

TRIBUNALE DI FOGGIA SEZIONE IMMOBILIARE

Causa: R.G.Es. n. 178/2019 Tribunale di Foggia

Oggetto: Relazione Tecnica

Esperto: ing. Vincenzo Del Vecchio

Premesso

- che con decreto emesso il 05 luglio 2020 il sottoscritto ing. Vincenzo Del Vecchio veniva nominato Esperto, dal Giudice dott.ssa Valentina Patti, nella causa indicata all'epigrafe;

- che veniva fissato il giuramento dell'esperto per il giorno 21/01/2021 avvenuto in forma digitale;

- che, dopo il giuramento di rito, venivano posti all'Esperto 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., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;

1) – bis Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in a, 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, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1) - quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul, medesimo immobile, relazionando ai 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 il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine della stessa 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. 37108, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;

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, esportando 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 fitti 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 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 giusta prezzo o 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.11512002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

a) accertare se essi risultino regolarmente 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 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 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.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i. presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

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;"

- che il G.E. ha concesso termine al C.T.U. per il deposito della relazione



peritale il termine di 90 giorni;

- che venivano eseguite indagini presso l'Agenzia del Territorio e l'Ufficio

Tecnico Comunale di San Severo con notevoli ritardi a causa degli accessi

limitati e contingentati presso tali uffici a causa dell'emergenza pandemica;

- che in data 23/02/2021 il sottoscritto ctu veniva isolato in quarantena fino al

12/03/2021 per aver contratto il covid 19;

- che in data 17.04.2021 veniva richiesta la proroga per la consegna della

relazione peritale concessa in data 25/04/2021;

- che in data 29/04/2021 si comunicava la sospensiva a causa del decreto

milleproroghe pubblicato nella G.U. del 31 dicembre 2020 in quanto gli

immobili oggetto del pignoramento risultano abitazione principale degli

esecutati;

- che è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali, a mezzo pec inviata

all'avv. difensore dei signori e per il giorno 28 aprile 2021 alle ore 9.00 in San

Severo presso l'immobile oggetto del pignoramento alla via Diana civico 78;

- che le operazioni peritali hanno avuto inizio alla data e all'ora fissata alla

presenza dell'avv. (Vedasi allegato n.1 verbale di sopralluogo);

- che durante le operazioni peritali veniva avanzata la richiesta di sospensione

in base al decreto milleproroghe fino alla data del 30/06/2021 in quanto gli

immobili risultavano residenza ed abitazione principale degli esecutati in

seguito appurata con la richiesta del certificato di residenza degli stessi al

Comune di San Severo (Vedasi allegati nn.6-11-16);

- che le operazioni peritali sono proseguite il giorno 13 luglio 2021 alle ore



9.00 in San Severo alla via Diana civico 78 presso l'immobile del signor
(Vedasi allegato n.1 verbale di sopralluogo n.2);

- che le operazioni peritali sono proseguite il giorno 20 luglio 2021 alle ore
9.00 in San Severo alla via Diana civico 80 presso l'immobile del signor
alla presenza della figlia Vedasi allegato
n.1 verbale di sopralluogo n.3);

- il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli
elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi
interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la
presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni

Beni oggetto del pignoramento (Dati estratti dall'atto di pignoramento):

**1) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCEU del comune di
San Severo al Foglio 31 P.lla 8349 sub.3;**

**2) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCEU del comune di
San Severo al Foglio 31 P.lla 8349 sub.1;**

**3) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCEU del comune di
San Severo al Foglio 31 P.lla 8349 sub.2;**

**4) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCEU del comune di
San Severo al Foglio 30 P.lla 572 sub.25;**

**5) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCEU del comune di
San Severo al Foglio 30 P.lla 572 sub.26;**

6) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCEU del comune di



San Severo al Foglio 30 P.IIa 572 sub.17;

7) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCT del comune di San Severo al Foglio 103 P.IIa 105.

