

*STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
ING. LUCIO SURGO
Via M. Papa n.15 - 71121 Foggia
mail/pec: lucio.surgo@hotmail.it /lucio.surgo@ingpec.eu*

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Sezione Espropriazioni Immobiliari
G.Es.: Dott. Claudio Caruso

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.81/2023

per il tramite della procuratrice

contro

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA IMMOBILIARE

L'esperto

Ing. Lucio Surgo

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice per l'Esecuzione immobiliare dott. Claudio CARUSO.

Esecuzione immobiliare R.G.E. 81/2023 promossa da [REDACTED] per il
tramite della procuratrice [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Premessa

In data 14/01/2025 il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia dott. Claudio Caruso nominava il sottoscritto ing. Lucio Surgo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.2766, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art.173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe, e in data 22/01/2025 poneva al sottoscritto, intervenuto per il giuramento di rito, i quesiti, assegnando 90 giorni (termine di scadenza 22/04/2025) per il deposito telematico dell'elaborato peritale; termine prorogato di 60 giorni a seguito di regolare istanza del 18/04/2025, accolta, con differimento del termine di scadenza al 21/06/2025.

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, e dopo averne verificato la sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- in data 18/01/2025 ha svolto indagine catastale on-line presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali con riferimento agli immobili pignorati, estraendo copia di estratto di

Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.81/2023

- mappa, di visure storiche, elaborato planimetrico con relativo elenco immobili e planimetria catastale (All.2/3/4/5/6/7);
- in data 18/01/2025 ha ottenuto tramite i servizi on-line dell'Agenzia delle Entrate la nota di trascrizione del titolo di provenienza (atto di compravendita);
 - in data 22/01/2025, ha preso contatti con il Custode nominato avv. Antonio Landi, fissando per il 08/02/2025 ore 9:45 la data per l'inizio delle operazioni peritali con accesso agli immobili pignorati;
 - in data 22/01/2025 ha chiesto a mezzo mail allo studio notarile del dott. [REDACTED] copia dell'atto di compravendita del [REDACTED] (rep n.146974; raccolta n.38210; Registrato all'Agenzia delle Entrate di San Severo l'8 agosto 2008 al n. 4147 serie 1; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia l'11 agosto 2008 al n° 20254 R.G. al n° 13327 R.P.); copia ricevuta in pari data;
 - in data 30/01/2025 ha rivolto all'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo formale istanza di accesso agli atti autorizzativi depositati presso il predetto Comune, chiedendo di esercitare il diritto di accesso ai documenti amministrativi (Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in Sanatoria, Certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo) in relazione agli immobili oggetto di procedura esecutiva (All.11);
 - in data 08/02/2025, unitamente al Custode nominato, si è recato presso i luoghi stabiliti, ed alla presenza del proprietario dell'immobile Sig. [REDACTED], ha potuto ispezionare i luoghi, fotografare e misurare i vari

Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.81/2023

ambienti; in tale data ha redatto opportuno verbale di inizio operazioni peritali firmato dai presenti (All.13);

- nelle date afferenti ai mesi di febbraio 2025 e di marzo 2025, ha contattato più volte l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo per sollecitare il riscontro alla nota di accesso agli atti, collaborando nella ricerca della documentazione eventualmente reperibile sul fabbricato ove ricadono gli immobili in questione;
- in data 25/03/2025 ha ricevuto dall'U.T.C. del Comune di San Severo riscontro a mezzo pec sull'esito delle ricerche della documentazione amministrativa richiesta in precedenza (All.12);
- in data 23/04/2025 ha preso visione presso l'U.T.C. di San Severo del fascicolo messo a disposizione;
- ha eseguito, durante tutto il periodo assegnatogli, indagini sulla commerciabilità degli immobili allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dei relativi allegati.

Risposta ai quesiti, di cui al Verbale di comparizione dell'esperto:

QUESITO N.1

Proceda l'esperto 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.

La Certificazione Notarile, rilasciata in data 06/03/2023 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, riporta le risultanze dell'avvenuto controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567 comma 2 c.p.c. e la dichiarazione circa l'esito delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. In essa è riportata l'attestazione relativa agli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Per quanto verificabile, non risulta la necessità di segnalazioni per documenti mancanti o inidonei.

QUESITO N.1 bis

Proceda l'esperto 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 delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.81/2023

- Immobile (Abitazione di tipo economico) in San Severo (FG), via

Luigi Calabresi n.72

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al foglio 79 p.lla 1540 sub.4, piano T-S1, cat.A/3, consistenza vani 7, superficie catastale totale 152 mq, totale escluse aree scoperte 152 mq, rendita € 831,50.

- Immobile (Box auto) in San Severo (FG), via Luigi Calabresi n.74

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al foglio 79 p.lla 1540 sub.10, piano S1, cat.C/6, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita € 143,16.

PROVENIENZA DEI BENI

Le unità immobiliari sono pervenute al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per i diritti di 1/1 di proprietà da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nella qualità di unico titolare della ditta individuale [REDACTED]", con sede in [REDACTED] [REDACTED] Partita IVA [REDACTED] con l'atto di compravendita del Notaio dott. Cassano di San Severo del 01/08/2008 (rep n.146974; raccolta n.38210; Registrato all'Agenzia delle Entrate di San Severo l'8 agosto 2008 al n. 4147 serie 1; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia l'11 agosto 2008 al n° 20254 R.G. al n° 13327 R.P.).

