



TRIBUNALE DI FOGGIA

III Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa VALENTINA PATTI

PROCEDURA ESECUTIVA
n. 80/2020 R.G.Es.
PROMOSSA DA

MAIOR SPV S.R.L.
c/

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data: 04 aprile 2022

Il C.T.U.
ing. Gianpaolo ORSITTO

studio tecnico: dott. ing. Gianpaolo Orsitto via Firenze, 5 - 71036 Lucera (FG)
☎/📠 0881.522306 - 📠 347.8487522
✉: gianpaolorsitto@gmail.com - P.E.C. gianpaolo.orsitto@ingpec.eu



TRIBUNALE DI FOGGIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA VALENTINA PATTI

Procedura esecutiva - R.G.Es. n. 80/2020 promossa da:
MAIOR SPV S.R.L.

contro:

INDICE

PREMESSA	3
SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA	9
RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	11
QUESITO N. 1	11
1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	11
1.BIS RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	11
1.TER VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI	12
1.QUATER VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE	12
1.QUINQUES VERIFICA REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI	14
QUESITO N. 2	14
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	14
2.BIS INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI MEDIANTE ORTOFOTO	15
QUESITO N. 3	16
3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA	16
QUESITO N. 4	20
4. STIMA DEL BENE	20
QUESITO N. 5	23
5. VERIFICA SEPARABILITÀ DEL BENE, IN CASO DI PIGNORAMENTO BENE INDIVISO	23
QUESITO N. 6	24
6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA	24



QUESITO N. 7.....	25
7. STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	25
QUESITO N. 8.....	26
8. ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	26
QUESITO N. 9.....	26
9. ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	26
QUESITO N. 10.....	26
10. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE.....	26
QUESITO N. 11.....	27
11. VERIFICA E PREDISPOSIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	28
11.A ACCERTAMENTO SULLA REGOLARITÀ CATASTALE.....	28
11.B VERIFICA DI CONFORMITÀ CATASTALE.....	29
11.C ACCERTAMENTO SULL'EPOCA DI COSTRUZIONE.....	30
11.D/E RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE E DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE.....	30
QUESITO N. 12.....	31
12. VERIFICA SUSSISTENZA CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER L. N. 199/2008.....	31
CONCLUSIONI.....	32



RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Gianpaolo ORSITTO, con studio tecnico in Lucera (FG) alla via Firenze n° 5 ed iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n° 1980 - sez. A, veniva nominato quale esperto nella procedura esecutiva n. 80/2020 R.G.Es. con provvedimento notificato il 26/04/2020; in data 05 gennaio 2021, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Valentina Patti, disponeva i seguenti quesiti: "esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, 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;

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 delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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;

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

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi 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 anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari 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, 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 dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni in base al 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 alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

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

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuna 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, 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 limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

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

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi



dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) 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;

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;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo 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 assentite 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 sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

- omissis -

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, 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;

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, estensioni e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di 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-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota".

Lo scrivente, infine, veniva autorizzato dal giudice ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo, all'accesso ai Pubblici Uffici onde poter visionare ed acquisire ogni documento utile concernente gli immobili



pignorati, nonché all'uso del mezzo proprio.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Con atto di pignoramento immobiliare del 29.12.2019, la MAIOR SPV Srl, rappresentata e difesa dall'avv. Lorenzo Albanese Ginammi del foro di Roma, chiedeva di voler sottoporre a pignoramento in danno della sig.ra

(CF) l'unità

immobiliare facente parte del fabbricato sito in San Severo (FG) con ingresso comune in via A. Miroballo n. 95, relativamente alla piena proprietà, e precisamente l'appartamento ad uso abitazione costituente l'intero primo piano con l'accessorio e pertinenziale locale di sgombero, al terzo piano, posto sulla destra sul terrazzo di copertura e distinto dal numero di due, il tutto individuato in N.C.E.U. del Comune di San Severo al:

✓ foglio 31, particella 2218, sub. 14, via Antonio Miroballo n. 95, P1/3, cat. A/3, classe 2, vani 5

nonché la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato quali risultano per legge e per destinazione, ben compresi i diritti di comproprietà pari ad un mezzo (1/2) indiviso con l'appartamento al secondo piano del portone, dell'androne, del vano retrostante allo stesso androne, del vano scala, della terrazza di copertura, dell'impianto idrico (munito di contatori divisionali) e dell'impianto fognante, il tutto riportati nel N.C.E.U. al:

✓ foglio 31, particella 2218, sub. 12, via Antonio Miroballo n. 95, P.T, cat. A/5, classe 2, vani 1,5.

Con pec del 15.01.2022 lo scrivente chiedeva all'ufficio anagrafe ed allo stato civile del comune di San Severo il rilascio del certificato di residenza e dell'estratto dell'atto di matrimonio a nome della sig.ra ,

ricevendone immediato riscontro (ctr. allegato n. 1).

Il sottoscritto, poi, previa ricerca presso l'Archivio Notarile di Stato di Fog-



gia eseguita il 20.01.2022, acquisiva in data 25.01.2022, l'atto di donazione del 24.01.1977 a firma del notaio dott. ALEARDO ORSI, n. 21.362 del repertorio e n. 4.162 della raccolta, con il quale la sig.ra .
riceveva in donazione dalla madre, .
l'immobile pignorato in primo piano e le relative pertinenze (cfr. allegato n. 2).

Si fissava così per il giorno 08.02.2022 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, comunicando tale data a mezzo pec al legale del creditore precedente nonché a mezzo raccomandata a.r. al debitore presso l'indirizzo di residenza; la raccomandata non veniva però ritirata tanto da ritornare al mittente per compiuta giacenza (cfr. allegato n. 3.1).

Si effettuava così il secondo tentativo fissando l'accesso per il giorno venerdì 18.02.2022 ore 09:15; anche in questo caso la raccomandata non veniva ritirata e ritornava al mittente per compiuta giacenza (cfr. allegato n. 3.2).