Il bene n.5 e cioè l'immobile individuato al NCEU del comune di San Severo al Foglio 30 P.IIa 572 sub.26 è stato oggetto di un atto unilaterale di obbligo edilizio a favore del comune di San Severo contro, i quali come trasferivano detto bene come area di parcheggio. Anche i beni n.4 e n.6 sono stati oggetto di obbligo edilizio a favore del comune di San Severo come area di parcheggio.

LOTTO UNO

BENE IN SAN SEVERO ALLA VIA DIANA CIVICO 78

NCEU FOGLIO 31 P.LLA 8349 SUB.3

Risposta ai quesiti n.1-2

Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

Piena proprietà dell'immobile sito alla via Diana civico 78 in San Severo individuato al N.C.E.U. del comune di San Severo al Foglio 31 P.IIa 8349 sub.3, via Diana n.78 piano 2, zona cens.1, Cat. A/3, classe 2, Consistenza vani 5, sup.cat. 95 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq, Rendita €.426,08 in ditta; confinante con vano scala, atrio interno propr., via Diana, altro appartamento di piano immobile salvo altri aventi causa. (Vedasi Visura catastale Allegato n.3).



Atti di provenienza:

L'immobile oggetto del pignoramento, individuato al **N.C.E.U. del comune di San Severo al Foglio 31 P.III 8349 sub.3** è pervenuto al debitore per la piena proprietà a seguito di propria edificazione su area ricevuta in donazione con atto del 30 gennaio 1979 a rogito del notaio Rocco Jannarelli registrato a San Severo il 13 febbraio 1979 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 19/02/1979 ai nn.2797/77314.

Risposta al quesito n.3

Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto del pignoramento è inserito in uno stabile avente n.3 piani fuori terra, sito in San Severo alla via Diana nella zona periferica della cittadina di San Severo.

La struttura dell'immobile risulta essere stata realizzata in muratura con solai in travetti precompressi e laterizi.

Lo stabile ha rivestimento realizzato con elementi in gres (vedasi foto nn.1-2 Allegato n.22); il portone di accesso è al civico 78 di via Diana e l'atrio è intonacato a civile e tinteggiato. Non è presente l'ascensore (vedasi foto n.3 Allegato n.22).

L'immobile oggetto del pignoramento individuato al Foglio 31 P.III 8349 sub.3 del NCEU del comune di San Severo è composto da un immobile sito al secondo piano dello stabile (terzo fuori terra); all'immobile si accede per mezzo di porta in legno posta a sinistra dopo essere arrivati sul pianerottolo di piano (vedasi foto nn.4-5 Allegato n.22).



La porta d'ingresso consente l'accesso su un vano soggiorno (vedasi foto nn.7-8 Allegato n.22) in cui è presente un disimpegno che conduce alle camere (vedasi foto n.6 Allegato n.22), la porta del bagno (vedasi foto n.9 Allegato n.22), ed un cucinino (vedasi foto n.10 Allegato n.22). Sono presenti, inoltre quattro camere (vedasi foto nn.14-15-17-19-20-21 Allegato n.22), un ripostiglio (vedasi foto n.16 Allegato n.22) ed un altro bagno (vedasi foto n.18 Allegato n.22). (vedasi Planimetria stato attuale Allegato n.5).

Le porte interne sono in legno tamburato e le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura; la pavimentazione è costituita da elementi in gres di colore chiaro.

Gli infissi esterni sono in anticorodal con vetrocamera.

E' presente l'impianto idrico-fognante e l'impianto elettrico allacciati alla rete e l'impianto autonomo di riscaldamento a gas con caldaia ed elementi radianti in ghisa.

Il primo bagno presenta rivestimento in ceramica a tutt'altezza e risulta dotato di wc, bidet, doppio lavabo e vasca angolare (vedasi foto nn.11-12 Allegato n.22).

E' presente un balcone a cui si accede dal vano soggiorno che si affaccia su via Diana avente una superficie di circa mq.8,90.

La superficie complessiva netta risulta essere di circa mq.105,50 (superficie complessiva lorda circa mq.126,50).

