

Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 224/2018 R.G.Es. – *Unicredit SpA* vs [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Proc. n. 224/2018R.G.Es.

Creditore procedente

UNICREDIT S.p.A.

contro

[REDACTED]
(esecutati)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE

G.E.: dr.ssa Stefania Rignanese

C.T.U.: ing. Giovanni Di Croce



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari

All'Ill.mo G.E. Dr.ssa Stefania Rignanese

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

relativa alla procedura esecutiva immobiliare n. 224/2018R.G.Es. promossa da

UNICREDIT S.p.A.

contro

[REDACTED]

1. PREMESSA

Con Decreto del 17/11/2019 il G.E. dr.ssa Stefania Rignanese nominava il sottoscritto ing. Giovanni Di Croce, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Foggia, esperto per la valutazione dei cespiti facenti parte della procedura esecutiva in epigrafe.

In data 19/02/2019 ho accettato l'incarico e ho prestato giuramento davanti al G.E. dr.ssa Stefania Rignanese, la quale mi ha posto i quesiti riportati sul verbale di giuramento stesso, rinviando l'udienza al 21 ottobre 2020. A causa dell'emergenza sanitaria da COVID19, tutt'ora in corso, non è stato facile accertare che il compendio pignorato fosse l'abitazione principale dei debitori, ciò è stato possibile solo in data 18/09/2020. Successivamente, con verbale di udienza del 19/05/2021 il G.E. ha disposto la ripresa delle operazioni peritali dopo il 30/06/2021, rinviando l'udienza al 12 aprile 2022.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La attuale emergenza sanitaria COVID19, iniziata dai primi giorni di marzo 2020 e tutt'ora in corso, ha reso molto difficile ed a volte anche intralciato le indagini che si sono dovute svolgere presso i pubblici uffici. A volte è stato proprio impossibile accedervi, in altri casi i tempi di contatto e/o di consultazione si sono di molto ampliati. Non poter sempre rappresentare le problematiche in presenza ha complicato di molto le cose, soprattutto quando non era possibile disporre online della documentazione e quando le problematiche erano contorte e complesse. Soprattutto nella fase di accertamento dell'immobile se risultasse o meno abitazione principale degli esecutati (art. 54 ter D.L. 18/2020).



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 224/2018 R.G.Es. – Unicredit SpA v. [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

Premesso ciò, previo esame degli atti di causa prodotti dal creditore precedente ed in particolare dell'atto di pignoramento, il 7 settembre 2021, previa comunicazione alle parti a mezzo PEC, mi sono recato sui luoghi di causa presso il Comune di San Severo sul luogo dove sono ubicati gli immobili oggetto di perizia per il sopralluogo durante il quale ho potuto effettuare il rilievo metrico e fotografico dell'abitazione e di tutte le informazioni necessarie alla redazione dell'Attestazione della Prestazione Energetica. Si precisa che un primo accesso all'immobile è stato effettuato il 18/09/2020, data in cui è stato accertato che l'abitazione era residenza della famiglia degli esecutati. In quella giornata si è proceduto al solo rilievo metrico e fotografico dell'autorimessa. Successivamente, su istanza dell'avv. Luigi Fallucchi anche per l'autorimessa sono state sospese le operazioni peritali. In sede del primo sopralluogo i signori [REDACTED] hanno comunicato anche il nominativo dell'amministratore condominiale (*all. nn. 1, 2 e 3*).

In varie occasioni ho eseguito accertamenti e richiesto documenti catastali attraverso lo sportello telematico dell'Agenzia del Territorio di Foggia (*all. 4*). In data 8/06/2020 è stato rilasciato il certificato cumulativo dall'Ufficio Anagrafe del Comune di San Severo e in data 12/10/2020 l'Estratto dell'Atto di Matrimonio con annotazioni dall'Ufficio di Stato Civile (*all. 2*). In data 18/09/2020 e 2/10/2020 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (FG) per la ricerca e per ulteriori accertamenti sui beni pignorati, previa presentazione di richiesta di Visura pratiche edilizie prot. 0019970/2020 del 17/09/2020 (*all.7*). Il giorno 16/11/2021 ho eseguito i dovuti accertamenti ipotecari attraverso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia (*all. n. 9*).

2. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n.1

Premesso che la trascrizione dell'atto di pignoramento è avvenuta il 24 maggio 2018 ai nn. 11467/8662, la documentazione storica ventennale ipo-catastale deve essere estesa al 24 maggio 1998, allegando l'atto di provenienza qualora questo ricada al di fuori del ventennio.

Sull'atto di pignoramento sono riportati gli immobili pignorati di proprietà degli esecutati ed essi sono ubicati nel territorio del Comune di San Severo (FG) in Via Deliceto n. 1/DG Secondo e Terzo Piano l'abitazione, distinta in Catasto al Foglio 79 p.lla 1085 sub 18, e in Via Deliceto n. 1/DE l'autorimessa, distinta in Catasto al Foglio 79 p.lla 1086 sub 15.



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 224/2018 R.G.Es. – Unicredit SpA vs [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

Ad esito di un attento controllo della relazione notarile allegata agli atti, relativa alle iscrizioni e trascrizioni, prodotta dal creditore procedente ho verificato che la stessa è completa e riporta anche gli estremi degli atti di provenienza precedenti al 24 maggio 1998.

Quesito n.1 bis

Di seguito sono riportati i dati relativi agli atti traslativi relativi agli immobili pignorati riferiti al ventennio precedente il pignoramento, come riportati nella Certificazione Notarile, ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art. 1 dell. L. 3.08.1998 n. 302, del 18 luglio 2017 redatta dal dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, allegata agli atti.

Controllo della documentazione ipotecaria:

TITOLI DI PROVENIENZA

- 2008** - Atto di compravendita del 30/01/2008, avente ad oggetto gli immobili pignorati per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, del notaio Renato Di Biase rep.46543 racc. 26073, trascritto l'8/02/2008 ai nn. 3237/2435, a favore di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], attuali proprietari, e contro [REDACTED]
- 2006** - Atto di compravendita del 2/03/2006, avente ad oggetto gli immobili pignorati, del notaio Di Biase Renato rep. 44814/24872, trascritto il 6/03/2006 ai nn. 5430/3751, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] e contro [REDACTED]
- 2002** - Atto di compravendita del 20.12.2002 del notaio Di Biase Renato rep. 39695, avente ad oggetto il suolo (Foglio 79 p.la 557) dove sono stati edificati gli immobili pignorati tra Via Deliceto e Via San Ferdina, trascritto il 17.01.2003 ai nn. 1244/1026, [REDACTED] e contro [REDACTED]. Nella relazione notarile è riportato che il numero di particella 557 sostituisce il numero 404 per duplicazione di particella (*vedi successivo paragrafo "Controllo della documentazione catastale"*).
- 1986** – Atto di Divisione Giudiziale del Tribunale di Foggia del 22.09.1986 trascritto il 24.10.1986 ai nn. 15288/210182, a favore e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Con tale atto si assegna a [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile sito nel



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 224/2018 R.G.Es. – Unicredit SpA v. [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

Comune di San Severo distinto al NCT con il mappale 404 (ex mappale 7) avente ad oggetto il suolo all'epoca identificato al foglio 79 p.IIa 404.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A carico degli immobili sopra descritti risultano le seguenti formalità:

2003 – Ipoteca volontaria iscritta il 9/08/2003 ai nn. 19014/3045 concessione a garanzia di mutuo del 8/08/2003 del notaio Renato Di Biase rep. 40781. Gli immobili oggetto della presente procedura risultano svincolati con annotazione di restrizione di beni nn 29868/3380 del 4/12/2004 per atto pubblico del 19/05/2004 del notaio Renato Di Biase rep. 42060.

2006 – Ipoteca volontaria iscritta l'8/02/2006 ai nn. 5031/1002 concessione a garanzia di mutuo del 2/03/2006 del notaio Renato Di Biase rep. 44815. Ipoteca cancellata con Comunicazione Bersani n. 583 del 14/03/2008 eseguita in data 14/03/2008.

