbale allegato **(Allegato C)**.



RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1-1BIS-TER-QUATER-QUINQUIES

La documentazione presente nel fascicolo risponde a quanto dettato dalla norma e nello specifico dall'art. 567 c.p.c.. Risulta corrispondenza dei dati catastali delle unità immobiliari con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Non risulta, alla data attuale, altra procedura esecutiva gravante sul medesimo immobile. In riferimento al regime patrimoniale dei debitori, il signor

, risultano aver contratto matrimonio in data
scegliendo la comunione legale dei beni (**Allegato D**).

Le unità immobiliari sono ubicate nel Comune di Torremaggiore e risultano essere:

▪ **UNITA' A**

Appartamento posto al piano secondo con sovrastante soffitta in terzo piano, ubicato alla via M. Fraccacreta sn, distinto al Catasto Fabbricati dalla Particella 386 Sub 15 del Foglio 40.

▪ **UNITA' B**

Locale uso autorimessa posto a piano terra, ubicato alla via M. Fraccacreta sn, distinto al Catasto Fabbricati dalla Particella 386 Sub 8 del Foglio 40.

Entrambe le unità risultano ad oggi essere di proprietà dei signori

.

Le unità immobiliari individuate al Foglio 40 Particella 386 Sub 8-15, risultano pervenute al signor

di piena proprietà in

regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita del del Notaio

, numero di repertorio , trascritto in data ai nn.

, dalla Società . con sede in San Severo (Fg) P.IVA

Alla Società , la quota dell'intero di piena proprietà dei terreni sui quali è stato edificato il fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari di nostro interesse, è pervenuta per atto di compravendita del del Notaio , numero di





repertorio , trascritto in data ai nn. dal signor
, nato a San Severo il ,

Ai signori

, la quota pari a 2/12 di piena proprietà ciascuno degli immobili
risulta pervenuta per successione in morte di

al numero di repertorio

presso l'Ufficio del Registro di San Severo, trascritta in data

Risulta trascritta in data l'accettazione tacita dell'eredità in morte
della signora , da parte degli
eredi per atto del

Alla signora di piena proprietà e ai signori
di piena
proprietà dell'immobile, è pervenuta per successione in morte di nato a San
Severo il numero di repertorio

Risulta trascritta in data l'accettazione tacita dell'eredità in morte
del signor ,

, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno
dei terreni di cui sopra, risulta pervenuta per atto di compravendita del
numero di repertorio
nato a



Il C.T.U. ha da parte sua condotto presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Foggia, un'ispezione ipotecaria (**Allegato E**), dalla quale risultano le formalità sotto riportate.

Di seguito si riassumono le iscrizioni e le trascrizioni relative al compendio pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto emesso in data

Trascritto in data

A favore:

Contro:

COMPRAVENDITA

Foglio 40 – Part.386 Sub 8 (Diritti pari ad ½)

Foglio 40 – Part.386 Sub 15 (Diritti pari ad ½)

▪ **NOTA DI ISCRIZIONE**

Atto emesso in data

Trascritto in data

A favore:

Contro:

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Foglio 40 – Part.386 Sub 8 (Diritti pari ad ½)

Foglio 40 – Part.386 Sub 15 (Diritti pari ad ½)

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto esecutivo del

Trascritto in data

A favore:

Contro:



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 40 – Part.386 Sub 8 (Diritti pari ad ½)

Foglio 40 – Part.386 Sub 15 (Diritti pari ad ½)

QUESITO 2-2BIS

Le unità immobiliari costituenti il **LOTTO 1** risultano essere:

UNITA' A

(Foglio 40 Particella 386 Sub 15)

ABITAZIONE Cat. A/2 (*Abitazione di tipo economico*), Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie totale 222 mq, totale escluso le aree scoperte di 208 mq, rendita 542,28 ubicata al piano secondo con annessa soffitta in terzo piano, facente parte di un fabbricato condominiale e recante accesso dalla via M. Fraccacreta sn.

Confina con Foglio 40 Particella 386 Sub 8-12-14 ed altre migliori proprietà.