La divisione interna risulta essere differente rispetto alla planimetria catastale (Vedasi Planimetria catastale allegato n.4 e Planimetria



situazione attuale Allegato n.5).

Risposta ai quesiti n.4-5-6

Metodo di stima valutazione dei beni e formazione dei lotti

Nella stima di un bene si individua per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli.

Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche.

Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc.

Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima.

Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono



alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato.

L'immobile si trova nella zona individuata nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate anno 2020 secondo semestre individuata da:

Zona: Periferica/viale Due Giugno, via Matera, via Soccorso, via Apricena, viale Checchia Rispoli.

Codice di zona: D5; Microzona catastale: n.0; Destinazione residenziale;

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min 800 €/mq max 900 €/mq

Tipologia: Box

Valore di mercato min 400 €/mq max 600 €/mq

Si propone la formazione del seguente lotto di vendita:

LOTTO UNO

Piena proprietà dell'immobile sito alla via Diana civico 78 in San Severo

individuato al **N.C.E.U. del comune di San Severo al Foglio 31 P.III 8349**

sub.3, via Diana n.78 piano 2, zona cens.1, Cat. A/3, classe 2, Consistenza vani

5, sup.cat. 95 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq, Rendita €.426,08in

ditta; confinante con vano scala, atrio interno propr.

,via Diana, altro appartamento di piano salvo altri

aventi causa.

Superficie compless lorda appartamento (Sup. netta 105,50) **mq. 126,50**

Superficie complessiva balcone **mq. 8,90**

Valore a corpo euro 90.000,00



Risposta al quesito n.7

Il bene risulta essere condotto dal signor.

Risposta ai quesiti n.8-9

Non risultano esserci formalità, vincoli od oneri di natura condominiale.

Sul beni grava:

1) Sequestro conservativo emesso dal Tribunale delle imprese di Bari 4 sez. civile Repertorio 17776/2015 del 19/02/2016 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 03 marzo 2016 R.P. n.3189 R.G.n.4193;

Risposta al quesito n.10

Il bene individuato al **N.C.E.U. del comune di San Severo al Foglio 31 P.IIIA 8349 sub.3**, è stato condonato grazie a domanda di condono edilizio n.157, prot. n.8522 del 27/03/1986, parere favorevole della commissione edilizia del 13/05/1992 e rilascio di concessione edilizia in sanatoria del 29/04/1993 n. 9/b. A seguito di richiesta di abitabilità presentata il 16/09/1996 prot. n.21731 veniva rilasciato il certificato di abitabilità il 25/11/1996. (Vedasi documentazione rilasciata dal Comune di San Severo Allegato n.19)

Risposta al quesito n.11

L'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile individuato al N.C.E.U. del comune di San Severo al Foglio 31 P.IIIA 8349 sub.3, è risultato classe energetica "F" , EP gl,nren 140,63 Kwh/m² (Vedasi Attestato Prestazione Energetica Allegato n.7)

LOTTO DUE



BENE IN SAN SEVERO ALLA VIA DIANA CIVICO 80

NCEU FOGLIO 31 P.LLA 8349 SUB.1

Risposta ai quesiti n.1-2

Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

Piena proprietà dell'immobile sito alla via Diana civico 80 in San Severo individuato al **N.C.E.U. del comune di San Severo al Foglio 31 P.IIa 8349 sub.1**, via Diana n.80 piano T, zona cens.1, Cat. A/3, classe 2, Consistenza vani 5, sup.cat. 131 mq, totale escluse aree scoperte 129 mq, Rendita €.426,08 in ditta confinante con vano scala, via Diana, altro immobile di piano salvo altri aventi causa. (Vedasi Visura catastale Allegato n.8).

