











n comunione dei beni con \_\_\_\_\_, proprietario per 1/2,  
nato a \_\_\_\_\_ Il bene pignorato é riportato  
nel N.C.E.U. di San Severo (Fg) al Foglio 30, p.lla 259, sub 43, cat. a/4, classe 4, consistenza  
5 vani, superficie catastale totale mq. 97, escluse aree scoperte mq. 93, piano 4, con indirizzo:  
via Giulio Cesare n. 12.

### **Cronistoria al ventennio:**

Come dalla documentazione riportata agli atti, l'unità immobiliare pignorata, è pervenuta a  
\_\_\_\_\_ con atto di compravendita del Notaio  
\_\_\_\_\_ del 15 novembre 2007 Rep. 37723, registrato nei termini e trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio di Foggia in data 23 novembre 2007 ai nn. 28920 R.G. e 19141 R.P.  
dal Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
- Al \_\_\_\_\_ detto immobile è pervenuto giusta atto di compravendita per Notaio  
\_\_\_\_\_ del 2 giugno 2000 Rep. 36711, registrato nei termini e trascritto a  
Foggia il 9 giugno 2000 ai nn. 10685 RG e 7677 RP dai signori D'Angelo Maddalena, nata a  
San Severo (Fg) il 19 ottobre 1916 e da \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

- ai signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ detto immobile pervenne per giusti e legittimi

titoli antecedenti il ventennio.

### **Variazioni Catastali che hanno interessato l'immobile:**

Non vi sono variazioni al di fuori di quelle di ufficio, il tutto come riportato nella visura  
storica al 14/04/2020, allegata alla presente relazione.

### **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

- ipoteca volontaria nascente dal contratto di mutuo per notaio  
del 15 novembre 2007 Rep. 37724/18223 iscritto a Foggia il 23/11/2007 ai nn. 28921 Rg e  
5157 RP;
- trascrizione di Atto Giudiziario - Assegnazione Provvisoria di Casa Coniugale del Tribunale  
di Foggia del 8/11/2007 Rep. 10972/2007 trascritto a Foggia il 21/03/2008 ai nn. 7006 Rg e  
5020 RP;
- annotamento di Inefficacia Totale del Tribunale di Foggia del 08/11/2007 Rep. 10972/2007  
(annotato a margine della trascrizione dell'atto di compravendita per Notaio  
15/11/2007 trascritto il 23/11/2007 nn. 28920/19141) annotato a Foggia il 24/06/2020 ai nn.  
10587 RG e 1419 RP;
- pignoramento immobiliare nascente da Atto del Tribunale di Foggia del 13 ottobre 2020  
Rep. 1059 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Foggia Servizio di  
Pubblicità Immobiliare, in data 23 ottobre 2020 ai numeri 19397 di R.G. e 14627 di R.P.

### **QUESITO 1 ter**

Come risulta da Visura Storica per Immobile n. Fg0127318/2021 del 05/11/2013 (allegato 4)  
eseguita dal sottoscritto c.t.u., vi è corrispondenza dei dati catastali dell'immobile con quelli  
riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### **QUESITO 1 quater**

Da quanto risulta da verifiche effettuate dal sottoscritto c.t.u. presso la Cancelleria dell'Ufficio  
Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, allo stato, non risultano presenti altre  
procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura.

### **QUESITO 1 quinquies**

Poiché il \_\_\_\_\_ si è presentato al sopralluogo ed per  
\_\_\_\_\_ come da pec. dell'Ufficio Servizi Demografici del Comune di San Severo,

non è stato possibile produrre il certificato di residenza, in quanto questa è sospesa a causa della loro irreperibilità accertata (allegato n.° 2), non è stato possibile avere gli elementi utili per richiedere i relativi Estratti per Riassunto del Registro Atti di Matrimonio.

## QUESITO 2

L'immobile oggetto del pignoramento, posto alla estrema periferia del centro abitato di San Severo al "quartiere Uliveto Ina-Casa" e fa parte di uno stabile condominiale (foto n.° 1), realizzato dall'Ina Casa, i cui appartamenti prendono accesso dal portone comune identificato dal civico D14, posto su di un cortile comunale che prende accesso dalla quattordicesima traversa di via Giulio Cesare (foto n.° 2-3). Il bene oggetto del pignoramento, posto al piano quarto, prende accesso dall'unica porta posta alla destra di chi sale le scale. L'appartamento non ha confini diretti con altri immobili, ma si affaccia a Nord-est con la traversa di via Giulio Cesare, a sud-est con affaccio su altro stabile realizzato dall'Ina Casa, a sud-ovest con il cortile quattordicesima traversa ed a nord-ovest con altro affaccio su altro stabile dell'Ina Casa, e con scalinata condominiale, salvo altri. Invece, il piccolo ripostiglio di pertinenza è posto al piano terra e si accede sia attraverso l'androne del portone e poi entrando nel corridoio comune, la prima porta a destra od anche con l'accesso dalla apertura condominiale posta al piano terra, alla destra del portone di accesso e confina con il corridoio e l'androne condominiale e con proprietà Lombardi, salvo altri. Lo stabile è costituito in condominio, ma al momento è privo di un amministratore e non risulta che vi siano tabelle millesimali.