UNITA' B

(Foglio 40 Particella 386 Sub 8)

AUTORIMESSA Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 70 mq, Superficie catastale 86 mq, rendita 242,22, ubicata al piano terra dello stesso fabbricato condominiale e recante accesso carrabile dalla via M. Fraccacreta sn, confina con Foglio 40 Particella 286 Sub 15-7, ed altre migliori proprietà.

Lo scrivente CTU ha effettuato tutte le dovute verifiche ed estrapolato tutti i dati dall'Agenzia delle Territorio, il tutto come meglio si evince dalle visure catastali storiche, estratti di mappe e visure planimetriche (***Allegato F***).

Le unità immobiliari risultano ubicate in zona proiettata verso la periferia nord ovest della Città di Torremaggiore (Figure nn.1-2), lungo la strada provinciale SP 11 che unisce la città di Torremaggiore con San Paolo di Civitate.

Rientra all'interno della zona C del Piano Regolatore Generale della Città di Torremaggiore (*Figura n.3*).





Figura n.1
(Inquadrimento su ortofoto del fabbricato)



Figura n.2
(Inquadrimento territoriale del fabbricato su ortofoto)





Figura n.3
(Individuazione del fabbricato nello stralcio del P.R.G. della Città di Torremaggiore)

Il fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari sopra descritte, nato come attuazione del Piano di Lottizzazione "DIFESA CAMBIARIA", è ubicato alla periferia nord ovest della Città Torremaggiore, in adiacenza con la SP 11 che collega la città di Torremaggiore con il paese di San Paolo di Civitate.

La zona possiede una buona urbanizzazione primaria ma una discreta urbanizzazione secondaria. *E' presente una succursale dell'Istituto superiore ISISS oltre ad un parco urbano di circa 5.000 mq.*

Nella Figura n.4 viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 40 Particella 386 della Città di Torremaggiore (Fg), con la cartografia presente nelle mappe consultabili dallo sportello telematico, al fine di verificare la corrispondenza dell'area e del fabbricato.



