

*ing. Stefania Bosco*  
via V. Capozzi 66 - Foggia - tel. 0881-614845 / 328-1691898  
**STUDIO TECNICO**

**TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA**

**R. G. Es. n. 175 / 2021 / EI**

**Esecuzione Immobiliare:**

**contro**

**+**

**Oggetto: stima immobiliare.**

**RELAZIONE DI C.T.U.**

**Foggia, 16 gennaio 2023**

**Il C.T.U.**



*ing. P. Bosco*

**Il G.E.**  
**dott.ssa Valentina PATTI**



Consulenza tecnica a richiesta e per incarico dell'Ill.mo Sig.  
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina PATTI nella  
procedura esecutiva immobiliare:

- n. 175/2021 Reg. G. Es. promossa da

*contro*

C.T.U.: *ing. G. Paride Bosco.*

*Atto giudiziario di pignoramento immobili del 05.05.2021 - nota  
di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio – Uff. Prov.le  
Foggia – Serv. Pubblicità Immobiliare - in data 01.06.2021 ai nn.  
12462 reg. gen. e 9961 reg. part..*

---

***Immobili oggetto del pignoramento:***

**Abitazione** in S. Severo alla via Quarto n. 64/A, piano 2-3,  
censito in Catasto Fabbricati del comune di S. Severo al foglio **31**  
part. **11178** sub. **4**, cat. A/3 classe 3 cons. 3,5 vani superficie  
catastale 64 mq, superficie totale escluse aree scoperte 61 mq,  
rendita € 453,19 – via Quarto n. 64/A, piano 2-3.



## Premessa

---

Con provvedimento dell'Ill.ma G.E. dott.ssa Valentina PATTI, in data 31.08.2022, il sottoscritto ing. G. Paride Bosco era nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe e in data 19.10.2022 accettava l'incarico conferito prestando il giuramento di rito.

Quindi, il G.E. poneva allo scrivente i seguenti quesiti:

*Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e 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, senza proseguire nelle operazioni peritali;*
- 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 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. 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 dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 3. alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*
- 4. alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza di diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.*
- 5. In caso di pignoramento di un bene indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che*



*detta quota sia venduta da sola.*

6. *Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione;*
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 staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali é 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 (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.*





## Svolgimento operazioni peritali

Preliminarmente, lo scrivente C.T.U. iniziava l'esame del fascicolo dell'esecuzione ed eseguiva la ricerca della documentazione ipocatastale riguardante l'immobile oggetto dell'esecuzione, riscontrando la certificazione notarile in atti.

Venivano anche richieste l'accesso atti all'UTC di S. Severo e la certificazione del regime patrimoniale dei debitori all'Ufficio Anagrafe comunale di S. Severo.

Successivamente comunicava agli esecutati, con lettera raccomandata A.R. del 02.11.2022, e al legale, tramite p.e.c., l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 09.11.2022 ore 12:30 sui luoghi in S. Severo.

In detto sopralluogo, oltre al sottoscritto C.T.U., alle ore 12:30, era presente l'esecutata \_\_\_\_\_, che consentiva l'accesso all'immobile. Lo scrivente eseguiva rilievi fotografici e plano-altimetrici dell'immobile.

Le operazioni peritali venivano sospese alle ore 13:45 con riserva di eventuale prosieguo.

-----



## Quesito n. 1 – Documentazione in atti

In via preliminare, lo scrivente ha proceduto al controllo di idoneità e completezza della documentazione in atti per:

- **Abitazione** in S. Severo alla via Quarto n. 64/A, piano 2-3, censito in Catasto Fabbricati del comune di S. Severo al foglio **31** part. **11178** sub. **4**, cat. A/3 classe 3 cons. 3,5 vani superficie catastale 64 mq, superficie totale escluse aree scoperte 61 mq, rendita € 453,19 – via Quarto n. 64/A, piano 2-3.

E' depositata agli atti la certificazione notarile di cui al comma 2 dell'art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta in data 14.06.2021 dal notaio in Lecce dott. Rocco Mancuso, che si riporta di seguito.

-----



## Quesito n. 1 - bis – Ricostruzione delle vicende traslative

**CERTIFICATO NOTARILE  
ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI  
REGISTRI IMMOBILIARI (art. 567 secondo comma C.p.c.) in esenzione  
al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento  
soggetto a contributo unificato (art.18 DPR 115/2002)**

Procedura esecutiva in danno di:

Il sottoscritto, Dr. Rocco MANCUSO, Notaio in Lecce, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Lecce, effettuati i riscontri ipo-catastali ventennali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Foggia, della proprietà e libera disponibilità del seguente immobile, sino a tutto il 01/06/2021.