Lo scrivente, in tale data si recava comunque sui luoghi e, previo accordo con gli uffici comunali, presso il comune di San Severo- area V urbanistica ed attività produttive, al fine di acquisire la documentazione tecnico-amministrativa richiesta precedentemente a mezzo pec; si acquisiva nell'occasione la seguente documentazione:

- richiesta approvazione progetto di sopraelevazione (cfr. allegato n. 4.1);
- dichiarazione direttore dei lavori (cfr. allegato n. 4.2);
- verbale visita/relazione di collaudo (cfr. allegato n. 4.3);
- elaborati grafici di progetto (cfr. allegato n. 4.4);
- documentazione varia presente nella pratica (cfr. allegato n. 4.5);
- licenza di costruzione n. 17 del 02.07.1966, certificato di ultimazione del 27.01.1967 (cfr. allegato n. 4.6).

Nell'occasione lo scrivente ribadiva inoltre la richiesta di eventuale presenza presso gli archivi comunali di ulteriori richieste/pratiche edilizie (permessi, CILA, SCIA, DIA, etc.); il servizio SUE, seppur relazionando in maniera errata nel-



la forma, riscontrava con pec del 23.02.2022 tale richiesta con esito negativo (cfr. allegato n. 4.7).

In ossequio alle disposizioni del Giudice, quindi, lo scrivente eseguiva il terzo tentativo fissando l'accesso per il giorno venerdì 04.03.2022 ore 11:30; in tale occasione, ricevuto riscontro dell'avvenuto ritiro della raccomandata a/r (cfr. allegato n. 3.3), si effettuava l'accesso sui luoghi oggetto di esecuzione compiendo così tutte le operazioni necessarie di rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di esecuzione (cfr. allegato n. 5).

Dopo aver esperito così ogni indagine ed accertamento utile, il sottoscritto ritiene di aver acquisito tutte le informazioni necessarie al fine di fornire compiuta risposta ai quesiti formulati.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO N. 1

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Dalla documentazione in atti (cfr. fascicolo telematico del creditore procedente) si evince la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. prodotti dal creditore procedente, MAIOR SPV Srl, relativamente al compendio pignorato ed a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

1.bis RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

I beni pignorati sono così individuati in N.C.E.U. del Comune di San Severo:

1. foglio 31, particella 2218, sub. 14, via Antonio Miroballo n. 95, P1-3, cat. A/3, classe 2, vani 5

riferibile all'appartamento ad uso abitazione in primo piano con l'accessorio e pertinenziale locale di sgombero, in terzo piano, di proprietà della sig.ra

nata a _____ il _____ (CF _____

).



2. foglio 31, particella 2218, sub. 12, via Antonio Miroballo n. 95, P.T, cat. A/5,
classe 2, vani 1,5

relativamente alle parti comuni del fabbricato in piano terra e consistenti
nell'androne comune e nel retrostante vano ad uso servizi tecnici e così in-
testati:

1. _____ (_____), nata a _____
il _____ - Diritto di: Proprietà per 2/4
2. _____ (CF _____), nato a _____
il _____ - Diritto di: Proprietà per 1/4
3. _____ (CF _____), nata a _____
il _____ - Diritto di: Proprietà per 1/4.

Dalla documentazione in atti ed acquisita dallo scrivente, si evince che
l'immobile pignorato è pervenuto alla sig.ra _____ con
atto di donazione del 24.01.1977 a firma del notaio dott. ALEARDO ORSI, n.
21.362 del repertorio e n. 4.162 della raccolta (cfr. allegato n. 2), con il quale la
sig.ra _____ riceveva in donazione dalla ma-
dre, _____, l'immobile pignorato in primo piano e le rela-
tive pertinenze in terzo piano (locale di sgombero) ed in piano terra (locali tec-
nici e androne comune).

Il fabbricato in I e II piano, in precedenza, era stato realizzato proprio dalla
sig.ra _____ mediante licenza di costruzione n. 17 del 02.07.1966.

1.ter VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

I beni pignorati sono individuati in N.C.E.U. del Comune di San Severo al
foglio 31, part. 2218, sub. 14 e foglio 31, part. 2218, sub. 12; gli stessi dati sono
correttamente riportati sia nell'atto di pignoramento del 29.12.2019 che nella
nota di trascrizione del 10.03.2020 reg. gen. n. 5440 e reg. part. n. 4100.

1. quater Verifica DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Dalla documentazione in atti non risultano altre procedure esecutive gra-



vanti sul medesimo immobile.

A carico dell'immobile su indicato, infatti, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 22621 registro particolare n. 4332 del 25.09.2009 - a favore Banca Carime S.p.a. con sede in Cosenza c.f. 13336590156, domicilio ipotecario eletto in Cosenza, Viale Crati e contro _____ nata a _____ il _____ (c.f. _____) per la piena proprietà e debitori non datori di ipoteca _____ nato il _____ a _____ (c.f. _____), _____ nato il _____ a _____ (c.f. _____) - atto Lops Francesco Paolo del 18.09.2009 per Euro 265.713,00 di cui Euro 132.856,41 per sorte capitale. Durata 10 anni.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** registro generale n. 5632 registro particolare n. 656 del 13.03.2018 - a favore Agenzia Delle Entrate - Riscossione con sede in Roma c .f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Gramsci, 43 Foggia e contro _____ nata a _____ il _____ (c .f. _____) per la piena proprietà - Ruolo, Agenzia Delle Entrate Riscossione del 12.03.2018 per Euro 120.531,42 di cui Euro 60.265,71 per sorte capitale.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** registro generale n. 5440 registro particolare n. 4100 del 10.03.2020 - a favore Maior Spv Srl con sede in Conegliano c.f. 04951650268, domicilio ipotecario eletto presso e nello studio dell'Avv. Lorenzo Albanese sito in Roma alla via Giuseppe Palumbo n. 12 e contro _____ nato a _____ il _____ (c.f. _____) per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Foggia del 3.01.202 , sino alla concorrenza di Euro 54.888,06 oltre ad interessi e spese.



1. quinquies VERIFICA REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

Con pec del 15.01.2022 lo scrivente chiedeva all'ufficio anagrafe ed allo stato civile del comune di San Severo il rilascio del certificato di residenza e dell'estratto dell'atto di matrimonio a nome della sig.ra

, ricevendone immediato riscontro.

Dallo stesso si legge che , nata a

il , risulta di stato libero per decesso del coniuge

a Cerignola (FG) dal 06.02.2021; la residenza risulta in

alla via (cfr. allegato n. 1).