In precedenza, il signor [REDACTED] già generalizzato, con atto Notaio Cassano di San Severo del 5 febbraio 2007, registrato a San Severo il 19 febbraio 2007 al n.607/1T, aveva acquistato, dalla Società [REDACTED] [REDACTED] s.r.l.", nell'ambito di un Programma

Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.81/2023

Integrato, ai sensi dell'art.18 del D.L. 13 maggio 1991 n.152, convertito con modificazioni, nella legge 12 luglio 1991 n.203, un fabbricato su strada di lottizzazione ora detta Strada Leccese o Cisterne, denominato "LOTTO 40", costituito da piano interrato, piano terra, primo piano e secondo piano sottotetto.

Alla Società [REDACTED]", l'rea edificabile è pervenuta per atto di compravendita del 14/03/1996, numero repertorio 16952 a rogito Notaio dott. Meterangelis Vincenzo di Foggia, trascritto il 02/04/1996 ai nn.5579/4375 da potere [REDACTED] a [REDACTED] cf: [REDACTED]

STORIA CATASTALE

- Immobile (Abitazione di tipo economico) in San Severo (FG), via Luigi Calabresi n.72

Dalla **visura storica per l'immobile** (NCEU Comune di San Severo, foglio 79, p.lla 1540, sub 4) si segnala che:

ATTUALMENTE è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo, **foglio 79, p.lla 1540, sub 4**, cat. A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 152 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 152 mq, Rendita Euro 831,50, Via Luigi Calabresi n.72, piano T-S1; intestato a [REDACTED] (già generalizzato), proprietà 1/1.

I dati identificativi (dalla Costituzione del 22/05/2008) erano già quelli attuali; solo alcuni dati in riferimento al classamento e alla rendita sono stati rettificati in quelli attuali dall'Agenzia delle Entrate in data 24/02/2009.

- Immobile (Box auto) in San Severo (FG), via Luigi Calabresi n.74

Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.81/2023

Dalla **visura storica per l'immobile** (NCEU Comune di San Severo, foglio 79, p.lla 1540, sub 10) si segnala che:

ATTUALMENTE è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo, **foglio 79, p.lla 1540, sub 10**, cat. C/6, classe 3, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 48 mq, Rendita Euro 143,16, Via Luigi Calabresi n.74, interno 2, piano S1; intestato a [REDACTED] (già generalizzato), proprietà 1/1.

I dati identificativi (dalla Costituzione del 22/05/2008) erano già quelli attuali, come validati dall'Agenzia delle Entrate in data 24/02/2009.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Nel ventennio in esame, gli immobili sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** nn.20255/4038 del 11/08/2008 **IPOTECA**
VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di mutuo del
01/08/2008, num repertorio 146975/38211 Notaio Cassano Lorenzo sede
San Severo (FG) a favore di Banca per la casa S.P.A. con sede in Milano
cf:13263030150 contro [REDACTED] nato il [REDACTED]
(FG) cf: [REDACTED] Gravante su entrambi gli immobili
oggetto di procedura esecutiva immobiliare.

- **TRASCRIZIONE** nn.10218/7656 del 21/05/2013 **ATTO ESECUTIVO**
O CAUTELARE nascente da Decreto di sequestro preventivo d'urgenza
ex art.321 CP 12 del 18/05/2013, num repertorio 6639/13 emesso da
Procura della Repubblica c/o Tribunale di Foggia a favore di Erario dello
Stato sede Roma cf:80193210582 contro [REDACTED] nato il [REDACTED]

Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.81/2023

a San Severo (FG) cf: [REDACTED] Gravante su entrambi gli immobili oggetto di procedura esecutiva immobiliare.

- **TRASCRIZIONE** nn.5190/3939 del 01/03/2023 nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 27/01/2023, num repertorio 385 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED] cf: [REDACTED] (richiedente [REDACTED] [REDACTED] via [REDACTED] contro [REDACTED] nato il [REDACTED] [REDACTED] Gravante su entrambi gli immobili oggetto di procedura esecutiva immobiliare.

QUESITO N.1 ter

Proceda l'esperto 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.

Risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili oggetto di procedura esecutiva con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

QUESITO N.1 quater

Proceda l'esperto 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.

Per quanto verificabile non risultano altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto di procedura esecutiva.

QUESITO N.1 quinquies

Proceda l'esperto 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.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono di proprietà esclusiva (1/1) dell'esecutato, [REDACTED] L'atto di provenienza del 01/08/2008 attesta che l'acquisto è avvenuto da celibe.

QUESITO N.2

Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Gli immobili pignorati sono ubicati in Provincia di Foggia nell'ambito urbano del Comune di San Severo in un'area periferica dell'abitato sita in zona di lottizzazione denominata "Piano Integrato"; essi sono stati raggruppati in unico Lotto.

LOTTO UNICO (appartamento + box)

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte di un complesso edilizio costituito da villette a schiera, sviluppate su più livelli: piano seminterrato, piano rialzato, primo piano e piano sottotetto (tutti a destinazione residenziale).

Gli immobili (appartamento e box) sono situati in area periferica di recente espansione del centro abitato di San Severo (FG).