Atti di provenienza:

L'immobile oggetto del pignoramento, individuato al **N.C.E.U. del comune di San Severo al Foglio 31 P.IIa 8349 sub.1** è pervenuto al debitore per la piena proprietà a seguito di propria edificazione su area ricevuta in donazione con atto dell'11 dicembre 1970 a rogito del notaio Rocco Jannarelli registrato a San Severo il 23 dicembre 1970 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 12/01/1971 ai nn.248099/850. La porzione di atrio retrostante è pervenuto in virtù di atto di donazione del 30/01/1979 a rogito del notaio Rocco Jannarelli registrato a San Severo il 13 febbraio 1979 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 12/02/1979 ai nn.2796/77313.

/Risposta al quesito n.3



Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto del pignoramento è inserito in uno stabile avente n.3 piani fuori terra, sito in San Severo alla via Diana nella zona periferica della cittadina di San Severo.

La struttura dell'immobile risulta essere stata realizzata in muratura con solai in travetti precompressi e laterizi.

Lo stabile ha rivestimento realizzato con elementi in gres (vedasi foto nn.1-2 Allegato n.22); il portone di accesso ad uso esclusivo è al civico 80 di via Diana. Non è presente l'ascensore (vedasi foto n.2 Allegato n.22).

L'immobile oggetto del pignoramento individuato al Foglio 31 P.lla 8349 sub.1 del NCEU del comune di San Severo è composto da un immobile sito al piano terra dello stabile; all'immobile si accede per mezzo di portone in anticorodal e vetro che si affaccia direttamente su via Diana al civico 80.

L'immobile è composto da ingresso-soggiorno con cucinino (vedasi foto nn.22-23-24-25 Allegato n.22), un disimpegno su cui si affacciano gli accessi di tre camere (vedasi foto nn.26-27-28 Allegato n.22) ed un bagno, un cortile scoperto in cui è stato ricavato un piccolo bagno.

Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in anticorodal.

Sono presenti l'impianto elettrico ed idrico-fognante allacciati alla rete.

E' presente l'impianto di riscaldamento con elementi in ghisa e caldaia a gas.

La pavimentazione risulta essere costituita da elementi in gres di colore chiaro in tutto l'immobile.

Il bagno è rivestito con elementi in ceramica ed è dotato di lavabo, wc, bidet e vano doccia (vedasi foto n.29 Allegato n.22).



L'immobile è inoltre dotato di un atrio coperto (vedasi foto nn.30-31-32-33 Allegato n.22) da struttura in ferro e pvc (vedasi foto n.33 Allegato n.22) a cui si accede dalla camera sita nella parte posteriore dell'immobile e nel quale è stato realizzato un piccolo bagno rivestito con elementi in ceramica dotati di lavabo, wc e box doccia (vedasi foto n.32 Allegato n.22)

La superficie complessiva netta risulta essere di circa mq.97,00 (superficie complessiva lorda circa mq.122,00).

La superficie dell'atrio risulta essere di circa mq.18,50.

La divisione interna risulta essere differente rispetto alla planimetria catastale (Vedasi Planimetria catastale allegato n.9 e Planimetria situazione attuale Allegato n.10).

Risposta ai quesiti n.4-5-6

Metodo di stima valutazione dei beni e formazione dei lotti

Nella stima di un bene si individua per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli.

Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche.

Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc.



Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima.

Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato.

L'immobile si trova nella zona individuata nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate anno 2020 secondo semestre individuata da:

Zona: Periferica/viale Due Giugno, via Matera, via Soccorso, via Apricena, viale Checchia Rispoli.

Codice di zona: D5; Microzona catastale: n.0; Destinazione residenziale;

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min 800 €/mq max 900 €/mq

Tipologia: Box

Valore di mercato min 400 €/mq max 600 €/mq

Si propone la formazione del seguente lotto di vendita:

LOTTO DUE



Piena proprietà dell'immobile sito alla via Diana civico 80 in San Severo individuato al **N.C.E.U. del comune di San Severo al Foglio 31 P.III 8349 sub.1**, via Diana n.80 piano T, zona cens.1, Cat. A/3, classe 2, Consistenza vani 5, sup.cat. 131 mq, totale escluse aree scoperte 129 mq, Rendita €.426,08 in ditta confinante con vano scala, via Diana, altro immobile di piano salvo altri aventi causa.