QUESITO N. 2

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento è la seguente:

APPARTAMENTO ad uso civile abitazione di piena proprietà della sig.ra

(C.F.), sito in San Se-

vero (FG) alla via A. Miroballo n. 95, costituente l'intero primo piano, composto di quattro vani ed accessori, con l'accessorio e pertinenziale locale di sgombero, al terzo piano, posto sulla destra sul terrazzo di copertura, distinto dal numero di due.

L'alloggio presenta una altezza interna utile pari a 3,00 m, superficie netta complessiva di circa 74,55 mq e superficie lorda pari a circa 90,21 mq.

Si completa, inoltre, di un balcone ad ovest prospiciente la via Miroballo per complessivi 5,85 mq circa, ed un piccolo pozzo luce/cavedio a livello di circa 3,31 mq.

Il locale di sgombero/magazzino in terzo piano avente accesso dal terrazzo di copertura tramite porta interna presenta una superficie complessivamente pari a circa 19,92 mq per una altezza utile pari a circa 2,30 m.

CONFINANTE con: proprietà aventi causa , condominio "Conga Alfredo", atrio di proprietà , proprietà aventi causa eredi e via



Miroballo, salvo altri (in ordine all'abitazione in piano primo); proprietà
terrazzo scoperto, atrio di proprietà e proprietà
aventi causa eredi (relativamente al locale di sgombero in terzo piano).
no).

DATI CATASTALI: Comune di San Severo, foglio 31 part. 2218 sub 14, via Antonio MIROBALLO n. 95 Piano 1-3, Rendita: Euro 426,08, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani; Dati di superficie: Totale: 114 m². Totale escluse aree scoperte: 106 m².

L'immobile su descritto comprende anche la **proporzionale comproprietà delle parti comuni** del fabbricato quali risultano per legge e per destinazione, ben compresi i diritti di comproprietà pari ad un mezzo (1/2) indiviso con l'appartamento al secondo piano, del portone, dell'androne, del vano retrostante allo stesso androne, del vano scala, della terrazza di copertura, dell'impianto idrico (munito di contatori divisionali) e dell'impianto fognante; la proprietà delle suddette parti comuni risulta così suddivisa:

proprietà per 1/2: (CF);
proprietà per 1/4: (CF);
proprietà per 1/4: (CF).

I locali in piano terra adibiti ad uso deposito e locali tecnici presentano una altezza interna pari a circa 4,40 m ed una superficie complessiva pari a circa 50 m².

DATI CATASTALI: Comune di San Severo, foglio 31 part. 2218 sub 12, via Antonio MIROBALLO n. 95 Piano T, Rendita: Euro 69,72, Zona censuaria 1, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Dati di superficie: Totale: 53 m². Totale escluse aree scoperte: 53 m².

2.bis INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI MEDIANTE ORTOFOTO

Ai fini della esatta individuazione dell'immobile pignorato si riporta di seguito una ortofoto ricavata da *google maps*.





Inoltre, si allegano alla presente relazione n. 3 elaborati in scala 1:1000/1:2000 estratti dal sito <https://sportellotelematico.provincia.foggia.it> e riportanti (cfr. allegato n. 6):

all. 6.1: Ortofoto ESRI;

all. 6.2: mappa catasto;

all. 6.3: mappa catasto con sovrapposizione ortofoto.

QUESITO N. 3

3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un edificio sito in San Severo (FG) con ingresso dalla via Antonio Miroballo n. 95, composto da quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo); l'intero corpo di fabbrica, avente forma rettangolare, è composto da due appartamenti adibiti a civile abitazione rispettivamente al piano primo e secondo; al piano terzo, di copertura, oltre al terrazzo piano vi sono due locali ad uso soffitta/deposito.

Il piano terra, comune ai due appartamenti posti ai piani superiori, è adibito ad androne di ingresso, vano scala di accesso ai piani superiori e presenta due locali tecnici ad uso deposito/locale autoclave; presenta altezza interna pari a 4,40 m e superficie complessiva pari a circa 53 m².



L'edificio è ubicata in una zona semicentrale del Comune di San Severo in una area la cui tipologia abitativa prevalente è del tipo economico; il traffico veicolare è abbastanza elevato ed il numero di parcheggi auto è sufficiente.

La zona è dotata di tutti i principali servizi (farmacie, negozi, scuole) raggiungibili a piedi.

Il piano terra è stato realizzato nel 1940 (risulta, infatti, in atti la planimetria catastale presentata in data 30.01.1940); la sopraelevazione del piano primo e secondo (oltre alla soffitta in piano terzo), è stata assentita con licenza edilizia n. 17 del 02.07.1966 e la costruzione è stata ultimata il 30.12.1966. Le caratteristiche costruttive sono pertanto quelle dell'epoca: struttura mista in latero-cemento e copertura di tipo piano, con opere in cemento armato relativamente alla scalinata, ai solai ed alle soglie balconi.

L'immobile *de quo* è sito in primo piano, e trova accesso da via Miroballo n. 95 mediante portone condominiale, androne e scalinata di accesso ai piani.

Esso si presenta in discrete condizioni manutentive, si compone di quattro vani (tre camere da letto ed un tinello/soggiorno), oltre gli accessori costituiti da ingresso/disimpegno, WC e cucinino; presenta una altezza interna utile pari a **3,00 m.**

Nella tabella seguente si descrive in dettaglio l'unità immobiliare:

Destinazione	Sup. netta [mq]	Esposizione	Condizioni manutentive
Tinello/Soggiorno	14,55	Ovest	discrete
Cucinino	4,85	Ovest	discrete
Camera da letto 1	19,27	Est	discrete
Camera da letto 2	11,70	Ovest	discrete
Camera da letto 3	14,00	Est	discrete
WC	4,48	Interna	discrete
Ingresso/corridoio	5,70	Interna	discrete

il tutto, quindi, per una *superficie netta di circa 74,55 mq* ed una *superficie*



lorda pari a circa 90,21 mq (dove la superficie lorda è stata calcolata computando i muri perimetrali esterni per intero fino allo spessore massimo di 50 cm ed i muri in comunione nella misura del 50%).