**Immobile del Pignoramento**

- Appartamento in San Severo alla Via Quarto N. 64/A nel NCEU al Fgl. 31 pc. 11178/4 categoria A/3 vani 3,5 piano 2°, 3°.

**Attuale identificazione catastale dell'immobile**

- Unità urbana in San Severo alla Via Quarto N. 64/A nel NCEU al Fgl. 31 pc. 11178/4 categoria A/3 classe 3 vani 4,5 piano 2°, 3° con rendita catastale di Euro 453,19;

**CERTIFICA**

quanto segue:

**STORIA CATASTALE-IPOTECARIA**

- In origine l'immobile distinto nel NCEU al Fgl. 30 pc. 229/1 era intestato a \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà, a loro pervenuto da \_\_\_\_\_ (n. \_\_\_\_\_) in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Aleardo Orsi del 06.02.1978 trascritto a Foggia il 10.02.1978 al n. 60723 del registro particolare;



- In virtù di cessione per atto a rogito Notar Aleardo Orsi del 17.02.1981 trascritto a Foggia il 20.02.1981 al n. 112943 del registro particolare la quota pari ad 1/2 di nuda proprietà dell'immobile distinto nel NCEU al Fgl. 30 pc. 229/1 da \_\_\_\_\_ passa a \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_
- In virtù di cessione per atto a rogito Notar Aleardo Orsi del 16.09.1983 trascritto a Foggia il 23.09.1983 al n. 158650 del registro particolare la quota pari ad 1/2 dell'immobile distinto nel NCEU al Fgl. 30 pc. 229/1 da \_\_\_\_\_ passa a \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà, ed a \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ per l'usufrutto, che per effetto di tale atto ne divengono rispettivamente proprietari dell'intera nuda proprietà \_\_\_\_\_ e dell'intero usufrutto \_\_\_\_\_
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Cassano Lorenzo del 26.02.2002 trascritto a Foggia il 12.03.2002 al n. 4119 del registro particolare l'immobile distinto nel NCEU al Fgl. 30 pc. 229/1 dalla ditta \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) passa alla ditta \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) per la piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Cassano Lorenzo del 09.01.2006 trascritto a Foggia il 28.01.2006 al n. 1649 del registro particolare l'immobile distinto nel NCEU al Fgl. 30 pc. 229/1 dalla ditta \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) passa alla ditta \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) per la piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- In base a nota di variazione per modifica identificativo n. 22829.1/2006 (protocollon. FG0105562) in atti dal 12.05.2006 l'immobile distinto nel NCEU al Fgl. 30 pc. 229/1, si rileva ora riportato al Fgl. 31 pc. 10421/1;
- In base a nota di variazione per demolizione n.14719.1/2008 (protocollo n. FG0204311) l'immobile distinto nel NCEU al Fgl. 31 pc. 10421/1 viene demolito, e la relativa area di risulta si rileva accatastata al Fgl. 31 pc. 11178 (area urbana), sulla quale in base ad ulteriore variazione per unità afferenti edificate su area urbana n. 14721.1/2008 (protocollo n. FG0204400) in atti dal 20.06.2008 si rileva accatastato fabbricato di nuova costruzione distinto nel NCEU al Fgl. 31 pc.11178/4 di vani 3,5;



- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Cassano Lorenzo del 05.08.2008 trascritto a Foggia il 07.08.2008 al n. 13056 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU al Fgl. 31 pc. 11178/4 dalla ditta (c.f. ) passa alla ditta nato a il (c.f. ) e nata a San Severo il (c.f. ) per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- In base a nota di variazione n. 9741.1/2009 (protocollo n. FG0138004) in atti dal 31.03.2009 la consistenza dell'immobile oggetto della presente procedura distinto al Fgl. 31 pc. 11178/4 varia da vani 3,5 a vani 4,5 così come già meglio descritto in premessa;

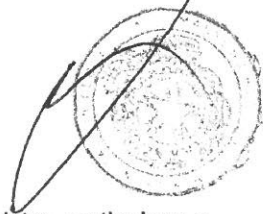


e che l'immobile indicato in premessa in catasto risulta intestato a nato a il (c.f. ) e nata a San Severo il (c.f. ) per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà dell'intero in regime di comunione legale dei beni, e che sullo stesso e su tutti i soggetti parenti in relazione dopo aver effettuato i dovuti riscontri Ipo-Catastali a far tempo dal 01/06/2001 al 01/06/2021.