Le unità oggetto della presente relazione dispongono di accesso indipendente da:

- Via Luigi Calabresi n. 72, per l'ingresso al piano terra;
- Via Luigi Calabresi n. 74, per l'accesso alla rampa che collega al primo piano sottostrada (accesso comune con altro box di proprietà di terzi, non oggetto di pignoramento).

In particolare, si tratta delle seguenti porzioni immobiliari:

1. Immobile (appartamento ad uso abitazione), posto al piano terra, composto di due camere ed accessori di cucina-soggiorno, bagno e corridoio, con annessi e pertinenziali antistante, latistante e retrostante terrazzi da cui si accede, con annessa e pertinenziale cantinola con accessorio di wc situata al primo piano sottostrada avente accesso a mezzo scala interna dall'appartamento.

NB. La cantinola, mentre in catasto e nel progetto risulta accessibile dal locale ad uso box mediante porta ricavata nella parete divisoria, di fatto nei luoghi (accertati) risulta unita al locale ad uso box per l'assenza della parete divisoria.

Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.81/2023

Immobile oggetto di pignoramento - confini

Partendo da nord-est e proseguendo in senso orario, l'appartamento (ubicato al piano terra) confina con via Luigi Calabresi, con proprietà di terzi (foglio 79 p.lla 1540 sub 6), con proprietà di terzi (foglio 79 p.lla 1540 sub 3), con proprietà di terzi (foglio 79 p.lla 1570), con proprietà di terzi (foglio 79 p.lla 1644), con rampa condominiale (BCNC foglio 79 p.lla 1540 sub 2), salvo altri.

Partendo da nord-est e proseguendo in senso orario, la cantinola (ubicata al piano primo sottostrada) confina con terrapieno lato via Luigi Calabresi, con proprietà di terzi (foglio 79 p.lla 1540 sub 3), con stessa proprietà (foglio 79 p.lla 1540 sub 10), con rampa e area di manovra condominiale (BCNC foglio 79 p.lla 1540 sub 2), con proprietà di terzi (foglio 79 p.lla 1644), salvo altri.

Immobile oggetto di pignoramento - dati catastali e intestatari

Catastalmente individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al foglio 79 p.lla 1540 sub.4, piano T-S1, cat.A/3, consistenza vani 7, superficie catastale totale 152 mq, totale escluse aree scoperte 152 mq, rendita € 831,50.

Intestato per l'intera quota di proprietà (1/1) a [REDACTED]

[REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

2. Immobile (box auto), posto al piano primo sottostrada, composto da un unico vano. L'accesso principale avviene tramite la prima porta a sinistra, provenendo dalla rampa comune che sbocca al civico n.74 di via Luigi Calabresi.

Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.81/2023

NB. Il locale ad uso box, mentre in catasto ed in progetto risulta accessibile dalla contigua cantinola mediante porta ricavata nella parete divisoria, di fatto nei luoghi (accertati) risulta unito al locale ad uso cantinola per l'assenza della parete divisoria.

Immobile oggetto di pignoramento - confini

Partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario, il box confina con rampa e area di manovra condominiale (BCNC foglio 79 p.lla 1540 sub 2), con stessa proprietà (foglio 79 p.lla 1540 sub 4), con proprietà di terzi (foglio 79 p.lla 1540 sub 8), con proprietà di terzi (foglio 79 p.lla 1540 sub 9), salvo altri.

Immobile oggetto di pignoramento - dati catastali e intestatari

Catastalmente individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al foglio 79 p.lla 1540 sub.10, piano S1, cat.C/6, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita € 143,16.

Intestato per l'intera quota di proprietà (1/1) a [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

QUESITO N.2 bis

Proceda l'esperto 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 SOGEL, 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.

Gli immobili oggetto di stima sono ben individuati negli elaborati allegati alla presente relazione (inquadramento territoriale), che riportano la loro ubicazione anche su base catastale e su base ortofoto (All.1).

I dati sono stati reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia.

QUESITO N.3

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

Gli immobili pignorati si trovano nella provincia di Foggia, all'interno del territorio urbano del Comune di San Severo, in una zona periferica dell'abitato, precisamente nell'area di lottizzazione denominata "Piano Integrato". Gli stessi sono situati all'interno di un unico edificio, di cui si riportano di seguito le caratteristiche principali.

L'edificio in cui sono ubicati gli immobili pignorati presenta una struttura portante realizzata mediante intelaiature in calcestruzzo armato, poggianti su

fondazioni a travi continue incrociate. I solai interpiano sono in laterocemento armato, del tipo *Celersap* precompresso, con uno spessore complessivo di 25 cm (20 cm di soletta + 5 cm di cappa collaborante).

Le tamponature esterne sono a cassa vuota, costituite da due fodere in mattoni forati, per uno spessore complessivo di 20 cm. Le pareti esterne risultano rivestite con mattoncino a faccia a vista.

Ai fini della rappresentazione analitica dei beni oggetto di pignoramento, si procede con una descrizione unitaria dei due immobili, fisicamente e funzionalmente connessi tra loro.

I beni pignorati sono descritti congiuntamente nel prosieguo.