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, inoltre, bisogna computare, con gli opportuni coefficienti correttivi, anche le pertinenze così come riportato nella tabella seguente:

Destinazione	Sup. nella [mq]	Coef.	Sup. Comm. [mq]	Esposizione	Condizioni manutentive
Balcone su via Miroballo	6,30	0,33	2,07	Ovest	discrete
Pozzo luce	3,31	0,25	0,82	Sud	discrete
Vano di sgombero in 3° piano	19,92	0,75	14,94	Est	mediocri
Locali deposito/autoclave in piano terra	53,00	0,25/2	6,63	Est	mediocri

il tutto per una ulteriore superficie commerciale pari a 24,46 mq.

Dunque, la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato è pari a 114,67 mq (90,21 mq + 24,46 mq).

Non vi è un condominio formalmente costituito; le uniche dotazioni condominiali si riferiscono alla scalinata interna di accesso alle abitazioni ed alle parti comuni in quanto la palazzina non è dotata di ascensore.

Si riporta di seguito un elenco delle principali caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione nonché le dotazioni impiantistiche e la loro rispondenza al D.M. 37/08:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali

(struttura):

tipologia: struttura portante in latero-cemento. Condizioni: discrete.

Copertura (struttura):

tipologia: tetto piano. Condizioni: discrete.

Scale (struttura):

Scala di accesso ai piani. Condizioni: discrete.

Balconi (struttura):

balcone su via Miroballo con ringhiere in ferro. Condizioni: discrete.



<i>Pareti esterne</i>	Muratura costituita da blocchi di mattoni pieni/semipieni a vista ad eccezione del piano terra che presenta superfici intonacate. Condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	FINESTRE/PORTEFINESTRE; materiale: metallo con vetro singolo semplice e avvolgibili in materiale plastico. Alcuni infissi presentano doppi infissi in alluminio del tipo "anticorodal". Condizioni: discrete.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	FINESTRE/PORTEFINESTRE: Porte interne in legno. Condizioni: discrete.
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	pareti costituite da mattoni forati da cm 8 intonacate e finite. Condizioni: discrete.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	Cementine e/o graniglie di marmo. Condizioni: discrete.
<i>Soffitto (componente edilizia):</i>	soffitto piano, intonacato a civile e successiva tinteggiatura. Condizioni: discrete.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina e bagno; materiale: piastrelle in ceramica. Condizioni: discrete
<i>Impianto gas:</i>	Non presente impianto gas metano. Cucina alimentata mediante bombola GPL.
<i>Impianto di riscaldamento:</i>	tipologia: impianto sottotraccia con tubazioni di mandata e ritorno a pavimento - Radiatori in ghisa. Alimentazione: caldaia termoautonoma a camera stagna e tiraggio forzato, alimentata mediante bombola GPL. Condizioni: discrete.
<i>Impianto elettrico:</i>	tipologia: impianto sottotraccia con linee incassate in condotte di plastica e fili sfilabili - Al momento l'impianto risulta collegato all'utenza comune condominiale. Condizioni: mediocri.
<i>Impianto idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale. Acqua calda sanitaria prodotta dalla stessa caldaia a GPL ad uso riscaldamento. Condizioni: discrete.

Si specifica che per gli impianti il sig. _____, figlio della sig.ra _____, ha dichiarato di non essere in possesso delle dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli stessi ai sensi del D.M. 37/08 (cfr. allegato n. 5), comunque facendo presente che l'immobile è stato realizzato a fine anni '60.



È verosimile, quindi, stimare il presumibile costo di adeguamento degli stessi alla normativa in vigore sulla sicurezza degli impianti in € 6.000,00 (impianto elettrico, idrico-sanitario, gas), comprensivo di rilascio dichiarazioni da parte di impresa abilitata ed eventuale pagamento dell'iva per le opere.

Per ulteriori dettagli si rimanda ai seguenti elaborati (cfr. allegato n. 7):

- all. 7.1: planimetrie catastali dell'immobile pignorato;
- all. 7.2: visure catastali storica per immobile;
- all. 7.3: planimetria redatta dal ctu in scala 1:100;
- all. 7.4: report fotografico dell'immobile pignorato.

QUESITO N. 4

4. STIMA DEL BENE

Il criterio di stima utilizzato è del tipo "COMPARATIVO"; si assume come parametro il prezzo a mq della superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita nel Comune di San Severo per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima e siti nella stessa zona.

Per superficie commerciale si intende la somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (terrazze, balconi, portici, soffitte, etc.), calcolate come già riferito in precedenza.

Le fonti di informazione utilizzate sono le seguenti:

- Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- conoscenza diretta dei luoghi;
- agenzie immobiliari locali;
- precedenti stime immobiliari eseguite per immobili siti nel comune di San Severo.

STATO DI POSSESSO

Allo stato l'immobile risulta disabitato.



VINCOLI E ONERI GIURIDICI

1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 1.1. Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 1.2. Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura: **Nessuno**
- 1.3. Conv.ni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 1.4 Altri pesi e limitazioni d'uso: **Nessuna**
- 1.5 Esistenza di usufrutto: **Nessuna**

2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

2.1 Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA registro generale n. 22621 registro particolare n. 4332 del 25.09.2009 - a favore Banca Carime S.p.a. con sede in Cosenza c.f. 13336590156, domicilio ipotecario eletto in Cosenza, Viale Crati e contro _____ nata a _____ il _____ (c.f. _____) per la piena proprietà e debitori non datori di ipoteca _____ nato il _____ a _____ (c.f. _____), _____ nato il _____ a _____ (c.f. _____) - atto Lops Francesco Paolo del 18.09.2009 per Euro 265.713,00 di cui Euro 132.856,41 per sorte capitale. Durata 10 anni.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE registro generale n. 5632 registro particolare n. 656 del 13.03.2018 - a favore Agenzia Delle Entrate - Riscossione con sede in Roma c .f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Gramsci, 43 Foggia e contro _____ nata a _____ il _____ (c .f. _____) per la piena proprietà - Ruolo, Agenzia Delle Entrate Riscossione del 12.03.2018 per Euro 120.531,42 di cui Euro 60.265,71 per sorte capitale.

2.2 Pignoramenti

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE registro generale n. 5440 registro partico-



lare n. 4100 del 10.03.2020 - a favore Maior Spv Srl con sede in Conegliano c.f. 04951650268, domicilio ipotecario eletto presso e nello studio dell'Avv. Lorenzo Albanese sito in Roma alla via Giuseppe Palumbo n. 12 e contro _____ nato a _____ il _____ (c.f. _____) per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Foggia del 3.01.202 , sino alla concorrenza di Euro 54.888,06 oltre ad interessi e spese.