Superficie complessiva lorda appartamento (Sup. netta 97,00) **mq. 122,00**

Superficie complessiva atrio **mq. 18,50**

Valore a corpo euro 95.000,00

Risposta al quesito n.7

Il bene risulta essere condotto dal signor

Risposta ai quesiti n.8-9

Non risultano esserci formalità, vincoli od oneri di natura condominiale.

Sul beni gravano:

1) Ipoteca volontaria a favore della BHW Bausparkasse AG Spa a garanzia di un capitale di €.170.000,00 nascente da mutuo a rogito del notaio Giorgio Fassanelli dell'08/03/2010, rep. N.73819 della durata di anni 26 per un importo complessivo di €.340.000,00 trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Foggia il 09/03/2010 ai nn.5363/775.

2) Sequestro conservativo emesso dal Tribunale delle imprese di Bari 4 sez. civile Repertorio 17776/2015 del 19/02/2016 trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Foggia in data 03 marzo 2016 R.P. n.3189 R.G.n.4193;

Risposta al quesito n.10



Il bene individuato al **N.C.E.U. del comune di San Severo al Foglio 31 P.IIa 8349 sub.1**, è stato realizzato a seguito di progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 15/01/1967 e licenza edilizia del 15/02/1967 n. 3/10 (vedasi documentazione rilasciata dal comune Allegato n.21).

Risposta al quesito n.11

L'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile individuato al N.C.E.U. del comune di San Severo al Foglio 31 P.IIa 8349 sub.1, è risultato classe energetica "F" , EP gl,nren 163,76 Kwh/m² (Vedasi Attestato Prestazione Energetica Allegato n.12).

LOTTO TRE

BENE IN SAN SEVERO ALLA VIA DIANA CIVICO 78

NCEU FOGLIO 31 P.LLA 8349 SUB.2

Risposta ai quesiti n.1-2

Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

Piena proprietà dell'immobile sito alla via Diana civico 78 in San Severo individuato al **N.C.E.U. del comune di San Severo al Foglio 31 P.IIa 8349 sub.2**, via Diana n.78 piano 1, zona cens.1, Cat. A/3, classe 2, Consistenza vani 5, sup.cat. 124 mq, totale escluse aree scoperte 123 mq, Rendita €.426,08in ditta; confinante con vano scala, atrio interno propr., via Diana, altro appartamento di piano immobile salvo altri aventi causa. (Vedasi Visura catastale Allegato n.13).

Atti di provenienza:

L'immobile oggetto del pignoramento, individuato al **N.C.E.U. del comune**



di San Severo al Foglio 31 P.IIIa 8349 sub.2 è pervenuto al debitore per la piena proprietà in virtù di successione per la morte del coniugedeceduto il 5 dicembre 2013 regolata da testamentoolografo del 10 ottobre 2013 e pubblicazione ed accettazione espressa dieredità con rogito del notaio Donato Cascavilla del 14 ottobre 2015 rep.N.5342, registrato a San Severo il 28 ottobre 2015 al n.4566/1T, trascritto aFoggia il 29 ottobre 2015 ai nn.20154/15517 (dichiarazione di successionepresentata all’Agenzia delle Entrate il 5/12/2016, class. n.1480, Vol.9990,trascritta a Foggia il 4/04/2017 ai nn.7089/5295, in rettifica della precedentedichiarazione di successione del 3/12/2014, classificata al n.1476, Vol.9990,trascritta a Foggia il21/04/2015 ai nn.6718/5187) a cui ha fatto seguito atto diadesione e acquiescenza a rogito del notaio Donato Cascavilla del22/09/2016, rep.n.6850, registrato a San Severo il 28/09/2016 ai nn.4442/1T. l’immobile è pervenuto a seguito di propriaedificazione su area sovrastante il piano terra di proprietà ricevuta in donazione con atto del 17 aprile 1974 a rogito delnotaio Rocco Jannarelli trascritto presso la Conservatoria dei RegistriImmobiliari di Foggia il 26/04/1974 ai nn.6133/5775.