LOTTO UNICO (appartamento + box)

Gli immobili, funzionalmente collegati tra loro, risultano ultimati e dotati delle seguenti caratteristiche:

- Porta d'ingresso blindata, ubicata al piano terra;
- Infissi esterni in legno con vetro stratificato e interposta camera d'aria;
- Oscuramenti esterni: persiane in legno a lamelle orizzontali (piano terra) e inferriate antintrusione per le finestre del piano interrato;
- Allacciamenti alla rete pubblica per acqua, fognatura, gas ed energia elettrica;
- Impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a gas metano, con caldaia esterna a incasso murario e radiatori in alluminio (termoarredi e/o tradizionali);
- Impianto di climatizzazione canalizzato, integrato in controsoffitto, con motore collocato sul terrazzo (lato sud-ovest);

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.81/2023

- Pavimentazione interna in gres porcellanato in tutti gli ambienti;
- Finiture interne: intonaci e tinteggiature civili con finiture tradizionali e/o tipo “marmorino” per le pareti verticali opache; controsoffitti in cartongesso; rivestimenti ceramici nei locali di servizio (bagni e cucina);
- Tramezzature interne realizzate in laterizio con spessore finito di circa 10 cm;
- Porte interne in legno;
- Box auto dotato di serranda metallica avvolgibile e infisso in pvc apribile a tre ante verso il lato interno;
- Terrazzo esterno con pavimentazione in cotto (esclusa una piccola area a verde di circa 9 mq);
- Ulteriori elementi di finitura minori, non rilevanti ai fini strutturali o impiantistici.

Dalle misurazioni effettuate emergono i seguenti dati:

Piano terra

- Superficie coperta lorda dell'appartamento: circa 100 mq;
- Superficie delle pertinenze scoperte (terrazzo e giardino): circa 149 mq;
- Altezza utile interna: circa 2,70 m.

Piano primo sottostrada

- Superficie coperta lorda del locale indicato in catasto come “cantinola”: circa 105 mq;
- Superficie coperta lorda del locale indicato in catasto come “box”: circa 45 mq;
- Altezza utile interna: variabile.

Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.81/2023

Le planimetrie degli immobili, come rilevate in loco, evidenziano in modo chiaro la distribuzione e le dimensioni degli spazi interni. (All.8/9).

Le misure sono in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI.

Tutte le opere, edili ed impiantistiche, si presentano in buonissimo stato d'uso e di manutenzione.

Le opere impiantistiche risultano conformi al D.M. 37/2008, come attestato dalle dichiarazioni di conformità presenti agli atti visionati presso l'ufficio tecnico.

Attraverso la documentazione fotografica allegata (All.10) è possibile esaminare nel dettaglio il compendio oggetto di pignoramento.

L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico catastale (con riferimento alla sua ultima presentazione del 2009) ed il relativo elenco immobili indicano con esattezza sia la posizione della particella 1540 del foglio 79 nell'agglomerato urbano (All.7) che l'ubicazione degli immobili all'interno del fabbricato (All.6).

QUESITO N.4

Proceda l'esperto 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 di

Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.81/2023

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione si è ritenuto opportuno procedere con il metodo per confronto, prendendo come riferimento i dati ricavati dalle indagini esperite in loco, dalle agenzie locali del settore immobiliare e dalle quotazioni di mercato espresse dal Borsino Immobiliare Nazionale e dall'Osservatorio Immobiliare per fasce/zone che maggiormente si avvicinano, per posizione e destinazione urbanistica, a quella ove ubicati gli immobili.

Il criterio di base adottato è consistito nella ricerca di un valore di stima "unitario" a metro quadrato di superficie coperta, da moltiplicare per la superficie globale del singolo immobile, determinata dalla somma delle superfici ponderate (coefficienti di ponderazione) dei suoi ambienti in funzione della loro destinazione, sia coperti che aperti, al fine di pervenire al valore di stima "complessivo" dell'immobile; da ritenersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Il sottoscritto, pertanto, esaminati i dati oggettivi desunti dalle indagini esperite e tenuto conto anche delle valutazioni soggettive circa l'obsolescenza dell'immobile, la qualità e le condizioni delle sue opere e finiture, i vincoli e/o le limitazioni su di esso agenti (comprese eventuali opere non legittime), è pervenuto al seguente valore di stima "unitario" da applicare agli immobili oggetto di esecuzione:

Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.81/2023

- **1.400 €/mq**

Si riportano in maniera tabellare le superfici rilevate e la superficie commerciale vendibile degli immobili, ricavata con l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione riconducibili all'allegato n.2 del manuale della Banca dati dell'OMI:

LOTTO UNICO (appartamento + box)

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<i>Vani principali e accessori diretti (superfici coperte al piano terra)</i>	100,00	1,00	100,00
<i>Pertinenze esclusive di ornamento (superfici scoperte al piano terra) - terrazze, balconi e giardini</i>	149,00	0,30 * mq 25 + 0,10 * mq 124	19,90
<i>Pertinenze esclusive di servizio (superfici coperte al piano primo sottostrada direttamente comunicanti con l'immobile principale) - cantinola</i>	105,00	0,50	52,50
<i>Pertinenze esclusive di servizio (superfici coperte al piano primo sottostrada direttamente comunicanti con l'immobile principale) - box</i>	45,00	0,50	22,50
<i>Superficie commerciale vendibile</i>			194,90

.....

