

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 Valentina PATTI del Tribunale di Foggia in data 26.08.2025 e giuramento in data 19.02.2026 dinanzi al Giudice Carmen Anna Lidia CORVINO, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 490/24** del Reg. G. Es., promossa da ORGANA SPV S.R.L. contro

redige la presente relazione di stima al fine di definire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site in abitato di San Severo (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.) abbiano 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 staggitto/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 staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;
- 12- Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art 1-quater della Legge del 18 dicembre 2008, n.199 per l'eventuale cessione di 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;

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

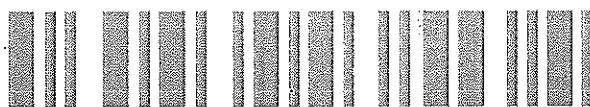
- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;

- 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), dopo aver estratto copia dei Certificati di Residenza e stato di famiglia dei debitori (**Allegato A**), in accordo con il nominato custode dei beni, ha provveduto ad eseguire apposito sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali presso le unità immobiliari oggetto di stima in data 12.03.2026, il tutto secondo il verbale redatto dall'Avv. CAVALIERE Francesco, custode dei beni, allegato alla presente (**Allegato B**).



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 del debitore, il signor [redacted] npeo, nato a [redacted] (FG) e residente in San Severo alla [redacted] n.16, risulta aver contratto il matrimonio in data 02.01.2003 con [redacted] a San Severo [redacted] in regime di separazione dei beni.

Come si evince nelle annotazioni dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio (**Allegato C**), con provvedimento del Tribunale di Foggia in data 12.03 [redacted] 8, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Con sentenza del Tribunale di Foggia n.1 [redacted], è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nel Comune di San Severo e risulta essere:

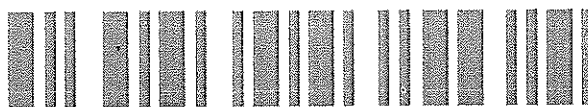
- **UNITA' A** Appartamento posto al piano rialzato e seminterrato con accesso dal civico 14-16 di Via Cisterne Leccese, distinta al Catasto Fabbricati Urbani dalla Particella 1568 Sub 2 del Foglio 79;
- **UNITA' B** Autorimessa posta al piano seminterrato, con accesso dal cancello metallico ubicato al civico 11 di Via A De Falco, distinta al Catasto Fabbricati Urbani dalla Particella 1568 Sub 8 del Foglio 79.

Le unità immobiliari risultano ad oggi essere di proprietà, per la quota di 1/1 del signor

[redacted] Pompeo, nato a [redacted] e risulta pervenuta allo stesso a seguito di quanto sotto riportato.

Il diritto di proprietà per la quota di 1/1, è pervenuto al signor A [redacted] Pompeo, nato a [redacted] 03.06.1973 per atto notarile di compravendita del Notaio CASSANO Lorenzo del 13.04.2010 rep. 152386/41521, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 21/04/2010 al n. 5937 di formalità, dal signor Michele D'errico S.r.l. Società Unipersonale con sede in San Severo (FG) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Alla società Unipersonale del signor D'errico Michele S.r.l., l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto, era pervenuta per atto notarile di compravendita del Notaio CASSANO



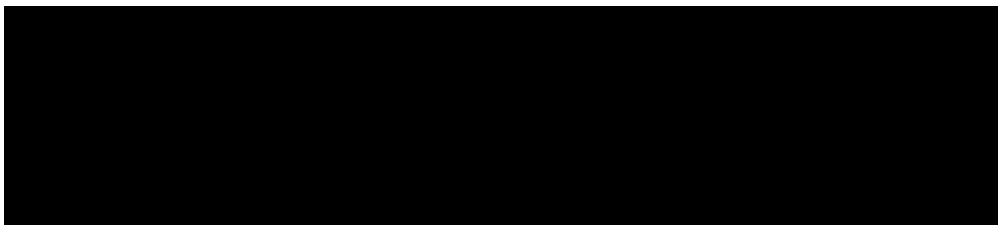
Lorenzo del 19.12.2006 rep. 38930/34181, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 08/01/2007 al n. 384 di formalità dalla Società Piano Integrato San Severo con sede in Foggia per i diritti di 1/1 di piena proprietà e con atto notarile di compravendita del Notaio METERANGELIS Vincenzo del 14.03.1996 rep. 16952 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 02/04/1996 al n. 4375 di formalità.

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

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Registro particolare n.1072 del 19.03.2009

Atto notarile pubblico in data 10.03.2009 rep. 148957/39440.



IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

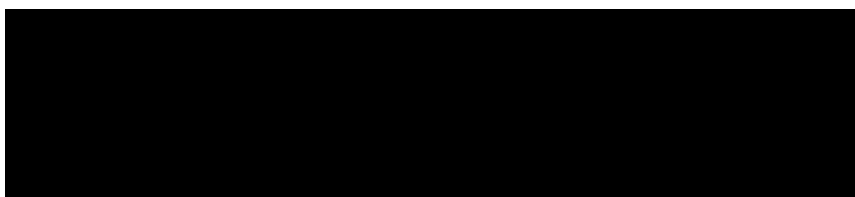
Foglio 79 – Part.1521 Sub 5

Foglio 79 – Part.1521 Sub 10

▪ **ANNOTAZIONE**

Registro generale n.4862, registro particolare n.741 del 03.03.2010

Atto notarile pubblico in data 21.01.2010 rep. 151659/41082



FRAZIONAMENTO IN QUOTA

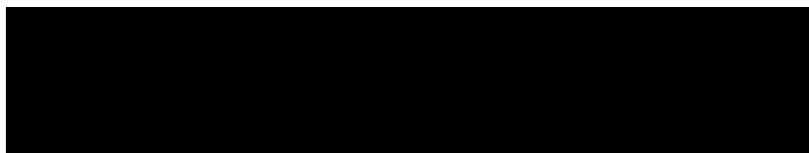
Foglio 79 – Part.1568 Sub 2

Foglio 79 – Part.1568 Sub 8

▪ **ISCRIZIONE**

Registro particolare n.2955 del 02.12.2016

Atto pubblico in data 01.12.2016 rep. 1802/4316





IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

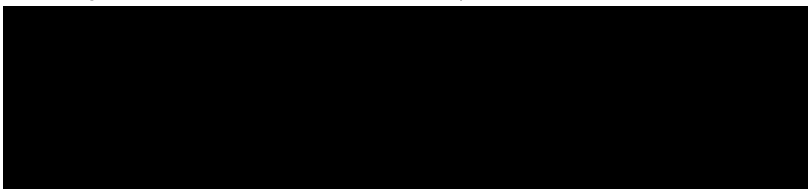
Foglio 79 – Part.1568 Sub 2

Foglio 79 – Part.1568 Sub 8

▪ **ISCRIZIONE**

Registro generale n.21371, registro particolare n.2613 del 18.10.2017

Atto pubblico in data 17.10.2017 rep. 1982/4317



IPOTECA DELLA RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO DI AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

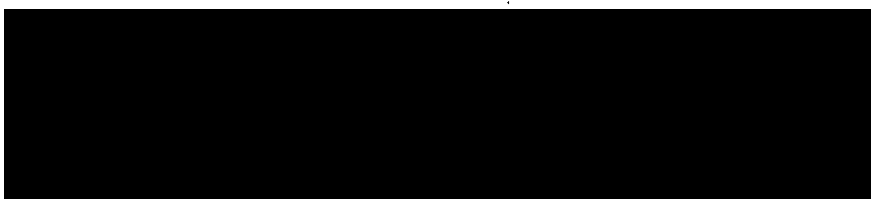
Foglio 79 – Part.1568 Sub 2

Foglio 79 – Part.1568 Sub 8

▪ **TRASCRIZIONE**

Registro generale n.32119, registro particolare n.25130 del 28.12.2022

Atto pubblico in data 01.12.2022 rep. 5158



VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

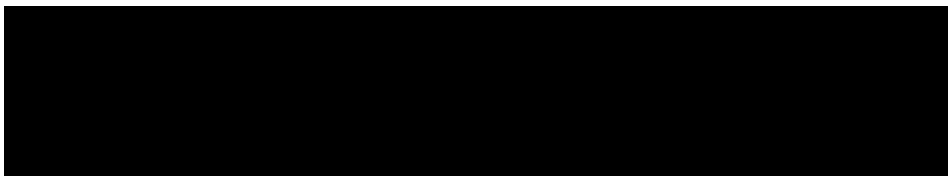
Foglio 79 – Part.1568 Sub 2

Foglio 79 – Part.1568 Sub 8

▪ **TRASCRIZIONE**

Registro generale n. 30764, registro particolare n. 24734 del 27.12.2024

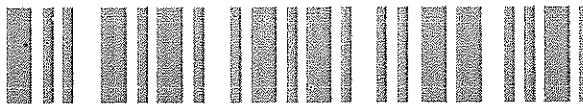
Atto pubblico in data 12.12.2024 rep. 6425



VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Foglio 79 – Part.1568 Sub 2

Foglio 79 – Part.1568 Sub 8



QUESITO 2-2BIS

Le unità immobiliari oggetto dell'elaborato peritale risulta essere:

UNITA' A (Foglio 79 Particella 1568 Sub 2)

ABITAZIONE di tipo A/3 (*Abitazione di tipo ECONOMICO*), Classe 3, Consistenza 8 vani, Rendita di euro 805,67, ubicata al piano rialzato e piano seminterrato di un fabbricato condominiale e recante accesso dai civici 14-16 di via Cisterne Leccese; confina con Foglio 79 Particella 1568 Sub 4, Foglio 79 Particella 1568 Sub 4, Foglio 79 Particella 1568 Sub 8, via Cisterne Leccese, ed altre migliori proprietà;

UNITA' B (Foglio 79 Particella 1568 Sub 8)

BOX Cat. C/6 (*autorimesse senza fine di lucro*), Classe 3, Consistenza 54 mq, con Superficie Catastale di 58 mq, Rendita 175,70, ubicata al piano seminterrato di un fabbricato condominiale e recante accesso dal civico 11 di via A. De Falco; confina con Foglio 79 Particella 1568 Sub 2, Foglio 79 Particella 1568 Sub 7, Foglio 79 Particella 1568 Sub 9, area di manovra condominiale Foglio 79 Particella 1568 Sub 1 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 E***).