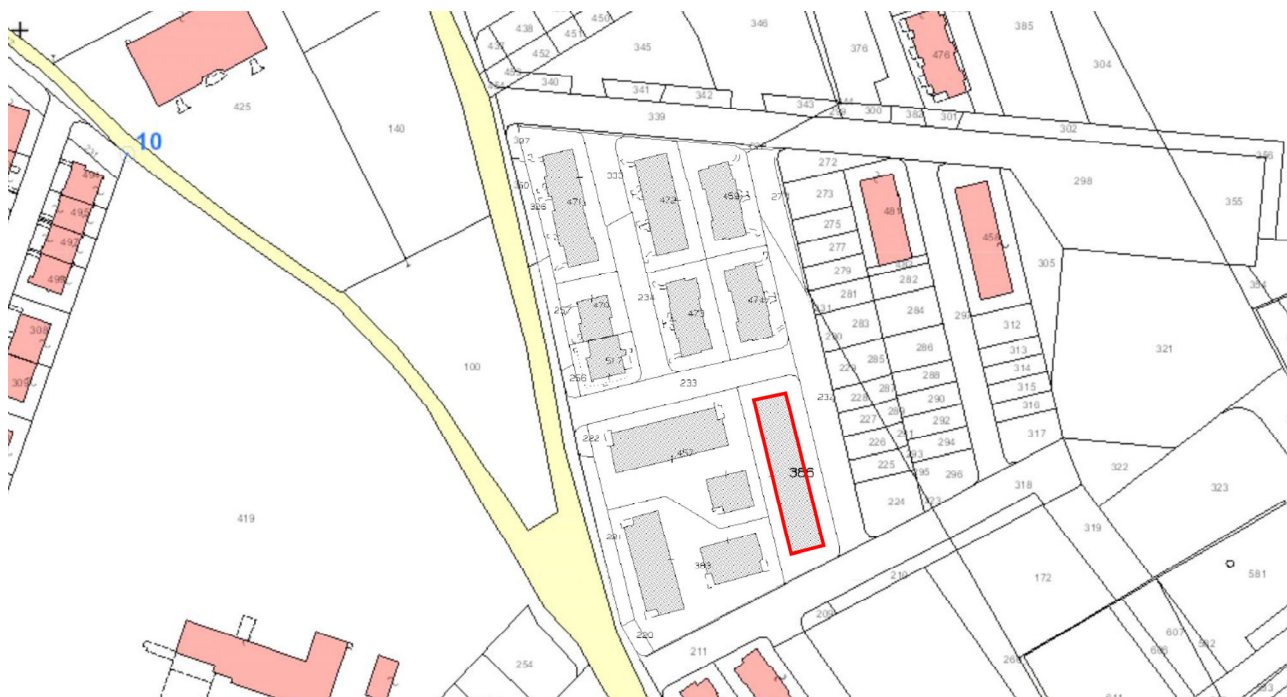


Figura n.4
(sovrapposizione su cartografia catastale)

Nella **Figura n.5**, viene individuato il fabbricato nella mappa catastale del Foglio 40 Particella 386 della Città di Torremaggiore (Fg).



Figura n.5
(individuazione fabbricato sulla mappa catastale)



QUESITO 3

UNITA' A (Foglio 40 Particella 386 Sub 15)

DESCRIZIONE STATO ATTUALE

L'unità immobiliare è ubicata al piano secondo con annessa soffitta in terzo piano di un fabbricato condominiale, con accesso da via M. Fraccacreta sn.

Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra e presenta una struttura portante in c.a. con tamponature in muratura con finitura esterna a mattoncino tipo faccia-vista.

L'accesso su strada avviene da cancello metallico che immette su una rampa di scale esterne che conduce alla porta blindata ubicata al piano primo.

Da questa, mediante rampa di scala interna rivestita in pietra di Apricena, si arriva alla porta caposcala dell'appartamento del piano secondo.

All'attualità, sul medesimo pianerottolo, troviamo una seconda porta che, attraverso un corridoio, porta alla rampa di scale che conduce alla soffitta del terzo piano, del tutto staccata dall'appartamento del secondo piano, e costituendo, di fatto, una porzione di abitazione del tutto autonoma, in totale difformità dalle planimetrie catastali ed urbanistiche.

L'appartamento al piano secondo presenta un'altezza interna di m 2,70 ed è costituito come di seguito riportato: zona giorno composta da ingresso, soggiorno e cucina-pranzo; zona notte, disimpegnata, composta da tre camere da letto e doppi servizi igienici.

L'immobile presenta un triplice affaccio con due ampi balconi, il primo prospetta la pubblica via M. Fraccacreta, e via Saragnese, mentre il secondo trova affaccio su area interna e sulla pubblica via Saragnese.

Il servizio igienico principale è composto da lavabo, bidet, wc e vasca, con rivestimento in gres porcellanato per un'altezza di 2,40 m dai toni del nero e del bianco, con pavimentazione in gres porcellanato dai toni del nero delle dimensioni 35x35 cm.

Il servizio igienico secondario, non dotato di finestra, è composto di lavabo, bidet, wc, doccia ed attacco lavatrice, con un rivestimento in gres porcellanato per un'altezza di 2,40 m, mentre la pavimentazione è in gres porcellanato dai toni del beige delle dimensioni 20x20 cm.

Nel restante appartamento la pavimentazione è in gres porcellanato dai toni del nero, mentre i terrazzi sono pavimentati con piastrelle 15x15 cm dai toni chiari.



Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e tapparelle, mentre gli infissi interni sono in laminato.

Le pareti sono rifinite a civile con presenza di cornici in gesso anche del tipo retroilluminato con luce indiretta.

L'impianto termico è del tipo a termosifoni con caldaia ubicato fuori dallo spazio riscaldato.

Nel soggiorno risulta realizzata una parete divisoria, creando del predetto corridoio, che, mediante rampa di scale interne rivestite in pietra di Apricena, porta al piano terzo (soffitta).