## QUESITO 2 bis

Si allega sovrapposizione catastale su ortofoto del bene oggetto del pignoramento con tutte le indicazioni catastali (allegato n.° 4).

## QUESITO 3

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato alla estrema periferia del centro abitato di San Severo e fa parte di uno stabile condominiale (foto n.° 1), realizzato dall'Ina Casa, al "quartiere Uliveto Ina Casa". Tutti gli appartamenti dello stabile prendono accesso dal portone comune, identificato dal civico D14, posto su di un cortile comunale il quale prende accesso dalla quattordicesima traversa di via Giulio Cesare (foto n.° 2-3). Il bene oggetto del pignoramento, posto al piano quarto, prende accesso dall'unica porta posta alla destra di chi sale le scale.

Lo stabile condominiale è privo di ascensore. E' pertinenza dell'abitazione anche un piccolo ripostiglio posto al piano terra, con accesso sia dall'androne del portone che dall'apertura posta alla destra del portone di accesso.

**Appartamento per civile abitazione con ripostiglio di pertinenza** - L'appartamento si sviluppa una superficie calpestabile di mq. 78,76 ed è dotato di due balconi per una superficie complessiva di mq. 10,74 e di un ripostiglio, posto al piano terra, della superficie di mq. 7,31 calpestabili. E' composto da ingresso-soggiorno di mq. 18,21, ampia cucina di mq. 20,44, due camere da letto, rispettivamente di mq. 16,02 e mq. 13,82, di un bagno di mq. 6,05 e di un ripostiglio di mq. 2,07. L'appartamento è dotato in tutte le camere di pavimenti in ceramica in discrete condizioni, tranne in una delle due camere da letto, dove i pavimenti sono composti da piastrelle in cemento e scaglie di marmo. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con effetto spatolato. La cucina, anch'essa con pavimenti in ceramica, ha invece una parete rivestita con piastrelle in ceramica. Il bagno, sempre pavimentato con piastrelle in ceramica e con pareti rivestite sempre da piastrelle in ceramica è dotato di lavabo, tazza, bidet e vasca in buono stato manutentivo. Gli infissi sono realizzati in legno e dotati di doppi infissi in alluminio, mentre le porte interne sono in legno e la porta di accesso all'appartamento è del tipo "blindato" Il riscaldamento dell'appartamento è composto da un camino a legna e di n.° 2 climatizzatori a pompa di calore. Risulta regolarmente allacciato alla rete elettrica ed idrico-fognaria, mentre l'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico. Completano le dotazioni l'impianto telefonico e citofonico. Le condizioni dell'appartamento risultano buone ed i materiali di rifinitura, di tipo economico, sono in buone condizioni e risalenti a circa trenta

anni fa. il tutto come da fotografie allegate (foto n.° 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 e 16) e planimetria di rilievo (allegato n.° 5). Il piccolo ripostiglio posto al piano terra, della superficie di mq. 7,31 è dotato di porta in ferro, pavimento in cemento, pareti intonacate ed è privo di impianto elettrico, come da fotografie allegate (foto n.° 17-18) e planimetria di rilievo (allegato n.° 5).

#### QUESITO 4

L'immobile è ubicato alla periferia di San Severo e risulta perfettamente servito da infrastrutture sia primarie che secondarie. Tale zona, facente parte di un quartiere economico-popolare, realizzato dall'Istituto Ina Casa, denominato "Quartiere Uliveto" risulta mediamente apprezzato sul mercato immobiliare cittadino. Da verifiche effettuate, non vi sono state in zona recenti vendite di immobili simili e si è tenuto conto di informazioni assunte presso primarie agenzie immobiliari cittadine. Relativamente alla verifica dei valori OMI, riferiti agli ultimi espressi del 1° semestre 2021, per la zona periferica D5, i valori riportati per abitazioni residenziali di tipo economico, oscillano da €/mq. 800,00 ad €/mq. 900,00. Tali valori, da quanto risulta dalla verifica effettuata presso le primarie agenzie immobiliare della città, risultano inferiori ad i prezzi attualmente richiesti per immobili consimili e che si attestano intorno ad €/mq. 1.000,00 per le abitazioni con la tipologia simile all'appartamento pignorato. Pur tuttavia, poiché i valori riferiti sono comunque relativi alle richieste da parte dei venditori e comunque soggetti a ribassi, il c.t.u., ritiene di applicare, come valore di riferimento per la stima, i valori OMI attuali ed in base a tali presupposti, considerando l'importante parametro relativo all'ubicazione, le caratteristiche costruttive, lo stato d'uso e le finiture, il più probabile valore di stima risulta:

- appartamento superficie lorda mq. 92,70 x €/mq. 900,00 = €. 83.430,00+
- balconi - mq. 10,63x€/mq. 900,00/3 = €. 3.189,00+
- ripostiglio superficie lorda mq. 7,31x€/mq. 900,00/3 = €. 2.193,00=
- totale €. 88.812,00
- VALORE DI STIMA arrotondato €. 88.800,00**

#### QUESITO 4 bis

Si specifica in forma tabellare le superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del manuale della Banca Dati OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile:

<b>SUPERFICI PRINCIPALI</b>			
<b>Descrizione appartamento</b>	<b>Incidenza</b>	<b>annotazioni</b>	<b>Metri quadri</b>
Superficie utile netta calpestabile			78,76
Muri perimetrali	100%	Spessore cm. 40	10,90
Muri perimetrali in comune	100%	Spessore cm. 40	1,02
Tramezzi interni	100%	Spessore cm. 10	2,02
Balconi	<b>33%</b>		2,43
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE</b>			<b>95,13</b>
<b>Descrizione ripostiglio</b>	<b>Incidenza</b>	<b>annotazioni</b>	<b>Metri quadri</b>
Superficie utile netta calpestabile			7,31
Muri perimetrali	100%	Spessore cm. 10-40	0,92
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE</b>			<b>8,23</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE</b>			<b>103,36</b>

#### QUESITO 5



Il bene oggetto del pignoramento risulta intestato 1/2 di proprietà proprietà intestato a \_\_\_\_\_, coniugi in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita del Notaio \_\_\_\_\_ del 15 novembre 2007 Rep. 37723, registrato nei termini e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia in data 23 novembre 2007 ai nn. 28920 R.G. e 19141 R.P.

## QUESITO 6

### LOTTO UNICO

Piena proprietà di:

**Appartamento per civile abitazione posto al piano quarto, con annesso ripostiglio pertinenziale al piano terra**, ubicato alla estrema periferia del centro abitato di San Severo e fa parte di uno stabile condominiale (foto n.° 1), realizzato dall'Ina Casa, al "quartiere Uliveto Ina Casa". Tutti gli appartamenti dello stabile prendono accesso dal portone comune, identificato dal civico D14, posto su di un cortile comunale che prende accesso dalla quattordicesima traversa di via Giulio Cesare (foto n.° 2-3). Il bene oggetto del pignoramento è posto al piano quarto e prende accesso dall'unica porta posta alla destra di chi sale le scale. Lo stabile condominiale è privo di ascensore. E' pertinenza dell'abitazione anche un piccolo ripostiglio posto al piano terra, con accesso sia dall'androne del portone che dall'apertura posta alla destra del portone di accesso.

L'appartamento si sviluppa una superficie calpestabile di mq. 78,76 (lorda mq. 95,13) ed è dotato di due balconi per una superficie complessiva di mq. 10,74 e di un ripostiglio, posto al piano terra della superficie di mq. 7,31 calpestabili. E' composto da ingresso-soggiorno di mq. 18,21, ampia cucina di mq. 20,44, due camere da letto, rispettivamente di mq. 16,02 e mq. 13,82, di un bagno di mq. 6,05 d un ripostiglio di mq. 2,07. L'appartamento è dotato in tutte le camere di pavimenti in ceramica in discrete condizioni, tranne in una delle due camere da letto dove i pavimenti sono composti da piastrelle in cemento e scaglie di marmo. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con effetto spatolato. La cucina, anch'essa con pavimenti in ceramica ha invece la una parete rivestita con piastrelle in ceramica. Il bagno, sempre pavimentato con piastrelle in ceramica e con pareti rivestite sempre da piastrelle in ceramica è dotato di lavabo, tazza, bidet e vasca in buono stato manutentivo. Gli infissi sono realizzati in legno e dotati di doppi infissi in alluminio, mentre le porte interne sono in legno e la porta di accesso all'appartamento è del tipo "blindato". Il riscaldamento dell'appartamento è composto da un camino a legna e di n.° 2 climatizzatori a pompa di calore. Risulta regolarmente allacciato alla rete elettrica ed idrico-fognaria, mentre l'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico. Completano le dotazioni l'impianto telefonico e citofonico. Le condizioni dell'appartamento risultano buone ed i materiali di rifinitura, di tipo economico, sono in buone condizioni e risalenti a circa trenta anni fa, il tutto come da fotografie allegate (foto n.° 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 e 16) e planimetria di rilievo (allegato n.° 5). Il piccolo ripostiglio posto al piano terra, della superficie di mq. 7,31 è dotato di porta in ferro, pavimento in cemento, pareti intonacate ed è privo di impianto elettrico, come da fotografie allegate (foto n.° 17-18) e planimetria di rilievo (allegato n.° 5).