Il fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari sopra descritte, nato dal Piano di Lottizzazione convenzionata denominata "PIANO INTEGRATO", più specificatamente Lotto n.19, è ubicato verso la periferia ovest, in completa adiacenza alla zona di espansione e alla zona Agricola della Città di San Severo (*Figure nn. 1-2*).

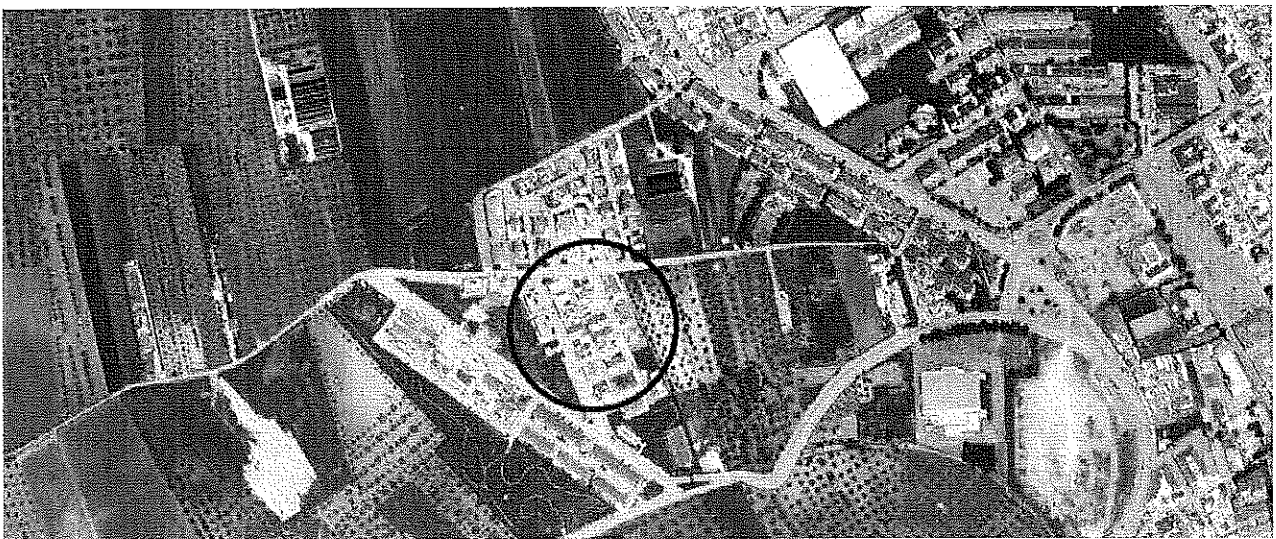


*Figura n.1
(Inquadramento territoriale del fabbricato)*