**GRAVANO**

le seguenti formalità:

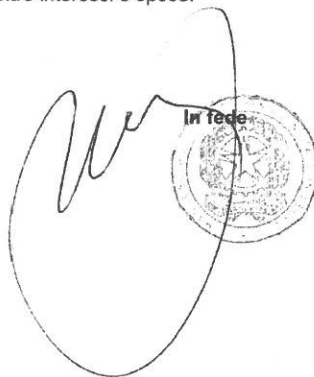
- Ipoteca Volontaria registro generale n. 19900 registro particolare n. 3992 del 07.08.2008 - a favore Bancapulia Spa con sede in San Severo c.f. 00148520711 e contro nato a il (c.f. ) e nata a il (c.f. ) per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni - atto Cassano Lorenzo del 05.08.2008 per Euro 287.500,00 di cui Euro 115.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni.



- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 12462 registro particolare n. 9961 del 01.06.2021 - a favore Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Foggia c/o Avv. Francesco Merlicco Piazza U.Giordano n. 13/C e contro ..... nato a ..... il ..... (c.f. ....) e ..... nata a San Severo il ..... (c.f. ....) per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà
- Notifica Ufficiale Giudiziario di Foggia del 05.05.2021, sino alla concorrenza di Euro 121.380,14 oltre interessi e spese.

Lecce 14 GIU. 2021

In fede



Lo scrivente ha riscontrato positivamente detta ricostruzione, ai fini della continuità delle trascrizioni e dell'assenza di variazioni nella consistenza catastale degli immobili.

### Quesito n. 1 - ter – Corrispondenza dati catastali

Lo scrivente ha inoltre verificato che i dati catastali degli immobili corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Non sono intervenute variazioni della consistenza degli immobili in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento.



**Quesito n. 1 - quater – Sussistenza di altre procedure esecutive sul medesimo immobile**

---

Lo scrivente ha verificato con ispezione ipotecaria che non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

**Quesito n. 1 - quinquies – Regime patrimoniale**

---

Come da estratto dell'atto di matrimonio (all. n. 6), gli eseguiti sono coniugi in regime di separazione dei beni.

**Quesiti nn. 2-2bis-3-4-4bis-5-6-7-8-9-10 – Identificazione dei lotti di beni, descrizione, accertamenti e stima**

---

L'abitazione non è vantaggiosamente suscettibile di frazionamento, per cui si procederà alla valutazione del bene staggito come LOTTO UNICO.

**Lotto unico - Abitazione** in S. Severo alla via Quarto n. 64/A, piano 2-3.

*Dati catastali* – L'abitazione è identificata in Catasto Fabbricati del comune di S. Severo al foglio **31** part. **11178** sub. **4**,



cat. A/3 classe 3 cons. 3,5 vani superficie catastale 64 mq, superficie totale escluse aree scoperte 61 mq, rendita € 453,19 – via Quarto n. 64/A, piano 2-3.

*Confini* – L'immobile in interesse comprende l'intero secondo e terzo piano di un piccolo fabbricato, che prospetta a SE su via Quarto, a NO su pianerottolo scala scoperto e pozzo luce comune, da cui ha accesso l'abitazione, e confina in adiacenza a SO con altri fabbricati partt. 11367 e 9911 e a NE con altro fabbricato part. 10421 (v. estratto di mappa catastale, ortofoto e piantina catastale all. nn. 3-4).

*Sovrapposizione di mappa catastale su ortofoto* (v. all. n. 3)

*Millesimi parti comuni* – L'edificio non è costituito in condominio.

*Descrizione dell'edificio* – L'edificio, è composto da *piano terra*, adibito ad autorimessa, da *due piani superiori*, adibiti ad abitazioni e dal piano sottotetto adibito a locali accessori.

La struttura è in telai di cemento armato e solai misti in latero-cemento. La copertura è a tetto con due falde, di cui una piana.

Le facciate dell'edificio che prospettano su via Quarto e sul pozzo luce interno sono interamente realizzate con mattoni a faccia vista, mentre quelle che spiccano sui fabbricati di confine sono rifinite con intonaco e pittura al quarzo per esterni.