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO (appartamento + box)

Il valore di stima degli immobili è così determinato:

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
<i>mq. 194,90</i>	<i>€/mq. 1.400,00</i>	<i>€ 272.860,00</i>

Applicando ad essi le detrazioni, per quanto riportato in risposta ai quesiti n.11 (€.750,00) e n.11b (€.4.000,00) con gli opportuni arrotondamenti si determina il seguente valore di stima:

VALORE DI STIMA DEL "LOTTO UNICO"

Immobile (appartamento + box)	€ 272.860,00
Detrazioni per € (750,00+4.000,00)	€ <u>4.750,00</u>
Totale (non arrotondato)	€ 268.110,00
<u>VALORE COMPLESSIVO DEL "LOTTO UNICO"</u>	<u>€ 268.000,00</u>

QUESITO N.4 bis

Proceda l'esperto 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.

Si rimanda a quanto esposto in risposta al precedente quesito n.4.

QUESITO N.5

Proceda l'esperto 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.

Gli immobili pignorati sono di esclusiva proprietà 1/1 dell'esecutato; pertanto si conferma il valore di stima del bene di cui al precedente quesito n.4.

QUESITO N.6

Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

LOTTO UNICO (appartamento + box)

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte di un complesso edilizio costituito da villette a schiera, sviluppate su più livelli: piano seminterrato, piano rialzato, primo piano e piano sottotetto (tutti a destinazione residenziale).

Gli immobili (appartamento e box) sono situati in area periferica di recente espansione del centro abitato di San Severo (FG).

Le unità oggetto della presente relazione dispongono di accesso indipendente da:

- Via Luigi Calabresi n. 72, per l'ingresso al piano terra;
- Via Luigi Calabresi n. 74, per l'accesso alla rampa che collega al primo piano sottostrada (accesso comune con altro box di proprietà di terzi, non oggetto di pignoramento).

In particolare, si tratta delle seguenti porzioni immobiliari:

1. Immobile (appartamento ad uso abitazione), posto al piano terra, composto di due camere ed accessori di cucina-soggiorno, bagno e corridoio, con annessi e pertinenziali antistante, latistante e retrostante terrazzi da cui si accede, con annessa e pertinenziale cantinola con accessorio di wc situata al primo piano sottostrada avente accesso a mezzo scala interna dall'appartamento.

NB. La cantinola, mentre in catasto e nel progetto risulta accessibile dal locale ad uso box mediante porta ricavata nella parete divisoria, di fatto nei luoghi (accertati) risulta unita al locale ad uso box per l'assenza della parete divisoria.

Immobile oggetto di pignoramento – confini

Partendo da nord-est e proseguendo in senso orario, l'appartamento (ubicato al piano terra) confina con via Luigi Calabresi, con proprietà di terzi (foglio 79 p.la 1540 sub 6), con proprietà di terzi (foglio 79 p.la 1540 sub 3), con proprietà di terzi (foglio 79 p.la 1570), con proprietà di terzi (foglio 79 p.la 1644), con rampa condominiale (BCNC foglio 79 p.la 1540 sub 2), salvo altri.

Partendo da nord-est e proseguendo in senso orario, la cantinola (ubicata al piano primo sottostrada) confina con terrapieno lato via Luigi Calabresi, con proprietà di terzi (foglio 79 p.la 1540 sub 3), con stessa proprietà (foglio 79 p.la 1540 sub 10), con rampa e area di manovra condominiale (BCNC foglio 79 p.la 1540 sub 2), con proprietà di terzi (foglio 79 p.la 1644), salvo altri.

Immobile oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari

Catastalmente individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al foglio 79 p.lla 1540 sub.4, piano T-S1, cat.A/3, consistenza vani 7, superficie catastale totale 152 mq, totale escluse aree scoperte 152 mq, rendita € 831,50.

Intestato per l'intera quota di proprietà (1/1) a [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

2. Immobile (box auto), posto al piano primo sottostrada, composto da un unico vano. L'accesso principale avviene tramite la prima porta a sinistra, provenendo dalla rampa comune che sbocca al civico n.74 di via Luigi Calabresi.

NB. Il locale ad uso box, mentre in catasto ed in progetto risulta accessibile dalla contigua cantinola mediante porta ricavata nella parete divisoria, di fatto nei luoghi (accertati) risulta unito al locale ad uso cantinola per l'assenza della parete divisoria.

Immobile oggetto di pignoramento - confini

Partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario, il box confina con rampa e area di manovra condominiale (BCNC foglio 79 p.lla 1540 sub 2), con stessa proprietà (foglio 79 p.lla 1540 sub 4), con proprietà di terzi (foglio 79 p.lla 1540 sub 8), con proprietà di terzi (foglio 79 p.lla 1540 sub 9), salvo altri.

Immobile oggetto di pignoramento - dati catastali e intestatari

Catastalmente individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al foglio 79 p.lla 1540 sub.10, piano S1, cat.C/6, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita € 143,16.

Intestato per l'intera quota di proprietà (1/1) a [REDACTED] nato [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

PREZZO BASE "LOTTO UNICO" (appartamento + box): € 268.000,00
(euro duecentosessantottomila/00)

QUESITO N.7

Proceda l'esperto 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.

In occasione del sopralluogo era presente il sig. [REDACTED]

L'esecutato ha consentito l'accesso ai locali e ha fornito le informazioni necessarie per la redazione della presente perizia. In particolare, ha dichiarato che le utenze per la fornitura di energia elettrica risultano intestate alla sig.ra Calò Valentina, sorella del debitore, mentre il servizio di fornitura del gas risulta attualmente disattivato.