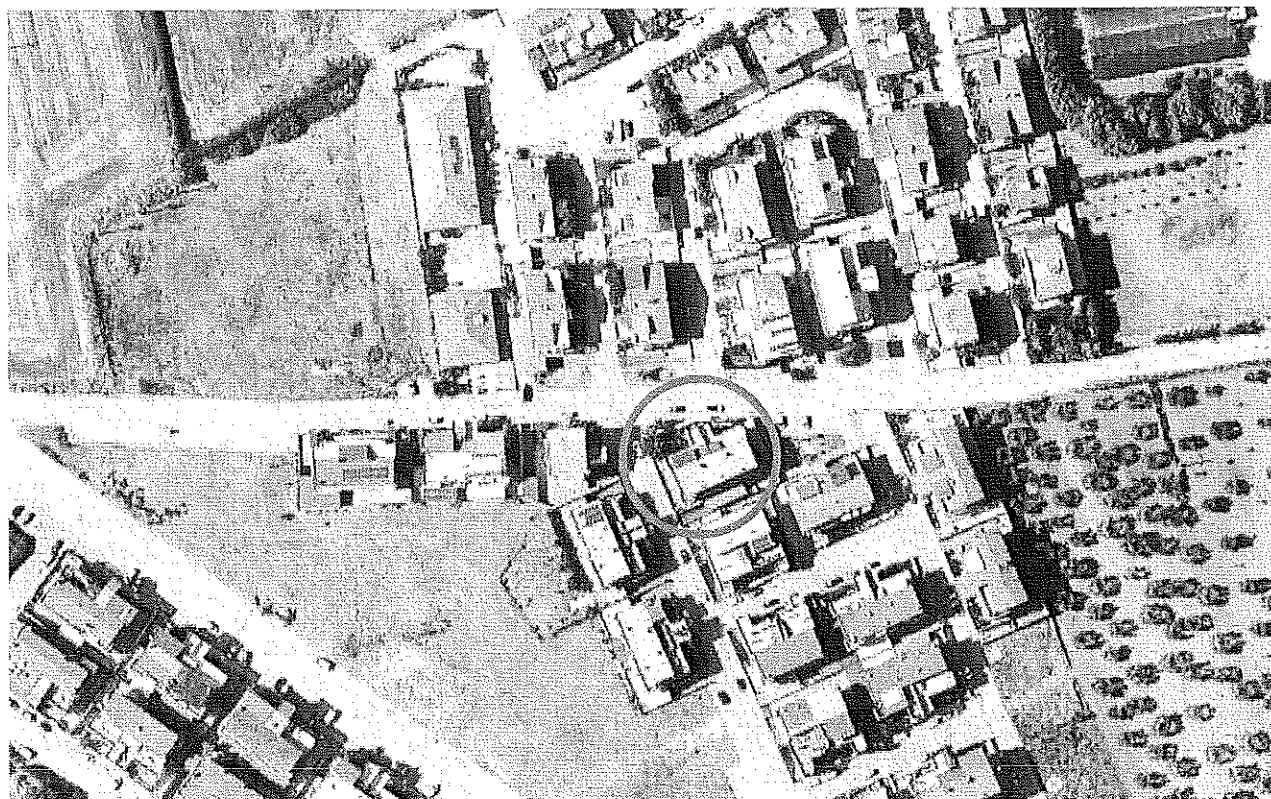
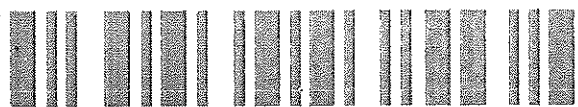


Figura n.2
(Inquadramento territoriale del fabbricato)

La zona rientra all'interno dell'Area Br5 "Aree residenziali da interventi unitari" del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) della Città di San Severo (Figura 3).

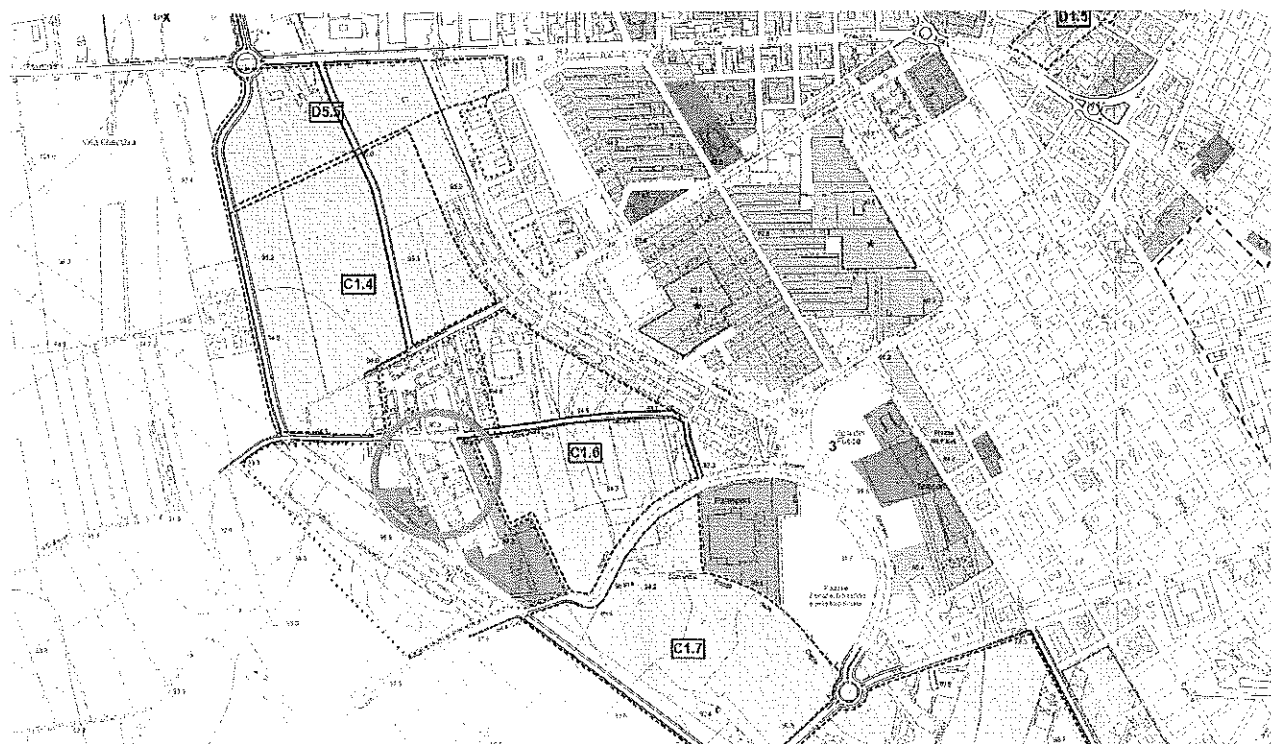


Figura n.3
(Individuazione del fabbricato nello stralcio del P.U.G.)