L'edificio è privo di ascensore, ha finiture di tipo civile e il suo stato di manutenzione esterno può definirsi buono/ottimo.

Il portone comune è costituito da porta blindata impiallacciata in legno con serratura europea. La scala è, per la prima rampa, interna e, per le rampe successive, esterna. Gli scalini sono rivestiti in lastre di pietra di Apricena e le pareti tinteggiate sono in buone condizioni. Le pavimentazioni di androne e spazi comuni sono in pietra di Apricena in ottime condizioni di manutenzione.

*Descrizione dell'abitazione* – L'immobile in esame occupa l'intero secondo e terzo piano dell'edificio.

L'appartamento comprende (v. foto all. n. 1 e planimetria cat. all. n. 4) al piano secondo abitabile: ingresso-soggiorno con zona cucina, un balcone su via Quarto e un bagno; al piano terzo non abitabile (raggiungibile tramite scala interna): un disimpegno, due camere (destinate a soffitte), un piccolo ripostiglio, due balconi (uno per ciascun prospetto).

La porta di ingresso all'appartamento è impiallacciata in legno di tipo blindato con serratura europea.

Gli infissi esterni e i cassonetti sono in legno tinto e verniciato con vetrocamera. Le porte interne sono di tipo commerciale impiallacciate in legno noce Tanganica.

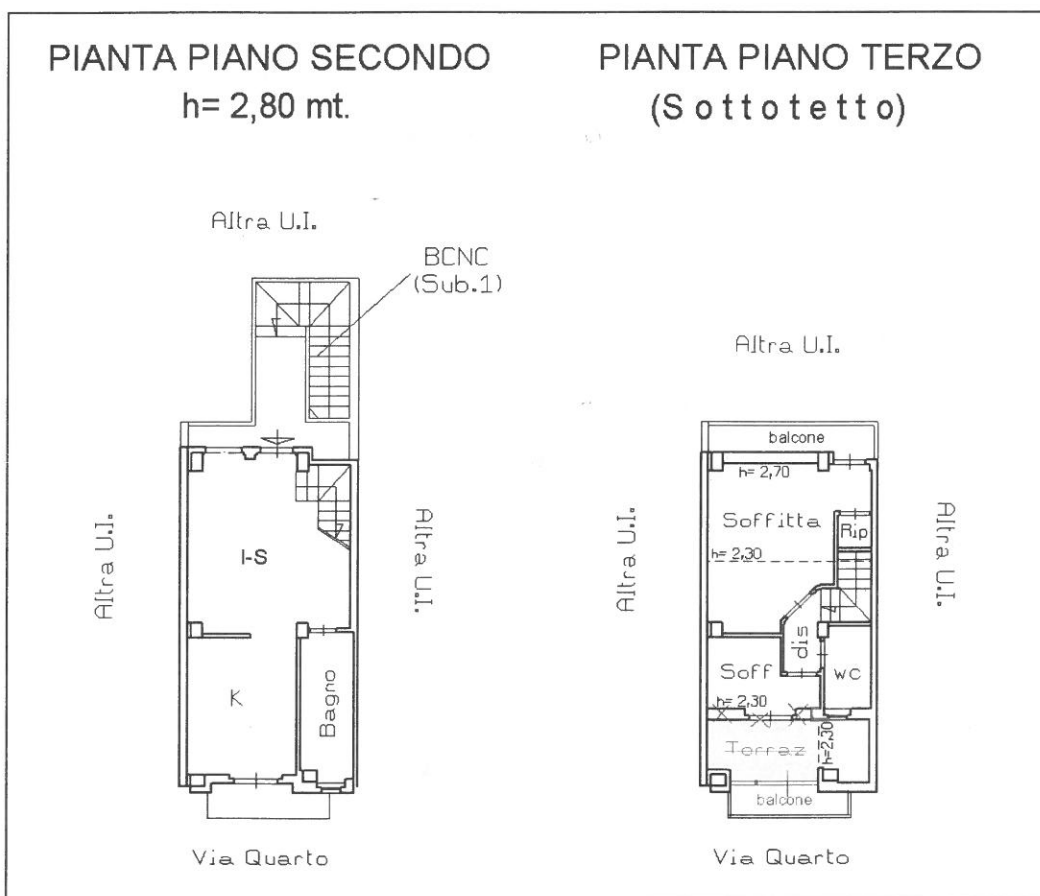
Pavimento e rivestimenti ceramici risultano tutti in gres ceramico di buona qualità. Il pavimento dell'abitazione è unico in mattonelle quadrate cm 33x33 in gres ceramico. L'angolo cottura è parzialmente rivestito con mattonelle ad effetto mattoncini. Il pavimento e il rivestimento dei bagni sono in mattonelle satinato



quadrate/rettangolari con modanature coordinate.