QUESITO N.8

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.81/2023

Proceda l'esperto 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 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 risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sugli immobili. In occasione del sopralluogo è stato accertato che le uniche parti comuni riguardano l'area individuata al subalterno 2 (bene comune non censibile), corrispondente alla rampa e all'area di manovra utilizzata per l'accesso ai boxes identificati con i subalterni 9 e 10. Il [REDACTED] ha dichiarato che la gestione di tali spazi avviene in maniera autonoma da parte dei due proprietari che ne usufruiscono, pertanto non sono previsti oneri condominiali né riparti delle spese comuni.

QUESITO N.9

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla documentazione presente agli atti del fascicolo della procedura, risultano le trascrizioni ed iscrizioni riportate in risposta al quesito n.1bis.

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.81/2023

QUESITO N.10

Proceda l'esperto 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.

Dalla documentazione esaminata risulta che il precedente proprietario, Sig. [REDACTED], con atto del 19 febbraio 2007, ha acquistato dalla Società [REDACTED] un fabbricato ricadente nel Programma Integrato ai sensi dell'art. 18 del D.L. 13 maggio 1991, n. 152, convertito con modificazioni nella Legge 12 luglio 1991, n. 203.

Il fabbricato in oggetto, identificato come "Lotto 40", si trova su una strada di lottizzazione e si compone di piano interrato, piano terra, primo piano e secondo piano (sottotetto).

La realizzazione dell'edificio, ove ricadono i beni di cui al compendio pignorato, è avvenuta nel rispetto delle prescrizioni contenute nella convenzione edilizia stipulata con il Comune di San Severo in data 14 marzo 1996 dal Segretario Generale dott. Vittorio Mundi (registrata a San Severo il 26 aprile 1996 al n. 82), nonché della successiva convenzione stipulata in data 25 marzo 1997 tra il Comune, il Ministero dei Lavori Pubblici – Segretariato Generale del C.E.R. – e la Società [REDACTED], approvata con Decreto del 27 maggio 1997 n. 160 e registrata alla Ragioneria Centrale il 24 giugno 1997 al n. 271.

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con il **permesso di costruire n. 68 del 3 aprile 2007**, rilasciato dal Responsabile S.U.E. del Comune di San Severo (All.14), e con successivo **permesso di costruire n. 82 del 21 maggio 2008 (variante finale, non sostanziale)**, rilasciato dal medesimo ufficio (All.15).

I lavori sono stati completati in data 8 luglio 2008 e l'**agibilità** del fabbricato è stata certificata con apposito atto rilasciato dal Responsabile S.U.E., arch. Corrado Biccari, **in data 22 luglio 2008, protocollo n. 48** (All.16).

QUESITO N.11

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

LOTTO UNICO

1. Immobile (appartamento ad uso abitativo).

Durante il sopralluogo effettuato non sono stati forniti al sottoscritto Attestati di Prestazione Energetica (APE), eventualmente redatti.

Il sottoscritto ha potuto riscontrare, nell'immobile ad uso abitativo, la presenza di:

- impianto autonomo di riscaldamento per la climatizzazione invernale dotato di caldaia avente potenza nominale 24 KW (a gas metano) a tiraggio forzato e

Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.81/2023

tenuta stagna ubicata all'esterno (terrazzo lato sud-ovest), radiatori in alluminio nei diversi ambienti, cronotermostato con 2 livelli di temperatura - impianto di condizionamento per la climatizzazione estiva composto da una unità esterna (inverter) e split (canalizzati nel controsoffitto).

La documentazione fornita dal proprietario non è risultata sufficiente per consentire al sottoscritto la redazione dell'APE secondo la legge attualmente in vigore; infatti risulta priva dei relativi Libretti di impianto.

Dal punto di vista metodologico, infatti, con riferimento alla norma tecnica attualmente in vigore (UNI TS 11300), al certificatore è consentito determinare il rendimento di produzione stagionale mediante una delle opzioni di calcolo indicate, ovvero o mediante prospetti (Tabellare) o mediante calcolo analitico (per generatori certificati 92/42/CE o tenendo conto dei dati dichiarati dal costruttore o acquisiti in campo).

L'obbligo del certificatore è di acquisire una copia del libretto dal responsabile dell'impianto e di allegarla alla documentazione di sopralluogo.

La presenza del Libretto di impianto è rilevante ai fini della validità decennale dell'APE. Anche il nuovo catasto energetico Regionale (con depositi telematici obbligatori) non permette il deposito telematico dell'APE se non viene opportunamente segnalato all'interno del software un valido codice dell'impianto termico.

Dunque per redigere l'APE è necessaria dapprima la regolarizzazione del libretto degli impianti da parte del manutentore.

Il sottoscritto stima i costi per la dotazione del libretto secondo norma e per la successiva redazione dell'APE in **€.750,00** (importo già portato in detrazione al valore dell'immobile in risposta al quesito n.4).

2. Immobile (box auto).

Il presente quesito non trova applicazione per il bene in questione, in quanto destinato ad uso box.