Risposta al quesito n.3

Descrizione dell’immobile

Il bene oggetto del pignoramento è inserito in uno stabile avente n.3 piani fuori terra, sito in San Severo alla via Diana nella zona periferica della cittadina di San Severo.

La struttura dell’immobile risulta essere stata realizzata in muratura con solai



in travetti precompressi e laterizi.

Lo stabile ha rivestimento realizzato con elementi in gres (vedasi foto nn.1-2 Allegato n.22); il portone di accesso è al civico 78 di via Diana e l'atrio è intonacato a civile e tinteggiato. Non è presente l'ascensore (vedasi foto n.3 Allegato n.22).

L'immobile oggetto del pignoramento individuato al Foglio 31 P.lla 8349 sub.2 del NCEU del comune di San Severo è composto da un immobile sito al primo piano dello stabile (secondo fuori terra); all'immobile si accede per mezzo di porta in legno posta a sinistra dopo essere arrivati sul pianerottolo di piano (vedasi foto nn.34-35 Allegato n.22).

La porta d'ingresso consente l'accesso su un vano soggiorno (vedasi foto nn.36-37 Allegato n.22) in cui è presente un disimpegno che conduce alle camere (vedasi foto n.41 Allegato n.22), la porta del bagno (vedasi foto nn.39-40 Allegato n.22), ed un cucinino (vedasi foto n.38 Allegato n.22). Sono presenti, inoltre tre camere (vedasi foto nn.44-46-47-48-49 Allegato n.22), un ripostiglio (vedasi foto n.42 Allegato n.22) ed un altro bagno (vedasi foto n.50 Allegato n.22). (Vedasi Planimetria stato attuale Allegato n.15).

Le porte interne sono in legno tamburato e le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura; la pavimentazione è costituita da elementi in gres di colore chiaro.

Gli infissi esterni sono in legno.

E' presente l'impianto idrico-fognante e l'impianto elettrico allacciati alla rete e l'impianto autonomo di riscaldamento a gas con caldaia ed elementi radianti



in ghisa.

Il primo bagno presenta rivestimento in ceramica a tutt'altezza e risulta dotato di wc, bidet, doppio lavabo e vasca (vedasi foto nn.39-40 Allegato n.22).

E' presente inoltre un altro bagno rivestito con elementi in ceramica dotato di lavabo, wc, bidet e piatto doccia (vedasi foto n.50 Allegato n.22).

E' presente un balcone a cui si accede dal vano soggiorno che si affaccia su via Diana avente una superficie di circa mq.2,50.

La superficie complessiva netta risulta essere di circa mq.108,00 (superficie complessiva lorda circa mq.126,50).

La divisione interna risulta essere differente rispetto alla planimetria catastale (Vedasi Planimetria catastale allegato n.14 e Planimetria situazione attuale Allegato n.15).

Risposta ai quesiti n.4-5-6

Metodo di stima valutazione dei beni e formazione dei lotti

Nella stima di un bene si individua per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli.

Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche.

Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo



stato d'uso e di manutenzione ecc.

Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima.

Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato.

L'immobile si trova nella zona individuata nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate anno 2020 secondo semestre individuata da:

Zona: Periferica/viale Due Giugno, via Matera, via Soccorso, via Apricena, viale Checchia Rispoli.

Codice di zona: D5; Microzona catastale: n.0; Destinazione residenziale;

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min 800 €/mq max 900 €/mq

Tipologia: Box

Valore di mercato min 400 €/mq max 600 €/mq

Si propone la formazione del seguente lotto di vendita:



LOTTO TRE

Piena proprietà dell'immobile sito alla via Diana civico 78 in San Severo individuato al **N.C.E.U. del comune di San Severo al Foglio 31 P.IIa 8349 sub.2**, via Diana n.78 piano 1, zona cens.1, Cat. A/3, classe 2, Consistenza vani 5, sup.cat. 124 mq, totale escluse aree scoperte 123 mq, Rendita €.426,08 in ditta; confinante con vano scala, atrio interno propr., via Diana, altro appartamento di piano immobile confinante salvo altri aventi causa.