Le pareti del soggiorno e della cucina sono decorate con pitture sintetiche ad effetto nuvolato. Gli ambienti del terzo piano sono tinteggiati con pitture lavabili.

L'originario terrazzo a livello del terzo piano, originariamente coperto solo in parte, risulta ora interamente coperto (in modo abusivo) con tettoia in legno e la camera (soffitta) più piccola, indicata nella planimetria catastale originaria allegata alla pratica di abitabilità, è stata così ampliata (zona in giallo in figura che segue) mediante eliminazione di una breve parte di muratura esterna e realizzazione di infisso vetrato a filo delle murature d'ambito del terrazzino, che prospettano su via Quarto.



L'impianto elettrico è conforme alla norme vigenti, con frutti, telai e placche decorative di qualità medio-alta.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con termosifoni in alluminio preverniciato e caldaia a gas metano, installata all'esterno in posizione riparata.

Lo stato generale di manutenzione dell'appartamento è buono/ottimo e la qualità delle finiture è di tipo civile.

L'altezza netta è di 2,80 metri circa, per il secondo piano (abitabile), e di altezza variabile da m 2,30, per tutta la zona della copertura piana, e fino a 2,70 m per la falda inclinata, per il terzo piano (non abitabile).

La **superficie lorda commerciale** dell'immobile su cui eseguire la stima è di **mq 64** circa (la superficie coperta lorda è di mq 61 circa).

*Stato di possesso* – L'appartamento costituisce la residenza abituale ed anagrafica degli esecutati (v. certificato di residenza in allegato).

*Formalità, vincoli ed oneri* – Non risultano formalità, vincoli od oneri particolari sull'immobile, salvo la servitù dovuta alla presenza di un lucernario, posizionato sul pianerottolo della scala interna di comunicazione tra il secondo e terzo piano dell'abitazione, che permette di raggiungere il tetto dell'edificio.

*Regolarità urbanistica dell'edificio* – La costruzione dell'edificio è iniziata il 19.09.2007 ed è stata ultimata il



25.07.2008 a seguito del rilascio di permessi di costruire n. 44 del 22.02.2007 e n. 176 del 25.10.2007 e di successiva presentazione di DIA per variante finale prot. n. 11218 del 12.06.2008, con allegata denuncia all'Agencia del Territorio del 20.06.2008.

In data 13.08.2008 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n. 52.

*Regolarità urbanistica del lotto di vendita* – Come già anticipato nella descrizione dell'immobile, l'originario terrazzo, che prospetta su via Quarto a livello del terzo piano, originariamente coperto solo in parte, risulta ora quasi interamente coperto (in modo abusivo) con tettoia in legno. E' stato così possibile procedere abusivamente all'ampliamento del locale soffitta più piccolo mediante l'eliminazione di una breve parte di muratura esterna e la realizzazione di infisso vetrato a filo delle murature d'ambito del terrazzo.

Per la riduzione in pristino, occorre realizzare la porzione di muratura prevista nell'originaria DIA in variante e rappresentata nell'attuale planimetria catastale e modificare l'infisso attuale riducendolo alla larghezza di progetto. ***Per il ripristino*** degli tali abusi edilizi descritti, si prevede una ***sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro***, oltre le ***spese tecniche*** per la redazione degli elaborati progettuali a firma di professionista abilitato pari a € 1.000 I.V.A. c., ***oltre le opere edili predette, per un costo complessivo stimato di € 5.000 tutto incluso.***



*Aggiornamento catastale* – Da quanto sopra, vi è difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Tale difformità sarà eliminata riportando i luoghi allo stato di progetto.

*Valutazioni di mercato e stima* – L'appartamento in esame è sito in San Severo, comune di oltre 52.000 abitanti.

L'immobile è ubicato nella zona semicentrale nord della città, in zona residenziale economica originariamente di vecchia costruzione, dove sono stati realizzati a macchia di leopardo vari interventi recenti di demolizione e ricostruzione.