Si precisa, tuttavia, che prima della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) sarà necessario procedere con interventi finalizzati al ripristino dei luoghi secondo quanto previsto dai progetti depositati. I lavori da eseguire sono dettagliati nelle risposte ai quesiti successivi (n.11b).

QUESITO N.11 a

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

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

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO risultano regolarmente accatastati.

Per gli aggiornamenti necessari da effettuarsi, in relazione alle difformità riscontrate, si rimanda al successivo quesito n.11b.

QUESITO N.11 b

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

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.

LOTTO UNICO (appartamento + box)

A seguito dell'ispezione in loco e dell'analisi della documentazione catastale allegata, si evidenzia una difformità tra lo stato attuale dei luoghi (All.8/9) e quanto risultante dalle planimetrie catastali (All.4/5) per entrambi gli immobili siti nel medesimo lotto, identificati ai subalterni 4 e 10.

1. Confronto tra stato attuale e rappresentazione catastale

a) Unità a destinazione residenziale (Sub 4)

Risulta censita al Catasto Fabbricati con doppia planimetria (depositata in data 22/05/2008 - All.4), relativa al piano terra e al piano primo sottostrada. Dal sopralluogo, con riferimento al solo piano primo sottostrada ad uso cantinola, sono emerse le seguenti difformità:

- Distribuzione interna degli spazi non corrispondente alla planimetria catastale;
- Assenza del tramezzo divisorio con l'unità confinante ad uso autorimessa (Sub 10).

b) Unità ad uso autorimessa (Sub 10)

È rappresentata catastalmente da un'unica planimetria (anch'essa depositata il 22/05/2008 - All.5).

Durante il sopralluogo, è stato rilevato che:

- Manca il tramezzo divisorio che la separa dalla cantinola pertinenziale dell'unità residenziale (Sub 4).

2. Stato di fatto

Al piano primo sottostrada, le due unità (1.cantinola / 2.box) risultano prive di parete divisoria e quindi interamente comunicanti. Tale configurazione è documentata nelle planimetrie redatte dallo scrivente (All.8/9).

3. Verifica rispetto al progetto approvato

Dall'esame delle planimetrie di progetto depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Severo (Permesso di Costruire n. 68/2008), si rileva che lo stato attuale **non è conforme** al progetto assentito.

Sebbene la consistenza complessiva degli immobili sia analoga a quella approvata, risultano non rispettate:

- la distribuzione interna degli ambienti;
- la compartimentazione tra le due unità.

4. Interventi necessari per la regolarizzazione

Si ritiene necessario il ripristino dello stato autorizzato mediante:

- Realizzazione di parete divisoria (tramezzo) tra Sub 4 e Sub 10, in conformità al progetto approvato;
- Aggiornamento delle planimetrie catastali a seguito dell'intervento.

5. Interventi e relativi costi stimati

Voce	Descrizione	Costo stimato (€)
Regolarizzazione urbanistica	Presentazione CILA in sanatoria (Comune di San Severo) comprensiva di oneri tecnici e diritti	1.500,00
Regolarizzazione catastale	Redazione e presentazione pratica DOCFA	500,00

Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.81/2023

Lavori edili	Realizzazione tramezzo e opere accessorie di compartimentazione	2.000,00
Totale stimato		4.000,00

La stima è ritenuta congrua sulla base dell'esperienza tecnica maturata su casi analoghi.

6. Considerazioni finali e avvertenze

- L'importo sopra indicato (**€4.000**) è meramente indicativo ed è stato già portato in detrazione al valore dei beni in risposta al quesito n.4. La determinazione definitiva di procedimenti e oneri è di esclusiva competenza degli Enti preposti (Comune e Agenzia delle Entrate - Catasto), che potrebbero richiedere ulteriori adempimenti o applicare tariffe differenti.
- In sede di eventuale compravendita, l'acquirente dovrà tenere conto delle suddette necessità, farsi carico degli interventi e assumersi i relativi oneri e responsabilità.

Per ulteriori approfondimenti, si rinvia a quanto già riportato in risposta al quesito n. 10.

QUESITO N.11 c

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali

varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.

Gli immobili, ove insistono gli immobili oggetto della presente CTU, risultano costruiti successivamente al 01/09/1967, come rinveniente dai titoli abilitativi sopra richiamati in risposta al quesito n.10.

QUESITO N.11 d

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

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.

Si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito n.10 e n.11b.

QUESITO N.11 e

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

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

sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

Come sopra precisato, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si rendono necessarie le attività tecniche descritte in risposta al quesito n.11b.

Si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito n.10, per maggiori informazioni.

QUESITO N.11 f

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

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

Per gli immobili 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, 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.

Gli immobili urbani di cui al Lotto unico non ricadono nelle condizioni di cui al presente quesito. Si rimanda, per approfondimenti, a quanto riportato in risposta ai quesiti precedenti.

QUESITO N.12

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

Gli immobili non ricadono nelle condizioni di cui al presente quesito.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

(Immobile ad uso abitazione Cat. A/3 e ad uso Box auto Cat. C/6)

(Piena Proprietà)

- Descrizione; Confini; Dati catastali; intestatari

1. Immobile (appartamento ad uso abitazione), posto al piano terra, composto di due camere ed accessori di cucina-soggiorno, bagno e corridoio, con annessi e pertinenziali antistante, latistante e retrostante terrazzi da cui si accede, con annessa e pertinenziale cantinola con accessorio di wc situata al

primo piano sottostrada avente accesso a mezzo scala interna dall'appartamento.