2.3 Altri oneri: Nessuno

3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

3.1 Difformità urbanistico edilizia : SI

Da accertamenti eseguiti presso il servizio Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Severo, si evincono alcune difformità legate a differenti distribuzioni interne con chiusura/apertura vani porte e finestre.

La sopraelevazione del piano primo e secondo (oltre alla soffitta in piano terzo), è stata assentita con licenza edilizia n. 17 del 02.07.1966; la costruzione è stata ultimata il 30.12.1966. Non risultano agli atti dell'ufficio SUE ulteriori richieste di permessi, licenze, DIA, CILA, SCIA, etc.

3.2 Difformità catastali: SI

In catasto è presente la planimetria presentata in data 13.10.1976 a firma del geom. Antonio Beverè; la planimetria dell'immobile è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della chiusura del vano porta di accesso alla camera su via Miroballo alla quale attualmente si accede direttamente dal tinello/soggiorno.

4. Altre informazioni per l'acquirente (non vi è condominio formalmente costituito)

4.1 Importo annuo spese fisse di gestione: circa € 200,00 (riferibili alla pulizia scale e aree comuni)

4.2 Spese straordinarie: € 0,00

4.3 Cause in corso: Nessuna



STIMA DEL BENE

Immobile	Superficie commerciale [mq]	Valore al mq	Valore totale
Unità immobiliare sita in San Severo – via Mikoballo n. 95, compreso pertinenze e locali ad uso comune	114,67 mq	€ 850,00	€ 97.469,50
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO DI VENDITA			€ 97.469,50

DICONSÌ EURO NOVANTASETTEMILAQUATTROCENTOSESSANTANOVE/50

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	€ 5.000,00
Riduzione per adeguamento degli impianti (elettrico, riscaldamento, idrico-sanitario, gas) al D.M. 37/08.	€ 6.000,00
Riduzione per lo stato d'uso e manutenzione	€ 3.500,00
Riduzione per l'eliminazione delle irregolarità riscontrate di tipo urbanistico edilizio/catastale, compreso i diritti di sanatoria da versare al Comune	€ 3.000,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese legate agli adeguamenti e correzioni su indicati a carico dell'acquirente:	€ 79.969,50
--	--------------------

DICONSÌ EURO SETTANTANOVEMILANOVECENTOSESSANTANOVE/50

QUESITO N. 5

5. VERIFICA SEPARABILITÀ DEL BENE, IN CASO DI PIGNORAMENTO BENE INDIVISO

La piena ed esclusiva proprietà dell'immobile è della sig.ra _____, con l'esclusione della proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato (portone, androne, vano retrostante adibito ad uso lo-



cali tecnici/depositi) per cui la _____ è proprietaria per ½ e per il restante ½ i proprietari dell'immobile in secondo piano.

L'immobile, in ogni caso, non è divisibile in modo alcuno.

QUESITO N. 6

6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA

L'esatta individuazione del lotto unico di vendita è la seguente:

APPARTAMENTO ad uso civile abitazione di piena proprietà della sig.ra

(C.F. _____), sito in San Se-

vero (FG) alla via A. Miroballo n. 95, costituente l'intero primo piano, composto di quattro vani ed accessori, con l'accessorio e pertinenziale locale di sgombero, al terzo piano, posto sulla destra sul terrazzo di copertura, distinto dal numero di due.

L'alloggio presenta una altezza interna utile pari a 3,00 m, superficie netta complessiva di circa 74,55 mq e superficie lorda pari a circa 90,21 mq.

Si completa, inoltre, di un balcone ad ovest prospiciente la via Miroballo per complessivi 5,85 mq circa, ed un piccolo pozzo luce/cavedio a livello di circa 3,31 mq.

Il locale di sgombero/magazzino in terzo piano avente accesso dal terrazzo di copertura tramite porta interna presenta una superficie complessivamente pari a circa 19,92 mq per una altezza utile pari a circa 2,30 m.

CONFINANTE con: proprietà aventi causa _____, condominio "Conga Alfredo", atrio di proprietà _____, proprietà aventi causa eredi _____ e via Miroballo, salvo altri (in ordine all'abitazione in piano primo); proprietà _____, terrazzo scoperto, atrio di proprietà _____ e proprietà aventi causa eredi _____ (relativamente al locale di sgombero in terzo piano).

DATI CATASTALI: Comune di San Severo, foglio 31 part. 2218 sub 14, via Antonio MIROBALLO n. 95 Piano 1-3, Rendita: Euro 426,08, Zona censuaria 1, Categoria



A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani; Dati di superficie: Totale: 114 m². Totale escluse aree scoperte: 106 m².

L'immobile su descritto comprende anche la **proporzionale comproprietà delle parti comuni** del fabbricato quali risultano per legge e per destinazione, ben compresi i diritti di comproprietà pari ad un mezzo (1/2) indiviso con l'appartamento al secondo piano, del portone, dell'androne, del vano retrostante allo stesso androne, del vano scala, della terrazza di copertura, dell'impianto idrico (munito di contatori divisionali) e dell'impianto fognante; la proprietà delle suddette parti comuni risulta così suddivisa:

proprietà per 1/2: (CF):

proprietà per 1/4: (CF);

proprietà per 1/4: (CF).

I locali in piano terra adibiti ad uso deposito e locali tecnici presentano una altezza interna pari a circa 4,40 m ed una superficie complessiva pari a circa 53 m².

DATI CATASTALI: Comune di San Severo, foglio 31 part. 2218 sub 12, via Antonio MIROBALLO n. 95 Piano T, Rendita: Euro 69,72, Zona censuaria 1, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Dati di superficie: Totale: 53 m². Totale escluse aree scoperte: 53 m².

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA, al netto delle decurtazioni come meglio specificato in risposta al quesito n. 4:

€ 79.969,50 DICONSÌ EURO SETTANTANOVEMILANOVECENTOESSANTANOVE/50

QUESITO N. 7

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato l'immobile risulta occupato dalla debitrice.

Non vi è, allo stato, alcuna utenza allacciata alla sig.ra giacché, come già riferito, per l'impianto elettrico vi è un collegamento non a norma con l'impianto comune condominiale, l'impianto a gas metano è assente



mentre per l'acqua l'utenza è comune ai proprietari dell'immobile del secondo piano.