La zona risulta esclusivamente residenziale, nata come anticipato in precedenza, da un Piano di Lottizzazione convenzionata, denominata PIANO INTEGRATO, che ha coinvolto diversi lotti e che ha visto la nascita di una edificazione costituita da fabbricati a tre livelli fuori terra.

Si tratta di fabbricati con annessi giardini a piano terra e palazzine in linea pluripiano, (Figura n.3)

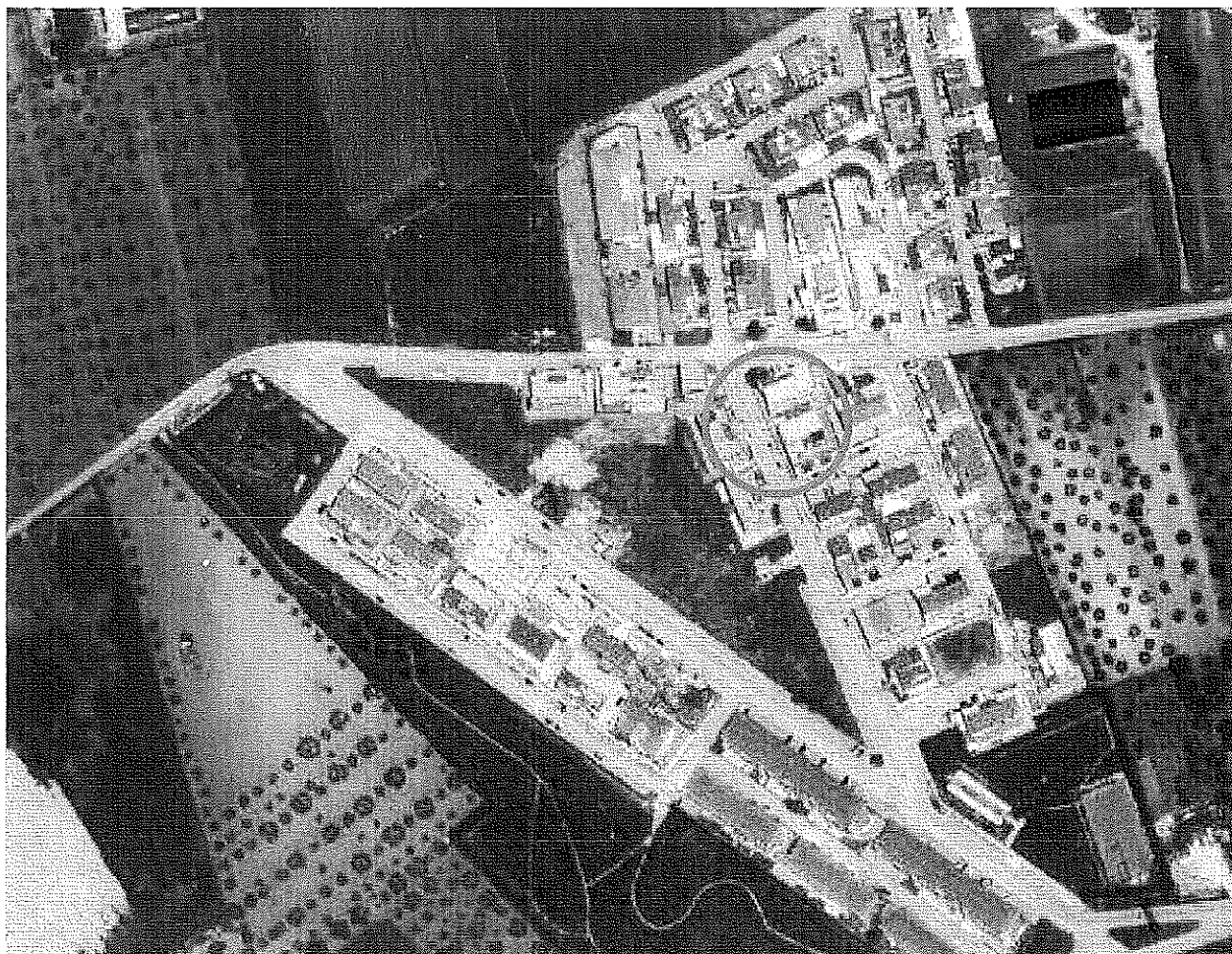


Figura n.4
(Stralcio della Lottizzazione)

La zona possiede una discreta urbanizzazione primaria, ma mancano del tutto i servizi rientranti nell'urbanizzazione secondaria.