NB. La cantinola, mentre in catasto e nel progetto risulta accessibile dal locale ad uso box mediante porta ricavata nella parete divisoria, di fatto nei luoghi (accertati) risulta unita al locale ad uso box per l'assenza della parete divisoria.

Immobile oggetto di pignoramento – confini

Partendo da nord-est e proseguendo in senso orario, l'appartamento (ubicato al piano terra) confina con via Luigi Calabresi, con proprietà di terzi (foglio 79 p.lla 1540 sub 6), con proprietà di terzi (foglio 79 p.lla 1540 sub 3), con proprietà di terzi (foglio 79 p.lla 1570), con proprietà di terzi (foglio 79 p.lla 1644), con rampa condominiale (BCNC foglio 79 p.lla 1540 sub 2), salvo altri.

Partendo da nord-est e proseguendo in senso orario, la cantinola (ubicata al piano primo sottostrada) confina con terrapieno lato via Luigi Calabresi, con proprietà di terzi (foglio 79 p.lla 1540 sub 3), con stessa proprietà (foglio 79 p.lla 1540 sub 10), con rampa e area di manovra condominiale (BCNC foglio 79 p.lla 1540 sub 2), con proprietà di terzi (foglio 79 p.lla 1644), salvo altri.

Immobile oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari

Catastalmente individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al foglio 79 p.lla 1540 sub.4, piano T-S1, cat.A/3, consistenza vani 7, superficie catastale totale 152 mq, totale escluse aree scoperte 152 mq, rendita € 831,50.

Intestato per l'intera quota di proprietà (1/1) a [REDACTED] nato [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED].

2. Immobile (box auto), posto al piano primo sottostrada, composto da un unico vano. L'accesso principale avviene tramite la prima porta a sinistra, provenendo dalla rampa comune che sbocca al civico n.74 di via Luigi Calabresi.

NB. Il locale ad uso box, mentre in catasto ed in progetto risulta accessibile dalla contigua cantinola mediante porta ricavata nella parete divisoria, di fatto nei luoghi (accertati) risulta unito al locale ad uso cantinola per l'assenza della parete divisoria.

Immobile oggetto di pignoramento - confini

Partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario, il box confina con rampa e area di manovra condominiale (BCNC foglio 79 p.lla 1540 sub 2), con stessa proprietà (foglio 79 p.lla 1540 sub 4), con proprietà di terzi (foglio 79 p.lla 1540 sub 8), con proprietà di terzi (foglio 79 p.lla 1540 sub 9), salvo altri.

Immobile oggetto di pignoramento - dati catastali e intestatari

Catastralmente individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al foglio 79 p.lla 1540 sub.10, piano S1, cat.C/6, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita € 143,16.

Intestato per l'intera quota di proprietà (1/1) a [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

- **PREZZO BASE "LOTTO UNICO" (appartamento + box): € 268.000,00 (euro duecentosessantottomila/00)**

Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.81/2023

- Atto di provenienza (rif. quesito n.1bis).

Le unità immobiliari sono pervenute al sig. [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per i diritti
di 1/1 di proprietà da [REDACTED] nato a [REDACTED] il
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nella qualità di unico
titolare della ditta individuale [REDACTED], con sede in [REDACTED]
[REDACTED] Partita [REDACTED], con l'atto di
compravendita del Notaio dott. Cassano di San Severo del 01/08/2008 (rep
n.146974; raccolta n.38210; Registrato all'Agenzia delle Entrate di San
Severo l'8 agosto 2008 al n. 4147 serie 1; Trascritto presso l'Agenzia del
Territorio di Foggia l'11 agosto 2008 al n° 20254 R.G. al n° 13327 R.P.).

- Iscrizioni e trascrizioni (elenco quesito n.1bis).
- Immobili non locato a terzi.
- Regolarità urbanistica/edilizia (rif. quesito n.10).
- A.P.E. da redigere (rif. quesito n.11).
- Difformità catastale ed edilizia (rif. quesito n.11b).
- Agibilità (rif. quesito n.10)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si
compone di n.38 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di
aver svolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi
chiarimento.

Allegati:

- All.1 Inquadramento territoriale (abitazione e box)
- All.2 Visura catastale storica abitazione
- All.3 Visura catastale storica box-auto
- All.4 Planimetria catastale abitazione
- All.5 Planimetria catastale box-auto
- All.6 Elaborato planimetrico, el immobili NCEU San Severo F.79 p.Ila 1540
- All.7 Estratto di mappa catastale San Severo F.79 p.Ila 1540
- All.8 Planimetria stato dei luoghi Piano terra
- All.9 Planimetria stato dei luoghi Piano primo sottostrada
- All.10 Documentazione fotografica
- All.11 Istanza accesso atti tecnico-amministrativi Comune di San Severo
- All.12 Riscontro accesso atti tecnico-amministrativi Comune di San Severo
- All.13 Verbale di sopralluogo e inizio operazioni peritali
- All.14 Permesso di Costruire n.68 del 03/04/2007
- All.15 Permesso di Costruire n.82 del 21/05/2008
- All.16 Certificato di agibilità n.48 del 22/07/2008

Foggia, 19/06/2025

Il C.T.U.

ing. Lucio Surgo