QUESITO N. 8

8. ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non vi è l'esistenza di alcuna formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene, ad eccezione ovviamente dei vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (ipoteca volontaria registro generale n. 22621 registro particolare n. 4332 del 25.09.2009, ipoteca della riscossione registro generale n. 5632 registro particolare n. 656 del 13.03.2018 ed atto di pignoramento immobiliare registro generale n. 5440 registro particolare n. 4100 del 10.03.2020).

QUESITO N. 9

9. ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Nulla.

QUESITO N. 10

10. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Al fine di rispondere compiutamente al quesito, il sottoscritto si recava in data 18.02.2022 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del comune di San Severo - area V urbanistica ed attività produttive, acquisendo in copia la seguente documentazione tecnico-amministrativa richiesta precedentemente a mezzo pec:

- richiesta approvazione progetto di sopraelevazione (cfr. allegato n. 4.1);
- dichiarazione direttore dei lavori (cfr. allegato n. 4.2);
- verbale visita/relazione di collaudo (cfr. allegato n. 4.3);
- elaborati grafici di progetto (cfr. allegato n. 4.4);
- documentazione varia presente nella pratica (cfr. allegato n. 4.5);
- licenza di costruzione n. 17 del 02.07.1966, certificato di ultimazione del 27.01.1967 (cfr. allegato n. 4.6).



Al fine di sanare le difformità riscontrate dal punto di vista urbanistico/edilizio sarà necessario predisporre una SCIA in sanatoria al Comune di San Severo, il cui costo complessivo, compreso oneri di sanatoria e onorari per il tecnico incaricato, può stimarsi approssimativamente pari a € 2.500,00.

QUESITO N. 11

11. VERIFICA E PREDISPOSIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dai riscontri eseguiti è stato accertato che L'IMMOBILE NON È DOTATO DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Si fa presente, però, che per la predisposizione e la trasmissione del suddetto attestato è operativo il "sistema informativo APE PUGLIA" attraverso il quale vanno obbligatoriamente trasmessi gli attestati di prestazione energetica degli immobili; tale sistema non contempla una delle casistiche più ricorrenti nelle redazioni di APE nelle C.T.U. e cioè la presenza di impianto di climatizzazione invernale/estiva con generatore funzionante ma privo della documentazione tecnica relativa (libretto di impianto, rapporto di efficienza energetica) senza la quale non è possibile inoltrare l'APE per il tramite del sistema stesso.

Nel caso di specie, infatti, la caldaia ad uso riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è funzionante (alimentata da bombola di GPL) ma il proprietario ha dichiarato l'assenza del libretto di impianto e/o del rapporto di efficienza energetica.

Emerge, dunque, l'impossibilità per lo scrivente CTU di predisporre ed inoltrare, ad oggi, l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE) poiché il sistema non prevede la casistica sopra richiamata.

11.a ACCERTAMENTO SULLA REGOLARITÀ CATASTALE

Dagli accertamenti eseguiti, l'immobile pignorato risulta regolarmente accatasto in N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31 part. 2218 sub 14 (Rendita: Euro 426,08, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5



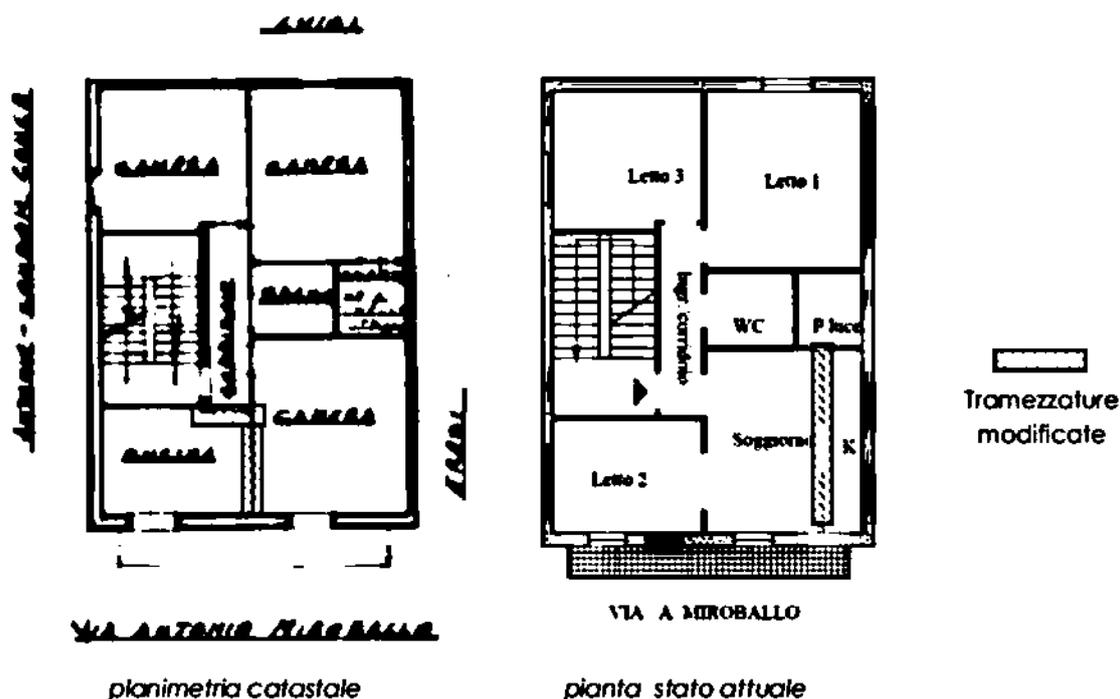
vani; Dati di superficie: Totale: 114 m². Totale escluse aree scoperte: 106 m²) con la proporzionale comproprietà delle parti comuni anch'esse regolarmente accatastate in N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31 part. 2218 sub 12 (Rendita: Euro 69,72, Zona censuaria I, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Dati di superficie: Totale: 53 m². Totale escluse aree scoperte: 53 m²).

Sono presenti, inoltre, gli elaborati planimetrici in scala 1:200 presentati rispettivamente in data 13.10.1976 a firma del geom. Antonio Bevere, relativamente al piano 1° e 3°, ed in data 30.01.1940 a firma del geom. Luigi Paglia, relativamente al piano terra.