Superficie complessiva lorda appartamento (Sup. netta 108,00) **mq. 126,50**

Superficie complessiva balcone **mq. 2,50**

Valore a corpo euro 90.000,00

Risposta al quesito n.7

Il bene risulta essere condotto dalla signora Sordillo Maria.

Risposta ai quesiti n.8-9

Non risultano esserci formalità, vincoli od oneri di natura condominiale.

Sul beni grava:

1) Sequestro conservativo emesso dal Tribunale delle imprese di Bari 4 sez. civile Repertorio 17776/2015 del 19/02/2016 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 03 marzo 2016 R.P. n.3189 R.G.n.4193;

Risposta al quesito n.10

Il bene individuato al **N.C.E.U. del comune di San Severo al Foglio 31 P.IIa 8349 sub.2**, è stato condonato grazie a domanda di condono edilizio n.159, prot. n.8521 del 27/03/1986, parere favorevole della commissione edilizia del



13/05/1992 e rilascio di concessione edilizia in sanatoria del 29/04/1993 n. 12/b.

A seguito di richiesta di abitabilità presentata il 16/09/1996 prot. n.21733 veniva rilasciato il certificato di abitabilità il 25/11/1996. (Vedasi documentazione rilasciata dal Comune di San Severo Allegato n.20)

Risposta al quesito n.11

L'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile individuato al N.C.E.U. del comune di San Severo al Foglio 31 P.lla 8349 sub.2, non è stato redatto a causa della mancata consegna da parte della signora del libretto della caldaia dichiarato smarrito. La copia di detto libretto costituisce condizione necessaria per redigere secondo la normativa regionale l'Attestato di Prestazione Energetica.

LOTTO QUATTRO

BENE IN SAN SEVERO INDIVIDUATO AL

NCT FOGLIO 103 P.LLA 105

Risposta ai quesiti n.1-2

Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

Piena proprietà del terreno sito in agro di San Severo individuato al **N.C.T. del comune di San Severo al Foglio 103 P.lla 105**, qualità uliveto, classe seconda, Sup. Ha 0,6350, Red Dom. €.36,07, Red Agr. €.18,04 in ditta ; confinante con tratturo interpoderale, P.lla 104, P.lla 100e P.lla 120 salvo altri aventi causa. (Vedasi Estratto di mappa Allegato n. 17 e Visura Catastale Allegato n.18).



Atti di provenienza:

L'immobile oggetto del pignoramento, individuato al **N.C.T. del comune di**

San Severo al Foglio 103 P.III 105 è pervenuto al debitore per la piena

proprietà in virtù di successione per la morte del coniuge deceduto il 5

dicembre 2013 regolata da testamentoolografo del 10 ottobre 2013 e

pubblicazione ed accettazione espressa di eredità con rogito del notaio

Donato Cascavilla del 14 ottobre 2015 rep.N.5342, registrato a San

Severo il 28 ottobre 2015 al n.4566/1T, trascritto a Foggia il 29 ottobre

2015 ai nn.20154/15517 (dichiarazione di successione presentata

all'Agenzia delle Entrate il 5/12/2016, class. n.1480, Vol.9990, trascritta a

Foggia il 4/04/2017 ai nn.7089/5295, in rettifica della precedente

dichiarazione di successione del 3/12/2014, classificata al n.1476, Vol.9990,

trascritta a Foggia il 21/04/2015 ai nn.6718/5187) a cui ha fatto seguito atto di

adesione e acquiescenza a rogito del notaio Donato Cascavilla del

22/09/2016, rep.n.6850, registrato a San Severo il 28/09/2016 ai nn.4442/1T.