Mancano, nelle immediate vicinanze, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, mercati, uffici comunali, attrezzature culturali e sanitarie.

Ubicato nelle immediate vicinanze risulta il Palazzetto dello Sport, fiore all'occhiello della Città di San Severo.

Nella **Figura n.5** viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 79 Particella 1568 della Città di San Severo (Fg), con la cartografia presente nelle mappe consultabili dallo sportello telematico, al fine di verificare la corrispondenza dell'area e del fabbricato.



architecture laboratory

MATTEO BONCRISTIANO ARCHITETTO



Figura n.5

(sovrapposizione su cartografia catastale)

Nella **Figura n.6**, viene individuato il fabbricato nella mappa catastale del Foglio 79 Particella 1568 della Città di San Severo (Fg).

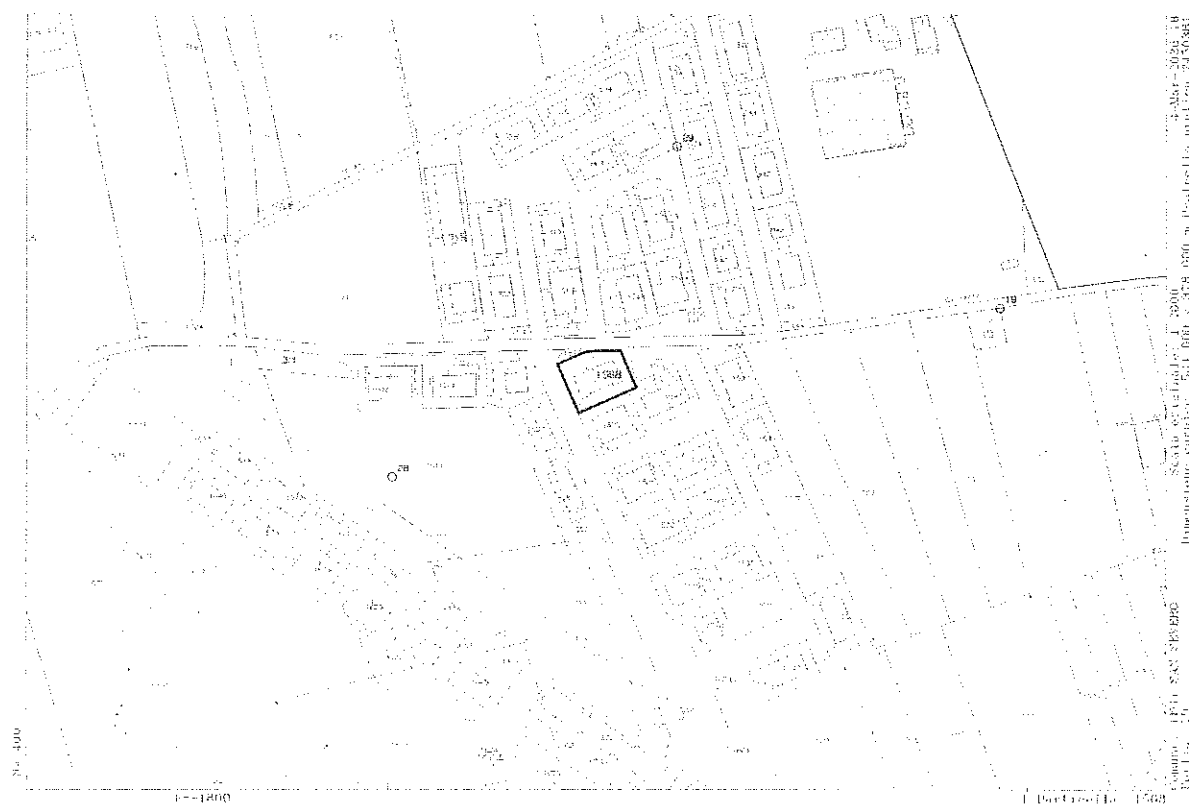


Figura n.6

(individuazione fabbricato sulla mappa catastale)

71016_SAN SEVERO_(FG)_Via Arco n.1

CONTATTI:mobile 3928729308

e-mail: arch.boncristiano@gmail.com e-mailpec: m.boncristiano@archiworldpec.it

QUESITO 3

UNITA' A (Foglio 79 Particella 1568 Sub 2)

L'unità immobiliare trova accesso pedonale dal civico 16 e carrabile dal civico 14 di via Cisterne Leccese dai quali si entra nell'area esterna privata in cui è ubicato l'ingresso all'appartamento al piano rialzato.

Sull'area esterna privata, composta da giardino, terrazzi e tettoia verandata, trova affaccio su tre lati l'unità immobiliare.

L'appartamento presenta un'altezza interna di 2,80 ed è composto con un piano rialzato in cui è ubicato l'ingresso con zona giorno soggiorno e cucina, oltre ad una zona notte, disimpegnata mediante corridoio, in cui sono ubicate tre camera letto, un ripostiglio ed un servizio igienico.