Da progetto, tale rampa di scale risultava avere affaccio sul soggiorno, collegando direttamente il piano soffitta con il piano secondo, di cui deve risultare pertinenza.

Il piano terzo presenta un'altezza variabile da 1,20 m a 3,50 m, con un importante balcone esterno che affaccia su tre lati.

All'attualità risulta realizzata una divisione interna in tramezzi con la creazione di camere e servizi igienici che per mera natura urbanistica della soffitta, risulta in totale difformità e per giunta non sanabile.

E' presente un impianto fotovoltaico, presumibilmente da 3,00 kw, posto sul tetto di copertura del fabbricato con inverter ed accumulo ubicati sul balcone del piano terzo.

Tutte le pareti interne sono rifinite a civile e l'impianto elettrico risulta conforme.

L'unità immobiliare risulta difforme alle planimetrie catastali e agli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale e le variazioni planimetriche, essendo non oggetto di sanatoria urbanistica, dovranno essere rimosse e ripristinati i luoghi.

UNITA' B (Foglio 40 Particella 386 Sub 15)

DESCRIZIONE STATO ATTUALE

Unità immobiliare ad uso autorimessa, si accede da cancello carrabile posto sulla pubblica via M. Fraccacreta.

L'unità immobiliare è composta da un'area esterna di circa 110,00 mq dalla quale si accede mediante porta in ferro, all'immobile interno.

L'area esterna è delimitata da un muretto in c.a. con sovrastante recinzione in metallo verniciato.



L'interno, con altezza di 2,70 m, presenta un grande vano unico con servizio igienico e locale ripostiglio.

La pavimentazione è in gres delle dimensioni 45x45, mentre il servizio igienico è rivestito in gres porcellanato per un'altezza di 2,10 m.

Le pareti sono rifinite a civile e l'impianto elettrico risulta conforme.

L'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie catastali e agli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale.

QUESITO 4-4BIS

SUPERFICI RILEVATE LOTTO 1

UNITA' A

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	VANO SCALA PT-P1 13,00 MQ
A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	APPARTAMENTO PIANO SECONDO 152,00
B	PERTINENZA ESCUSIVA ORNAMENTO OMOGENEIZZATA AL 30%	BALCONI PIANO SECONDO 16,00 MQ
C	PERTINENZA ESCUSIVA ACCESSORIA OMOGENEIZZATA AL 50%	SOFFITTA PIANO TERZO 58,00 MQ
	PERTINENZA ESCUSIVA ORNAMENTO NON COMUNICANTI CON VANI UTILI OMOGENEIZZATA AL 15%	BALCONI PIANO TERZO 13,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A+B+C		<u>252,00 MQ</u>



UNITA' B

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	AUTORIMESSA 81,00 MQ
B	PERTINENZA ESCUSIVA ORNAMENTO OMOGENEIZZATA AL 10%	AREA ESTERNA 12,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A+B		<u>93,00 MQ</u>

Per una corretta applicazione del criterio di stima, si è proceduto all'assunzione dei valori unitari di confronto da porre a base della perizia mediante indagini di mercato presso gli operatori immobiliari della zona e tramite la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato per un immobile ad uso residenziale (Unità A), con medesima ubicazione nella Città di Torremaggiore (Fg), in condizione normali, è variabile da €/m² 700,00 a €/m² 1.000,00.

Il valore di mercato per un immobile ad uso autorimessa (Unità B), con medesima ubicazione nella Città di Torremaggiore, in condizione normali, è variabile da €/m² 500,00 a €/m² 700,00.

In considerazione dell'ubicazione delle unità immobiliari, della presenza dei trasporti pubblici, dei servizi e del verde pubblico e nella dotazione di parcheggi; delle caratteristiche costruttive del fabbricato, del livello manutentivo, delle finiture interne ed esterne e delle caratteristiche architettoniche; della dotazione di impianti; delle parti comuni di pertinenza ed i servizi comuni; delle caratteristiche interne di affaccio, veduta, panoramicità, luminosità, si applica un valore pari a €/m² 900,00 per l'unità A, un valore pari a €/m² 700,00 per l'unità B.