2008 – Ipoteca volontaria iscritta l'8/02/2008 ai nn. 3238/461 concessione a garanzia di mutuo del 30/01/2008 del notaio Renato Di Biase rep. 46544 racc. 26074 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED], iscritta per la somma complessiva pari ad € 240.000,00 scadenza in 30 anni, gravante l'intera piena proprietà degli immobili siti in Comune di San Severo distinti al NCEU con il Foglio 79 mappali 1085 sub 18 e 1086 sub 15.

2018 – Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto il 24/05/2018 ai nn. 11467/8662, a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Foggia dell'8/05/2018 rep. 2840, a favore di [REDACTED] con sede in Milano CF [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a San Severo (FG) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a San Severo (FG) il [REDACTED]

Controllo della documentazione catastale.

Di seguito si riportano le variazioni catastali che hanno interessato gli immobili oggetto di perizia. I dati sono stati reperiti dalla Certificazione notarile allegata agli atti e dalla consultazione della documentazione catastale reperita tramite lo sportello telematico dell'Ufficio del Territorio di Foggia (All. n. 4).

Catasto terreni:

Gli immobili risultano accatastrati sui terreni distinti rispettivamente ai mappali 1085 e 1086 (costituzione del 16/09/2005 n. 1912.1).

I mappali 1085 e 1086 derivano dal mappale 557 (tipo mappale del 25/02/2004 n. 347578.1) che sostituisce il mappale 404 per duplicazione (frazionamento del 14/04/1898 n. 389.1), e deriva dal mappale 7 (frazionamento del 16/07/1986 n. 38.1).



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotechnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 224/2018 R.G.Es. – Unicredit SpA vs [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

Catasto fabbricati:

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale risultano costituiti al Catasto Fabbricati in data 16/09/2005 prot. n. FG0168560 (n. 1912.1/2005). Da quella data non risulta che abbiano subito alcuna variazione sostanziale (*All. n. 5*).

Attualmente gli immobili pignorati risultano così identificati catastalmente nel Comune di San Severo:

- Appartamento al secondo e terzo piano: Foglio 79 p.IIIa 1085 sub 18, zona censuaria 1, cat. A/3, cl 3, vani 5 – R.C. € 503,55, Via Deliceto n. 1 DG piano 2-3;
- Autorimessa al piano interrato: Foglio 79 p.IIIa 1086 sub 15, zona censuaria 1, cat. C/6, cl 3, 34 mq – R.C. € 110,63, Via Deliceto n. 1DE piano S1;

intestati entrambi a: [REDACTED] nato a San Severo (FG) il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a San Severo (FG) il [REDACTED] – proprietà per 1/2 ciascuno.

Quesito n.1 ter

Gli attuali dati catastali identificativi degli immobili pignorati corrispondono con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (*All. n. 5*).

Quesito n.1 quater

Dalla relazione notarile non risultano altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

Quesito n.1 quinquies

I beni oggetto di pignoramento risultano personali degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno derivanti da atto di compravendita del 30/01/2008, come riportato nella certificazione notarile allegata agli atti. Successivamente, gli esecutati si sono uniti in matrimonio il 26/04/2012 scegliendo il regime della separazione dei beni (*All. n. 2*).

Quesito n. 2

Gli immobili pignorati sono due:

- Appartamento ubicato al secondo e terzo piano di un edificio nel centro urbano del Comune di San Severo (FG) con accesso da Via Deliceto n. 1 DG. Esso è identificato catastalmente al foglio 79 p.IIIa 1085 sub 18 cat A/3 classe 3 vani 5. Confina da Nord in senso orario: al secondo piano con viale comune di accesso da Via Deliceto n. 1 D, con Via Deliceto, con viale di accesso da Via Deliceto n. 1 L (p.IIIa 1087), con altra u.i.u. della stessa particella (sub 17) e con vano scala condominiale; al terzo piano con viale comune di accesso da Via Deliceto n. 1 D, con Via Deliceto, con viale di accesso da Via Deliceto n. 1 L (p.IIIa 1087) e con altra u.i.u. della stessa particella (sub 17). Quote millesimali: Tabella "A" di Proprietà 63,9700, Tabella "B" Scala 315,5536, Tabella "D1"