Dalla cucina si accede ad una veranda coperta, a prosecuzione della zona giorno, dalla quale si accede alla zona posteriore dell'area esterna (giardino privato).

La veranda è stata realizzata successivamente alla costruzione principale, presenta un'altezza interna che varia da 2,30 m a 2,70 m ed è costituita da una struttura in legno composta da travi principali in legno lamellare e perlinato ligneo, verniciate color noce, con le partizioni verticali realizzate con infissi in legno. Tutta l'area esterna risulta pavimentata con piastrelle di gres con alcune zone realizzate a verde.

La recinzione è in ferro verniciato testa di moro con interposizione di pannelli in polycarbonato per migliorare la privacy interna.

Il piano rialzato è pavimentato con piastrelle in gres dai toni chiari delle dimensioni 60x60 cm.

Le pareti sono rifinite a civile con due pareti della zona giorno rivestite con carta da parati effetto boiserie, mentre tutte le stanze presentano una cornice di gesso nell'attacco parete-soffitto.

Il servizio igienico, completo di tutti i sanitari e vasca, presenta una pavimentazione composta da listelli effetto legno dai toni scuri e pareti rivestite con piastrelle sui toni chiari per un'altezza di 2,20 m.

Anche il ripostiglio è rivestito con piastrelle per un'altezza di 2,20 m.

Gli infissi interni sono in laminato, mentre gli infissi esterni sono in legno con persiane in alluminio.

Dal soggiorno, mediante scala interna rivestita in pietra di Apricena, si accede al piano seminterrato avente un'altezza interna di 3,65 m composta da unico vano adibito a tavernetta con vano tecnico e servizio igienico.

La pavimentazione è in monocottura dai toni della terracotta, le pareti sono tutte rifinite a civile, mentre due pareti che formare angolo in cui è ubicato il camino, presentano un rivestimento materico detto "pietra scaccata" sui toni del grigio.

L'immobile risulta unito mediante porta interna con l'autorimessa *UNITA' B*.

L'impianto elettrico rispetta i requisiti dell'epoca della costruzione e si allega relativa conformità (**Allegato F**). Tutta l'unità immobiliare risulta riscaldata da caldaia e termosifoni in alluminio.

L'unità immobiliare è conforme a livello urbanistico e catastale.

L'unità immobiliare risulta all'attualità in ottimo stato manutentivo con utilizzo di materiali di prima scelta e posati secondo la regola dell'arte.

UNITA' B (Foglio 79 Particella 1568 Sub 8)

Si accede da cancello metallico ubicato al civico 11 di via A. De Falco e presenta due ingressi di cui uno, oltre alla saracinesca, presenta anche una vetrina d'ingresso.

All'attualità l'unità immobiliare, originariamente composta da unico vano, risulta suddivisa in tre ambienti. Il primo ambiente, in completa adiacenza con l'UNITA' A, risulta una mera prosecuzione dell'immobile residenziale.

Dal suddetto ambiente, mendiante porta interna, si accede ai due box entrambi con soppalco ligneo, nei quali sono ubicati i due ingressi.

La pavimentazione è in monocottura dai toni della terracotta, le pareti sono tutte rifinite a civile.

L'altezza interna varia da 3,20 m a 2,70 m.

L'impianto elettrico rispetta i requisiti dell'epoca della costruzione e si allega relativa conformità (**Allegato F**). L'unità immobiliare risulta conforme a livello urbanistico e catastale.

L'unità immobiliare risulta all'attualità in ottimo stato manutentivo con utilizzo di materiali di prima scelta e posati secondo la regola dell'arte.

Tutte le caratteristiche delle unità immobiliari sono individuate nell'elaborato grafico progettuale (**Allegato G**) e nell'elaborato fotografico (**Allegato H**).

QUESITO 4-4BIS

SUPERFICI RILEVATE LOTTO 1

UNITA' A

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	105,00 MQ
---	--	-----------

B	PERTINENZA ESCUSIVA ACCESSORIA (VERANDA QUOTA 28,00 MQ) OMOGENEIZZATA AL 50%	14,00 MQ
C	PERTINENZA ESCUSIVA ORNAMENTO (BALCONI-GIARDINO-TERRAZZO QUOTA 25,00 MQ) OMOGENEIZZATA AL 30%	7,50 MQ
D	PERTINENZA ESCUSIVA ORNAMENTO (BALCONI-GIARDINO-TERRAZZO QUOTA 150,00 MQ) OMOGENEIZZATA AL 10%	15,00 MQ
E	PERTINENZA ESCUSIVA ACCESSORIA (CANTINOLA QUOTA 75,00 MQ) OMOGENEIZZATA AL 50%	37,50 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A+B+C+D+E		<u>179,00</u>

UNITA' B

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	55,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A		<u>55,00 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, con medesima ubicazione nella Città di San Severo, in condizione normali, è variabile da €/m² 800,00 a €/m² 1.200,00.