UNITA' A = 252,00 MQ X 900,00 = 226.800,00 EURO

UNITA' B = 93,00 MQ X 700,00 = 65.100,00 EURO

VALORE LOTTO 1 = UNITA' A + UNITA' B = 291.900,00 EURO



Il valore di mercato è inteso come il risultato del valore complessivo sopra individuato, al netto di tutte le riduzioni da apportare.

Considerato che risultano delle difformità planimetriche dell'Unità A e considerato che tali difformità non possono essere legittimate mediante un titolo abilitativo in sanatoria, risulta necessario il ripristino dei luoghi.

Tale intervento prevede la demolizione delle varie tramezzature interne al piano secondo e piano terzo, con la rimozione del servizio igienico al piano terzo ed il ripristino delle parti oggetto delle demolizioni.

Il costo della suddetta demolizione, compreso il calo in basso, il carico sul mezzo ed il trasporto presso discarica autorizzata del materiale rinvenuto, compreso il suo smaltimento, è presumibilmente pari ad euro 7.000,00.

Tale per cui, il valore di mercato del LOTTO 1 risulterà essere:

VALORE LOTTO = 291.900,00 – 7.000,00 = 284.900,00 = 285.000,00 euro

Tutto quanto sopra premesso e riportato, considerando i valori di riferimento e le superfici dei beni situati nel territorio comunale di Torremaggiore (Fg) è possibile assumere come più probabile valore di mercato delle unità immobiliari alla data attuale la somma di **285.000,00 euro**.

QUESITO 5

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere beni indivisi.

QUESITO 6

UNITA' A (Foglio 40 Particella 386 Sub 15)

- **ABITAZIONE** Cat. A/2 (*Abitazione di tipo economico*), Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie totale 222 mq, totale escluso le aree scoperte di 208 mq, rendita 542,28 ubicata al piano secondo con annessa soffitta in terzo piano, facente parte di un fabbricato condominiale e recante accesso dalla via M. Fraccacreta sn;
- Confina con Foglio 40 Particella 386 Sub 8-12-14 ed altre migliori proprietà.



UNITA' B (Foglio 40 Particella 386 Sub 8)

- **AUTORIMESSA** Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 70 mq, Superficie catastale 86 mq, rendita 242,22, ubicata al piano terra dello stesso fabbricato condominiale e recante accesso carrabile dalla via M. Fraccacreta sn;
- confina con Foglio 40 Particella 286 Sub 15-7, ed altre migliori proprietà.

VALORE LOTTO: 285.000,00 EURO

QUESITO 7

Le unità immobiliari, anche da riscontro dell'intestazione delle utenze, risultano essere occupate dal

QUESITO 8-9

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente in sede di decreto di trasferimento.

QUESITO 10

Il CTU, previa richiesta di accesso agli atti, ha eseguito un'ispezione presso gli Uffici Tecnici del Comune di Torremaggiore (Fg), nella quale si riscontra che la costruzione risulta legittimata con Permesso di Costruire n.38 del 14.03.2006 e successiva D.I.A. prot. 140 del 07.01.2009 per variante al Permesso di Costruire n.38/2006 (**Allegato I**).

Nell'archivio risulta la richiesta di rilascio del Certificato di Autorizzazione di Abitabilità prot. 5393 del 01.04.2009 che costituisce a tutti gli effetti il certificato che attesta l'Abitabilità (**Allegato I**).

QUESITO 11

L'unità immobiliare è attualmente sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e lo stesso è stato redatto dall'Ing. Alessia Rizzi qualità di tecnico abilitato ed allegata alla presente perizia (**Allegato L**).

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

San Severo, 20 febbraio 2025

IL C.T.U.