11.b VERIFICA DI CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente e quanto desumibile dalla planimetria catastale in atti, come sopra individuata, si evince la sostanziale CONFORMITÀ DELL'ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI ad eccezione di una parziale diversa distribuzione interna, spostamento di pareti divisorie interne con differenti chiusure/aperture dei vani porte.

Si riporta di seguito un confronto tra l'elaborato planimetrico catastale e lo stato dei luoghi attuale.



Si rimanda per ogni ulteriore dettaglio ai seguenti elaborati (cfr. allegato n. 7):

- all. 7.1: planimetrie catastali dell'immobile pignorato;
- all. 7.2: visure catastali storica per immobile;
- all. 7.3: planimetria redatta dal ctu in scala 1:100;
- all. 7.4: report fotografico dell'immobile pignorato.

Al fine della corretta rappresentazione dello stato dei luoghi sarà quindi necessario affidare specifico incarico ad un tecnico, il cui onorario, compreso spese, può stimarsi approssimativamente in € 500,00.

11.c. ACCERTAMENTO SULL'EPOCA DI COSTRUZIONE

Come già relazionato in risposta al quesito n. 10 circa la regolarità urbanistico-edilizia del bene, si ribadisce che l'immobile oggetto di esecuzione, realizzato in sopraelevazione all'esistente piano terra (già costruito nell'anno 1940), è stato assentito con licenza edilizia n. 17 del 02.07.1966; i lavori sono iniziati in pari data e la costruzione è stata ultimata il 30.12.1966.

11.d/e RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE E DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

Come già accennato in risposta al quesito n. 10 l'immobile è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Dal confronto dei documenti progettuali depositati e lo stato dei luoghi, però, si evincono alcune difformità, che non variano i parametri edilizio-urbanistici, relative a parziali modifiche nella distribuzione interna, spostamento di pareti divisorie interne, con differenti chiusure/aperture di vani porte, nonché la diversa ubicazione della finestra nella camera "letto 3", rispetto all'elaborato grafico progettuale.

Tali difformità, meglio evidenziate nel confronto grafico riportato in precedenza, sono facilmente eliminabili mediante la corretta predisposizione e presentazione degli elaborati planimetrici corretti (sia al Comune che all'Agenzia del Territorio - ufficio del catasto) ed il relativo pagamento di diritti



ed oneri per un costo complessivo stimato pari a € 3.000,00.

QUESITO N. 12

12. VERIFICA SUSSISTENZA CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER L. N. 199/2008

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali che recita: "1. *Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale*".

Per quanto di propria competenza, quindi, lo scrivente ritiene sussistenti le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199/2008 poiché:

- ✓ l'abitazione è occupata dal mutuatario insolvente a titolo di abitazione principale;
- ✓ l'immobile è sottoposto a procedura esecutiva immobiliare;
- ✓ la categoria catastale dell'unità abitativa è "A/4" (abitazione di tipo popolare).

SI AVVERTE L'ESECUTATO, PERTANTO, DI AVERE LA POSSIBILITÀ DI FORMULARE APPOSITA



ISTANZA SECONDO QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 1-QUATER DELLA LEGGE 199/2008 ALL'ARCA
CAPITANATA - AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE (ex Istituto Autonomo per le
Case Popolari della Provincia di Foggia).

CONCLUSIONI

In merito e sulla scorta di tutto quanto innanzi esposto, il sottoscritto ing. Gianpaolo ORSITTO, nominato quale esperto nella procedura esecutiva n. 80/2020 R.G.Es. con provvedimento notificato il 26/04/2020, ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, nel rispetto dei termini concessi, restando a disposizione della S.V.Ill.ma per qualsivoglia chiarimento e/o integrazione, precisando, altresì, di aver provveduto a trasmettere copia della presente relazione alle parti a mezzo e-mail agli indirizzi indicati (cfr. allegato n. 8).

Si riporta di seguito un quadro riepilogativo delle informazioni più rilevanti dell'immobile pignorato.

LOTTO UNICO DI VENDITA

APPARTAMENTO ad uso civile abitazione di piena proprietà della sig.ra

(C.F. _____), sito in San Se-

vero (FG) alla via A. Mioballo n. 95, costituente l'intero primo piano, composto di quattro vani ed accessori, con l'accessorio e pertinenziale locale di sgombero, al terzo piano, posto sulla destra sul terrazzo di copertura, distinto dal numero di due.

L'alloggio presenta una altezza interna utile pari a 3,00 m, superficie netta complessiva di circa 74,55 mq e superficie lorda pari a circa 90,21 mq.

Si completa, inoltre, di un balcone ad ovest prospiciente la via Mioballo per complessivi 5,85 mq circa, ed un piccolo pozzo luce/cavedio a livello di circa 3,31 mq.



Il locale di sgombero/magazzino in terzo piano avente accesso dal terrazzo di copertura tramite porta interna presenta una superficie complessivamente pari a circa 19,92 mq per una altezza utile pari a circa 2,30 m.

CONFINANTE con: proprietà aventi causa _____, condominio "Conga Alfredo", atrio di proprietà _____, proprietà aventi causa eredi _____ e via Miroballo, salvo altri (in ordine all'abitazione in piano primo): proprietà _____, terrazzo scoperto, atrio di proprietà _____ e proprietà aventi causa eredi _____ (relativamente al locale di sgombero in terzo piano).

DATI CATASTALI: Comune di San Severo, foglio 31 part. 2218 sub 14, via Antonio MIROBALLO n. 95 Piano 1-3, Rendita: Euro 426,08, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani; Dati di superficie: Totale: 114 m². Totale escluse aree scoperte: 106 m².

PROPRIETA':

_____, nata a _____ il _____ (CF _____)

_____), proprietà per 1000/1000.

L'immobile su descritto comprende anche la **proporzionale comproprietà delle parti comuni** del fabbricato quali risultano per legge e per destinazione (per 1/3:

_____) (CF _____); per 1/3: _____ (CF _____)

_____) (CF _____); per 1/3: _____ (CF _____),

ben compresi i diritti di comproprietà pari ad un mezzo (1/2) indiviso con l'appartamento al secondo piano, del portone, dell'androne, del vano retrostante allo stesso androne, del vano scala, della terrazza di copertura, dell'impianto idrico (munito di contatori divisionali) e dell'impianto fognante.