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Illuminazione Viale Appartamento 24,2652, Tabella “E” Illuminazione esterna Appartamento 89,8211;

- Autorimessa ubicata al piano interrato di un edificio nel centro urbano del Comune di San Severo (FG) con accesso da Via Deliceto n. 1 DE. Essa è identificata catastalmente al foglio 79 p.lla 1086 sub 15 cat C/6 classe 3 mq 34. Confina da Nord in senso orario con terrapieno di Via Deliceto, con altra u.i.u. della stessa particella (sub 16), con corsia di manovra condominiale e con altra u.i.u. della stessa particella (sub 14). Quote millesimali: Tabella “A” di Proprietà 9,2040, Tabella “C” Area di manovra 80,7637.

Quesito n. 2 bis

E' stata effettuata la sovrapposizione dello stralcio della mappa catastale della particella dell'edificio dove sono ubicati gli immobili pignorati e lo stralcio di foto satellitare della stessa zona, come da rappresentazione grafica nell'elaborato allegato (*All. n. 8*). Il materiale è stato reperito presso lo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia.

Quesito n. 3

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili sono ubicati in un edificio per civili abitazioni ubicato su Via Deliceto nel centro abitato del Comune di San Severo (FG). L'edificio è costituito da quattro piani fuori terra (tre piani di abitazioni e locali tecnici al terzo piano) e da un piano interrato (autorimessa). La struttura portante della palazzina è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e la tamponatura è in muratura del tipo a cassetta rifinita verso l'esterno con rivestimento in mattoni faccia a vista con ricorsi in pietra ed alcune parti rifinite ad intonaco civile e idropittura per i primi due piani, mentre le facciate del secondo e terzo piano sono rifinite ad intonaco civile e idropittura con alcune parti in mattoni faccia a vista e pietra. L'intero edificio è costituito di due vani scala condominiali e di appartamenti con scale interne. L'accesso all'edificio, dove è ubicato l'appartamento in oggetto, avviene tramite un portoncino in metallo posto al civico 1 DG di Via Deliceto che si apre sul vano scala con gradini e pavimento in pietra di Apricena, ringhiera in ferro e pareti rifinite ad intonaco civile e idropittura.

Appartamento

L'accesso all'appartamento è consentito da un portoncino blindato rivestito in legno posto sul pianerottolo del secondo piano. Esso si sviluppa su due piani: il secondo piano è composto di zona giorno con angolo cottura e zona notte, separata da un disimpegno dal quale si accede al bagno, alla camera da letto ed alla cameretta. La zona giorno si affaccia su un ampio balcone ad angolo, mentre



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 224/2018 R.G.Es. – *Unicredit SpA* vs [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

il balcone su cui si affaccia la camera da letto è di modeste dimensioni. Dalla zona giorno, tramite una scala interna in muratura rivestita in pietra di Apricena e gres porcellanato, si accede al terzo piano composto di bagno e di un locale tramite il quale si accede all'ampio terrazzo. Sia i balconi che il terrazzo hanno pavimento in gres porcellanato e ringhiera in ferro, solo sul terrazzo la ringhiera è posizionata su un parapetto in muratura rifinita ad intonaco civile ed idropittura.

Gli ambienti sono ben aerati ed illuminati naturalmente da aperture fornite di infissi monoblocco in PVC con vetro camera e schermati da serrande avvolgibili in PVC. Gli infissi interni sono in legno. Il rivestimento dei bagni e dell'angolo cottura ed il pavimento di tutti gli ambienti sono in gres porcellanato; le pareti sono rifinite ad intonaco civile ed idropittura. L'altezza interna del secondo piano è di 2,70 mt, mentre quella del terzo piano è di 2,54 mt tranne una piccola parte nel bagno che è coperta da una falda inclinata che raggiunge l'altezza massima di 2,70 mt (*All. nn. 3, 4 e 5*). Gli impianti esistenti sono: idrico-fognante, elettrico, telefonico (allaccio internet), di distribuzione del gas, citofonico e di climatizzazione invernale ed estiva solo nella zona giorno e nella camera da letto. A seguito della redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, l'appartamento è risultato essere di Classe Energetica D – 150,52 kWh/mq anno (*All. nn. 10*). Il sottoscritto non possiede i requisiti di cui all'art. 7 comma 6 del D.M. 37/2008, pertanto nulla può attestare circa la conformità degli impianti. Nell'insieme l'appartamento appare in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