La superficie commerciale vendibile è pari a mq. 103,36. L'appartamento non ha confini con altri immobili, ma si affaccia a Nord-est con la traversa di via Giulio Cesare, a sud-est con affaccio su altro stabile realizzato dall'Ina Casa, a sud-ovest con il cortile quattordicesima traversa ed a nord-ovest con altro affaccio su altro stabile del'Ina Casa e con scalinata condominiale, salvo altri. Invece il piccolo ripostiglio di pertinenza è posto al piano terra, e si accede sia attraverso l'androne del portone ed entrando nel corridoio comune, la prima porta a destra od anche con l'accesso dalla apertura condominiale posta al piano terra, alla destra del portone di accesso e confina con il corridoio e l'androne condominiale e con proprietà Lombardi, salvo altri. Lo stabile è costituito in condominio, ma al momento è privo di un amministratore e non risulta che vi siano tabelle millesimali.

Il bene pignorato é riportato nel N.C.E.U. di San Severo (Fg) al Foglio 30, p.lla 259, sub 43, cat. a/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 97, escluse aree scoperte

mq. 93, piano 4, con indirizzo: via Giulio Cesare n. 12, come da visura storica per immobile (allegato n.° 6 e planimetria catastale allegato n.° 7).

La classe energetica risulta essere: F. (allegato n.° 8)

**PREZZO BASE € 88.800,00**

#### **QUESITO 7**

L'immobile pignorato è abitato dalla precedente all'esecuzione immobiliare, e dai suoi figli, in virtù dell'assegnazione provvisoria di casa coniugale, come da trascrizione di Atto Giudiziario - Assegnazione Provvisoria di Casa Coniugale del Tribunale di Foggia del 8/11/2007 Rep. 10972/2007 trascritto a Foggia il 21/03/2008 ai nn. 7006 Rg e 5020 RP;

#### **QUESITO 8**

Non risultano vincoli di alcun tipo e natura.

#### **QUESITO 9**

La palazzina di cui il bene pignorato fa parte è costituita in condominio, ma al momento non risulta incaricato nessun amministratore e da quanto riferito dalla non risultano esistere tabelle millesimali.

#### **QUESITO 10**

Da complesse ricerche espedito dal c.t.u. presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Severo: 1) il fabbricato è stato realizzato tra la fine del 1950 ed i primi anni del 1960 dall'Istituto Ina Casa e non risultano presenti nell'archivio comunale atti concessori ad esso relativi. Inoltre, non esiste nessun certificato di agibilità od abitabilità.

2) l'appartamento risulta difforme dalla planimetria catastale estratta dal Catasto in quanto, a seguito di lavori di ammodernamento degli spazi interni è stata modificata la distribuzione ed inoltre è stato realizzato un piccolo ampliamento, avendo annesso alla cucina parte del balcone, il tutto come da planimetria catastale (allegato 7) e planimetria di rilievo dello stato attuale (allegato 5) e sempre dalle ricerche espedito dal c.t.u., non sono mai stati presentati progetti autorizzativi per tali lavori interni e per l'ampliamento della superficie. Pertanto dovrà essere presentata una pratica autorizzativa di condono, a firma di un tecnico abilitato e successivamente anche una nuova pratica catastale. Tali costi, stimati in circa € 4.500,00, comprensivi di oneri tecnici e sanzioni, sono stati già tenuti in considerazione nella stima dell'immobile.

#### **QUESITO 11**

Per l'immobile oggetto della stima è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica a firma dell'Arch. Michele Del Priore e datato 13/03/2022. La classe energetica risulta essere: F. (allegato n.° 8)

- a) l'immobile risulta regolarmente accatastato;
- b) vi sono difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.
- c) L'immobile è stato realizzato precedentemente al 1° settembre 1967. Non è mai stato richiesto il certificato di agibilità.
- d) l'immobile è stato realizzato in base alle norme vigenti all'epoca della sua costruzione.
- f) lo stabile è stato realizzato dall'Istituto Ina Casa e rientra nell'edilizia popolare.
- g) il bene fa parte di uno stabile riunito in condominio, ma allo stato attuale non vi è nessun amministratore nominato. Non risulta che siano presenti, a detta della Sig.ra Senisi, tabelle millesimali.

#### **QUESITO 12**

Il bene, essendo lo stabile realizzato dall'Istituto Ina Casa, Ente soppresso, rientra nella competenza dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari.

#### **SPECCHIO RIEPILOGATIVO**