Detti locali in piano terra adibiti ad uso deposito e locali tecnici presentano una altezza interna pari a circa 4,40 m ed una superficie complessiva pari a circa 53 m².

DATI CATASTALI: Comune di San Severo, foglio 31 part. 2218 sub 12, via Antonio



MIROBALLO n. 95 Piano T, Rendita: Euro 69,72, Zona censuaria 1, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Dati di superficie: Totale: 53 m². Totale escluse aree scoperte: 53 m².

TITOLO DI PROVENIENZA: l'immobile pignorato è pervenuto alla sig.ra
con atto di donazione del 24.01.1977 a firma del
notaio dott. ALEARDO ORSI, n. 21.362 del repertorio e n. 4.162 della raccolta.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- **IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 22621 registro particolare n. 4332 del 25.09.2009 - a favore Banca Carime S.p.a. con sede in Cosenza c.f. 13336590156, domicilio ipotecario eletto in Cosenza, Viale Crati e contro _____ nata a _____ il _____ (c.f. _____) per la piena proprietà e debitori non datori di ipoteca ca _____ nato il _____ a _____ (c.f. _____), _____ nato il _____ a _____ : _____ (c.f. _____) - atto Lops Francesco Paolo del 18.09.2009 per Euro 265.713,00 di cui Euro 132.856,41 per sorte capitale. Durata 10 anni.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** registro generale n. 5632 registro particolare n. 656 del 13.03.2018 - a favore Agenzia Delle Entrate – Riscossione con sede in Roma c. f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Gramsci, 43 Foggia e contro _____ nata a _____ il _____ (c. f. _____) per la piena proprietà - Ruolo, Agenzia Delle Entrate Riscossione del 12.03.2018 per Euro 120.531,42 di cui Euro 60.265,71 per sorte capitale.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** registro generale n. 5440 registro particolare n. 4100 del 10.03.2020 - a favore Maior Spv Srl con sede in Conegliano c.f. 04951650268, domicilio ipotecario eletto _presso e nello studio dell'Avv. Lorenzo Albanese sito in Roma alla via Giuseppe Palumbo n. 12 e



contro _____ nato a _____ il _____ (c.f. _____) per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Foggia del 3.01.202 , sino alla concorrenza di Euro 54.888,06 oltre ad interessi e spese.

STATO DI OCCUPAZIONE: allo stato l'immobile risulta occupato dalla debitrice.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE: dalle ricerche eseguite è stato possibile accertare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio: la costruzione, relativamente alla sopraelevazione del 1° e del 2° piano, compreso la soffitta in 3° piano, risulta essere stata assentita con licenza edilizia n. 17 del 02.07.1966; i lavori sono iniziati in pari data e la costruzione è stata ultimata il 30.12.1966.

Dal confronto dei documenti progettuali depositati al Comune e lo stato dei luoghi, sono emerse alcune DIFFORMITÀ con riferimento ad una parziale diversa distribuzione interna, con differente ubicazione di pareti divisorie interne e differenti chiusure/aperture dei vani porte nonché la diversa ubicazione della finestra nella camera "letto 3", rispetto all'elaborato grafico progettuale.

CONFORMITÀ CATASTALE: l'immobile pignorato risulta regolarmente accatasto in N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31 part. 2218 sub 14 con la proporzionale comproprietà delle parti comuni anch'esse regolarmente accatastate in N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31 part. 2218 sub 12.

Sono presenti, inoltre, gli elaborati planimetrici in scala 1:200 presentati rispettivamente in data 13.10.1976 a firma del geom. Antonio Bevere, relativamente al piano 1° e 3°, ed in data 30.01.1940 a firma del geom. Luigi Paglia, relativamente al piano terra.

Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente e quanto desumibile dalla planimetria catastale in atti, come sopra individuata, si evince la sostanziale CONFORMITÀ DELL'ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI ad ecce-



zione di una parziale diversa distribuzione interna, con differente ubicazione di pareti divisorie interne e differenti chiusure/aperture dei vani porte.

VALORE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA: il valore del bene è stato stimato complessivamente in € 97.469,50; tale valore è stato poi ridotto di € 17.500 sulla base di opportuni adeguamenti e correzioni in considerazione dello stato dell'immobile e delle irregolarità riscontrate.

Pertanto, il **PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA** risulta essere pari a:

€ 79.969,50 (DICONSI EURO SETTANTANOVEMILANOVECENTOESSANTANOVE/50)

La relazione si compone di n. 37 pagine e dei seguenti allegati:

- Allegato 1 certificato di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio a nome della sig.ra _____ ;
- Allegato 2 atto di donazione del 24.01.1977 a firma del notaio dott. ALEARDO ORSI, n. 21.362 del repertorio e n. 4.162 della raccolta;
- Allegato 3 all. 3.1.: comunicazione a mezzo racc. a/r di inizio operazioni peritali; all. 3.2.: 2ª raccomandata a/r; all. 3.3.: 3ª raccomandata a/r ai fini dell'esperimento dei tre tentativi previsti;
- Allegato 4 all. 4.1: richiesta approvazione progetto di sopraelevazione; all. 4.2: dichiarazione direttore dei lavori; all. 4.3: verbale visita/relazione di collaudo; all. 4.4: elaborati grafici di progetto; all. 4.5: documentazione varia presente nella pratica; all. 4.6: licenza di costruzione n. 17 del 02.07.1966 e certificato di ultimazione del 27.01.1967; all. 4.7: dichiarazione SUE Comune di San Severo;
- Allegato 5 verbale di sopralluogo del 04.03.2022;
- Allegato 6 all. 6.1: Ortofoto ESRI; all. 6.2: mappa catasto; all. 6.3: mappa



catasto con sovrapposizione ortofoto.

Allegato 7 all. 7.1: planimetrie catastali dell'immobile pignorato; all. 7.2: visure catastali storica per immobile; all. 7.3: planimetria redatta dal ctu in scala 1:100; all. 7.4: report fotografico dell'immobile pignorato.

Allegato 8 attestazione di trasmissione di copia della perizia al creditore procedente ed alla parte.

Lucera – Foggia, 04 aprile 2022

L'esperto

ing. Gianpaolo ORSITTO