Per avere informazioni sulle parti comuni dell'immobile e sulle quote millesimali è stata inviata richiesta all'amministratore pro-tempore del condominio "Parco dei Principi Lotto B". Di seguito si riportano i dati forniti dall'amministratore relativamente alle quote millesimali della proprietà dell'appartamento e delle parti comuni: Tabella "A" di Proprietà 63,9700, Tabella "B" Scala 315,5536, Tabella "D1" Illuminazione Viale Appartamento 24,2652, Tabella "E" Illuminazione esterna Appartamento 89,8211 (*All. n. 12*).

Autorimessa

L'autorimessa è ubicata al piano interrato con accesso dal civico 1 DE di Via Deliceto tramite cancello in ferro motorizzato che si apre sulla rampa che conduce alla corsia di manovra comune.

La pavimentazione della rampa è in mattonelle di cemento e quella della corsia di manovra è in gres porcellanato. Le pareti sono rifinite ad intonaco civile ed idropittura. E' presente l'impianto elettrico e quello antincendio.

L'autorimessa, di forma rettangolare, è posizionata sulla sinistra della corsia di manovra ed è dotata di una serranda avvolgibile in metallo con una griglia posizionata nella parte superiore.



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari - Proc. n. 224/2018 R.G.Es. - Unicredit SpA vs [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - RELAZIONE PERITALE

Il pavimento è in gres porcellanato e le pareti sono rifinite ad intonaco civile ed idropittura. L'altezza interna dell'autorimessa è di 2,90 mt (*All. nn. 3, 4 e 6*). Gli impianti esistenti sono quello elettrico e quello idrico-fognante. Il sottoscritto non possiede i requisiti di cui all'art. 7 comma 6 del D.M. 37/2008, pertanto nulla può attestare circa la conformità degli impianti. Nell'insieme l'autorimessa appare in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

Per avere informazioni sulle parti comuni dell'immobile e sulle quote millesimali è stata inviata richiesta all'amministratore pro-tempore del condominio "Parco dei Principi Lotto B". Di seguito si riportano i dati forniti dall'amministratore relativamente alle quote millesimali della proprietà dell'autorimessa e delle parti comuni: Tabella "A" di Proprietà 9,2040, Tabella "C" Area di manovra 80,7637 (*All. n. 12*).

Quesiti n. 4 e 4 bis

CRITERI DI STIMA

Per la stima degli immobili in esame adatterò il procedimento sintetico - comparativo per la individuazione del più probabile prezzo di mercato unitario per nuove costruzioni nella zona dove sono ubicati l'appartamento e l'autorimessa, poi svolgerò un procedimento analitico per tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Successivamente si procederà alla determinazione del valore.

Per determinare le caratteristiche dell'appartamento e dell'autorimessa ho richiesto il certificato catastale allo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Foggia; ho effettuato un sopralluogo degli immobili, riportandone le caratteristiche illustrate al precedente paragrafo, e della zona ove essi sono ubicati; ho svolto indagini di mercato su immobili simili presso operatori del settore. Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili reperiti dalle indagini di mercato è stato calcolato il prezzo unitario al mq per ciascuno di essi (*All. n. 11*).