Il valore di mercato per un immobile ad uso autorimessa, con medesima ubicazione nella Città di San Severo, in condizione normali, è variabile da €/m² 450,00 a €/m² 650,00.

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 1.200,00 per l'unità A e €/m² 650,00 per l'unità B.

UNITA' A = 179,00 MQ X 1.200,00 = 214.800,00 EURO

UNITA' B = 55,00 MQ X 650,00 = 35.750,00 EURO

VALORE LOTTO = UNITA' A + UNITA' B = 214.800,00 + 35.750,00 = 250.550,00 euro

Il valore di mercato, inteso come il risultato del valore complessivo sopra individuato, al netto di tutte le riduzioni apportate, considerato che:

- la veranda coperta posta in piano rialzato a parziale copertura dell'area esterna dell'UNITA' A risulta priva di autorizzazione comunale e provinciale;
- risulta una piccola difformità della planimetria catastale dell'UNITA' B rispetto a quella depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale e presso l'Ufficio del Territorio;
- la struttura della veranda costituisce un abuso edilizio sanabile attraverso una richiesta di titolo edilizio in sanatoria (Permesso di Costruire) presso l'Ufficio Tecnico Comunale accompagnata dall'Autorizzazione Sismica rilasciata dall'Ufficio Sismico Provinciale;
- la difformità interna dell'Unità B risulta sanabile attraverso un titolo edilizio in sanatoria (SCIA) presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
- i costi per entrambe le sanatorie, compreso gli oneri comunali e i costi tecnici si determinano presumibilmente in **euro 11.000,00;**

tutto ciò considerato, il VALORE DI MERCATO risulterà essere:

VALORE DI MERCATO LOTTO = 250.550,00 – 11.000,00 = 239.550,00 EURO

Tutto quanto sopra premesso e riportato, considerando i valori di riferimento e le superfici dei beni estimandi situati nel territorio comunale di San Severo, è possibile assumere come più probabile valore di mercato del LOTTO alla data attuale la somma di **euro 239.550,00.**

QUESITO 5

L'unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere un bene indiviso.

QUESITO 6

UNITA' A (Foglio 79 Particella 1568 Sub 2)

- **ABITAZIONE** di tipo A/3 (*Abitazione di tipo ECONOMICO*), Classe 3, Consistenza 8 vani, Rendita di euro 805,67, ubicata al piano rialzato e piano seminterrato di un fabbricato condominiale e recante accesso dai civici 14-16 di via Cisterne Leccese;
- Confina con Foglio 79 Particella 1568 Sub 4, Foglio 79 Particella 1568 Sub 4, Foglio 79 Particella 1568 Sub 8, via Cisterne Leccese, ed altre migliori proprietà;
- **valore 214.800,00 EURO**

UNITA' B (Foglio 79 Particella 1568 Sub 8)

- **BOX** Cat. C/6 (*autorimesse senza fine di lucro*), Classe 3, Consistenza 54 mq, con Superficie Catastale di 58 mq, Rendita 175,70, ubicata al piano seminterrato di un fabbricato condominiale e recante accesso dal civico 11 di via A. De Falco;
- confina con Foglio 79 Particella 1568 Sub 2, Foglio 79 Particella 1568 Sub 7, Foglio 79 Particella 1568 Sub 9, area di manovra condominiale Foglio 79 Particella 1568 Sub 1 ed altre migliori proprietà.
- **valore 35.750,00 EURO**

VALORE LOTTO = 239.550,00 EURO

QUESITO 7

Le unità immobiliari risultano essere attualmente occupate dalla signora _____, la quale, già occupante le unità senza titolo da diversi anni, in accordo con il custode dei beni, stipulava un contratto di una locazione transitoria.

QUESITO 8-9

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

QUESITO 10

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato edificato nel 2008-2009.

Il CTU, previa richiesta di accesso agli atti, ha eseguito un'ispezione presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Severo (Fg), nella quale si evince come la costruzione sia legittimata con Permesso di Costruire n.73 del 06.04.2007 e successivi Permesso di Costruire n.67 del 26.04.2008 e Permesso di Costruire 158 del 23.11.2008 (*Allegato I*).

I lavori risultano iniziati in data 01.10.2008 e risultano ultimati in data 14.12.2009, così come da certificato rilasciato (Certificato di Agibilità) dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo in data 17.12.2009 N.112
(Allegato I).

QUESITO 11

L'unità immobiliare è attualmente sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che è stato redatto dal [REDACTED] in qualità di tecnico abilitato ed allegata alla presente perizia
(Allegato L).

QUESITO 12

Per gli immobili pignorati oggetto della Procedura Esecutiva in oggetto specificata non sussistono le condizioni di cui all'art. 1 - quater della Legge 18/12/2008 n. 199.