Arch. BONCRISTIANO Matteo



SPECCHIO RIEPILOGATIVO

VALORE DI MERCATO LOTTO = 285.000,00 EURO

UNITA' A (Foglio 40 Particella 386 Sub 15)

- Appartamento residenziale sito nel Comune di Torremaggiore alla via M. Fraccacreta sn, piano secondo con sovrastante soffitta in terzo piano;
- Rif. Cat.: Foglio 40 Particella 386 Sub 15, Cat. A/2 (*Abitazione di tipo economico*), Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie totale 222 mq, totale escluso le aree scoperte di 208 mq, rendita 542,28;
- Confina con Foglio 40 Particella 386 Sub 8-12-14 ed altre migliori proprietà ed altre migliori proprietà;
- Proprietà
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
 - *COMPRAVENDITA DEL*
 - *IPOTECA VOLONTARIA DEL*
 - *VERBALE DI PIGN. IMMOBILI DEL*
- L'unità immobiliare risulta occupata dal
- L'unità immobiliare risulta difforme a livello urbanistico e catastale e risulta necessario il ripristino dei luoghi;
- Il fabbricato risulta legittimato con Permesso di Costruire n. 38 del 14.03.2006, successiva D.I.A. prot. 140 del 07.01.2009 per variante al Permesso di Costruire n.38/2006.
- Risulta agli atti la richiesta di rilascio del Certificato di Autorizzazione di Abitabilità prot. 5393 del 01.04.2009 che costituisce a tutti gli effetti il certificato che attesta l'Abitabilità.

UNITA' B (Foglio 40 Particella 386 Sub 8)

- Autorimessa sita nel nel Comune di Torremaggiore alla via M. Fraccacreta sn, piano terra;
- Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 70 mq, Superficie catastale 86 mq, rendita 242,22;
- confina con Foglio 40 Particella 286 Sub 15-7, ed altre migliori proprietà;
- Proprietà
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
 - *COMPRAVENDITA DEL*
 - *IPOTECA VOLONTARIA DEL*
 - *VERBALE DI PIGN. IMMOBILI DEL*
- L'unità immobiliare risulta occupata dal
- L'unità immobiliare risulta conforme a livello urbanistico e catastale;
- Il fabbricato risulta legittimato con Permesso di Costruire n. 38 del 14.03.2006, successiva D.I.A. prot. 140 del 07.01.2009 per variante al Permesso di Costruire n.38/2006.
- Risulta agli atti la richiesta di rilascio del Certificato di Autorizzazione di Abitabilità prot. 5393 del 01.04.2009 che costituisce a tutti gli effetti il certificato che attesta l'Abitabilità.

San Severo, 20 febbraio 2025

IL C.T.U.

Arch. BONCRISTIANO Matteo





ALLEGATI:

- A** Certificato contestuale di Residenza/Stato di famiglia
Certificato contestuale di Residenza/Stato di famiglia
- B** N.1 Comunicazione operazioni peritali
N.2 Ricevuta consegna pec;
N.2 Ricevuta raccomandata;
- C** Verbale operazione peritali;
- D** Estratto atto di matrimonio;
- E** Ispezione Ipotecaria Ordinaria (F. 40, P.IIa 386, Sub 15);
- F** Visura storica (F. 40, P.IIa 386, Sub 15);
Visura storica (F. 40, P.IIa 386, Sub 8);
Estratto di mappa (F. 29, P.IIa 1963);
Elaborato planimetrico (F. 40, P.IIa 386)
Planimetria catastale (F. 40, P.IIa 386, Sub 15);
Planimetria catastale (F. 40, P.IIa 386, Sub 8);
- G** Rilievo planimetrico (F. 40, P.IIa 386, Sub 15);
Rilievo planimetrico (F. 40, P.IIa 386, Sub 8);
- H** Allegato fotografico n.42 fotografie;
- I** Accesso atti Comune di Torremaggiore
Permesso di Costruire n.38 del 14.03.2006;
D.I.A. prot.140 del 07.01.2009;
Presa d'atto D.I.A.;
Certificato di regolare esecuzione;
Richiesta rilascio Certificato di Agibilità/Abitabilità prot. 5393 del 01.04.2009;
Conformità impianto di riscaldamento-idrico fognario;
- L** A.P.E.