La zona è servita da trasporti pubblici e a poca distanza vi sono alcune scuole, alcuni esercizi commerciali e alcuni uffici comunali. Per il resto, vi è poca distanza da uffici postali, farmacie e dalla maggior parte degli altri servizi.

In detto comune, le quotazioni immobiliari sono sempre state basse, se confrontate con comuni della provincia di Foggia delle stesse dimensioni.

Seppure i prezzi siano fortemente cresciuti fino al 2008, la crisi finanziaria degli ultimi anni ha determinato una discreta discesa delle quotazioni immobiliari, con l'oggettiva diminuzione delle compravendite e l'allungamento dei tempi di vendita degli immobili offerti sul mercato.

Da informazioni assunte con continuità dallo scrivente, già da vari anni, da privati, da operatori immobiliari e dall'Agenzia delle Entrate, il valore unitario di mercato di un siffatto appartamento, *posto al secondo piano superiore senza ascensore*, realizzato nel



2008 e ubicato in zona edificata semicentrale risalente agli anni 20-30 del secolo scorso, con varie sostituzioni edilizie avvenute nel secondo dopoguerra e fino ad oggi, con finiture esterne ed interne di tipo civile e condizioni di manutenzione buone/ottime, può raggiungere al più una quotazione di *1.000 euro al metro quadrato* circa.

Per opportuno riscontro, si possono esaminare le quotazioni ufficiali riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per abitazioni in normale stato di manutenzione (v. all. n. 7). Si nota che i valori indicati in zona per abitazioni di tipo civile (800-900 €/mq), che hanno età mediamente superiore ai 40 anni e sono prive di ascensore, sono pressoché stazionari rispetto al semestre precedente e riferiti alle sole abitazioni di tipo civile, che **non** sono quelle più rappresentative della zona.

Ad ulteriore conferma di quanto esposto, si riportano, in allegato n. 10, le valutazioni di zona del Borsino Immobiliare, con forbice di valori 840-970 €. In allegato n. 7, si riportano alcuni annunci relativi ad alcune abitazioni offerte in vendita nella zona, aventi età simile e con finiture paragonabili a quelle dell'immobile in esame, dove il prezzo unitario richiesto è superiore ai 1150 €/mq.

Pertanto, il prezzo unitario di mercato, ai fini della stima dell'immobile, si assumerà pari a *1.000 euro al metro quadrato*, da cui si ottiene:

appartamento:       mq 64 x 1.000 €/mq = € 64.000

somma che costituisce il *valore commerciale stimato*



*dell'immobile*, da cui vanno dedotte le spese per la riduzione in pristino degli abusi (5.000 €) ottenendo il valore di € **59.000** (euro cinquantanovemila/00), che costituisce **l'importo a base d'asta del lotto unico**.

#### **Quesito n. 11 – Certificazione energetica**

---

Il lotto era provvisto di attestato di qualificazione energetica, che risulta ad oggi scaduto.

*Asseverazione* – Il sottoscritto C.T.U., pertanto, consapevole delle responsabilità derivanti da dichiarazioni mendaci, assevera che, per l'immobile staggito, è necessaria la redazione dall'attestato di prestazione energetica, ai sensi della Legge n. 90/2013.

L'attestato di prestazione energetica è allegato con il n. 11 alla presente relazione.

#### **Quesito n. 12 – Sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199**

---

Per l'immobile esaminato sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199, dato che *esso ha le caratteristiche di immobile di edilizia residenziale pubblica, e costituisce la residenza abituale ed anagrafica degli esecutati*.



Il sottoscritto C.T.U. deposita telematicamente in cancelleria la presente relazione, che si compone di n. 23 pagine e degli allegati, e ne invia copia alle parti (anche non costituite) tramite p.e.c. e/o raccomandata A/R per le eventuali osservazioni.

Foggia, 16 gennaio 2023.

Il C.T.U.

f.to ing. G. Paride BOSCO

#### ALLEGATI

1. FOTO degli immobili
2. Visure storiche catastali
3. Estratto di mappa catastale e su ortofoto
4. Elaborato planimetrico - Planimetrie catastali
5. Pratica edilizia
6. Estratto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza
7. Quotazioni ufficiali OMI e Borsino Immobiliare - Annunci di vendita
8. Ispezioni ipotecarie
9. Verbale di sopralluogo
10. Schede sintetiche riepilogative
11. Attestato di prestazione energetica