A ... 'immobile è pervenuto a seguito di acquisto dai signori per atto di

compravendita del 15 dicembre 2000 a rogito del notaio Lorenzo Cassano,

rep. N. 99570, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Foggia il 22

dicembre 2000 ai numeri 23222/17097.

Detto bene è pervenuto ai signori con atto a rogito del notaio Lorenzo Cassano

del 6 febbraio 1991, rep. N.32032, trascritto presso la Conservatoria dei RR II

di Foggia il 19 febbraio 1991 ai numeri 3700/4385.



Risposta al quesito n.3

Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto del pignoramento è rappresentato da un terreno occupato da alberi di olivo a cui si giunge da strada interpodereale che ha accesso dalla strada statale 16 nelle vicinanze del primo svincolo di accesso alla città di SanSevero arrivando da Foggia.

Il terreno ha una forma regolare rettangolare e confina con una strada interpodereale. (vedasi foto nn.51-52 Allegato n.22).

La superficie complessiva catastale risulta essere di circa Ha.0,6350.

Risposta ai quesiti n.4-5-6

Metodo di stima valutazione dei beni e formazione dei lotti

Nella stima di un bene si individua per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli.

Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche.

Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc.

Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.



Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima.

Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato.

Si propone la formazione del seguente lotto di vendita:

LOTTO QUATTRO

Piena proprietà del terreno sito in agro di San Severo individuato al **N.C.T. del comune di San Severo al Foglio 103 P.IIa 105**, qualità uliveto, classe seconda, Sup. Ha 0,6350, Red Dom. €.36,07, Red Agr. €.18,04 in ditta ; confinante con tratturo interpoderale, P.IIa 104, P.IIa 100e P.IIa 120 salvo altri aventi causa.

Superficie complessiva catastale **Ha. 0,6350**

Valore a corpo **euro 12.000,00**

Risposta al quesito n.7

Il bene risulta essere condotto dalla signora Sordillo Maria.

Risposta ai quesiti n.8-9

Sul beni grava:

1) Sequestro conservativo emesso dal Tribunale delle imprese di Bari 4 sez.



civile Repertorio 17776/2015 del 19/02/2016 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 03 marzo 2016 R.P. n.3189 R.G.n.4193.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n°32 pagine dattiloscritte e n°22 allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice esecutore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa a mezzo pec in cancelleria.

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Estratto di mappa San Severo NCEU F.31 P.IIa 8349;
- 3) Visura catastale San Severo NCEU F.31 P.IIa 8349 sub.3;
- 4) Planimetria catastale immobile San Severo NCEU F.31 P.IIa 8349 sub.3;
- 5) Planimetria stato attuale immobile San Severo NCEU F.31 P.IIa 8349 sub.3;
- 6) Certificato di residenza;
- 7) Attestazione Prestazione Energetica immobile San Severo NCEU F.31 P.IIa 8349 sub.3;
- 8) Visura catastale San Severo NCEU F.31 P.IIa 8349 sub.1;
- 9) Planimetria catastale immobile San Severo NCEU F.31 P.IIa 8349 sub.1;
- 10) Planimetria stato attuale immobile San Severo NCEU F.31 P.IIa 8349 sub.1;
- 11) Certificato di residenza;
- 12) Attestazione Prestazione Energetica immobile San Severo NCEU F.31



P.IIa 8349 sub.1;

13) Visura catastale NCEU San Severo F.31 P.IIa 8349 sub.2;

14) Planimetria catastale immobile San Severo NCEU F.31 P.IIa 8349 sub.2;

15) Planimetria stato attuale immobile San Severo NCEU F.31 P.IIa 8349 sub.2;

16) Certificato di residenza;

17) Estratto di mappa immobile NCT San Severo F.103 P.IIa 105;

18) Visura catastale NCT San Severo F.103 P.IIa 105;

19) Concessione edilizia;

20) Concessione edilizia;

21) Concessione edilizia;

22) Documentazione fotografica (Foto da n.1 a n.52).

Foggia, 04.12.2021

L'Esperto d'Ufficio

Dott. Ing. Vincenzo Del Vecchio