Appartamento: la ricerca di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione non è stata semplice, le caratteristiche degli appartamenti reperiti sono un po' diverse da quello oggetto di stima, che è collocato su due livelli con accesso al secondo piano senza ascensore ed un ampio terrazzo al piano superiore. Esso è in ottime condizioni e la classe energetica è risultata essere D con un consumo energetico non rinnovabile molto contenuto ed è ubicato in una zona residenziale non lontano dal centro. Mentre gli appartamenti al punto 1) e 2) (del n. 2 sono stati reperiti due annunci del medesimo appartamento con indicazione di superficie diversa), di caratteristiche molto simili tra loro e della stessa epoca di costruzione, hanno una cameretta al secondo piano e la camera da letto al piano mansardato con altezza ridotta; la classe energetica non è indicata; quello al punto 2) è



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 - 71036 lucera - tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari - Proc. n. 224/2018 R.G.Es. - Unicredit SpA vs [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - RELAZIONE PERITALE

collocato al primo piano della superficie di 100 mq, maggiore di quello oggetto di stima ma senza alcun balcone o terrazzo, anche in questo caso la classe energetica non è indicata. Comunque si farà il confronto fra tutti i prezzi unitari di seguito riportati:

1) € 65.000,00 per appartamento di 80 mq = 801,50 €/mq;

2) per il prezzo unitario riferito a quest'immobile si farà la media tra i prezzi riportati sui due annunci: € 89.000,00 per appartamento di 100 mq (1° annuncio) = 890,00 €/mq e € 89.000,00 per appartamento di 75 mq (2° annuncio) = 1.186,00 €/mq. $(890,00 \text{ €/mq} + 1.186,00 \text{ €/mq}) / 2 = 1038,00 \text{ €/mq}$

3) € 98.000,00 per appartamento di 100 mq = 980,00 €/mq.

Facendo la media dei suddetti prezzi unitari risulta che il prezzo medio è pari a 939,83 €/mq per immobili non del tutto simili all'appartamento oggetto di stima.

Autorimessa - non è stato facile reperire dati relativamente a singole autorimesse in quanto quelle che hanno le caratteristiche più simili a quella oggetto di stima il più delle volte esse sono vendute insieme all'abitazione e gli annunci che sono stati reperiti riguardano autorimesse che non hanno le stesse caratteristiche di quella oggetto di stima: € 12.000,00 per autorimessa di 16 mq = 750,00 €/mq; € 37.000,00 per autorimessa di 42 mq = 880,00 €/mq. Facendo la media dei suddetti prezzi unitari risulta che il prezzo medio è pari a 815,00 €/mq per immobili non del tutto simili all'autorimessa oggetto di stima.

Ho svolto indagini presso il sito Internet dell'Agenzia delle Entrate consultando la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari relativamente all'abitato del Comune di San Severo (FG). Le quotazioni immobiliari, pubblicate con cadenza semestrale, individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI), un intervallo minimo/massimo - per unità di superficie (in euro a mq - dei valori di mercato e di locazione, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione). I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e vengono, pertanto, escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Dalla consultazione dei dati del 1° semestre 2021 ho ottenuto i valori unitari minimo (800,00 €/mq per abitazioni e 400,00 €/mq per autorimesse) e massimo (900,00 €/mq per abitazioni e 600,00 €/mq per autorimesse) di immobili residenziali nella zona D5 dove sono situati quelli oggetto di stima, e nello stato di conservazione più frequente nella zona che è indicato in "Normale" (All. n. 11). Visto che gli immobili oggetto di stima sono stati ultimati nel 2006 adottando delle buone tecniche costruttive, installando anche gli infissi con vetro camera e in ottimo stato di conservazione



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 - 71036 lucera - tel. 0881.546833 email: studiotechnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 224/2018 R.G.Es. – Unicredit SpA vs [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

e manutenzione si prenderà in considerazione il valore massimo, quindi 900,00 €/mq per abitazioni e 600,00 €/mq per autorimesse.

Inoltre, è stato preso come prezzo base di riferimento il prezzo medio di mercato di un'abitazione e di un'autorimessa di nuova costruzione con le caratteristiche costruttive del fabbricato similari a quello dove sono ubicati gli immobili, con le stesse finiture dell'abitazione e dell'autorimessa e collocati nella medesima zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di causa, che, sulla scorta di indagini eseguite, risulta pari a circa 1.700,00 €/mq per abitazioni della stessa classe energetica di quello oggetto di stima (classe D – 150,52 kWh/mq anno – All. n. 10) e pari a circa 1.500,00 €/mq per autorimesse. Per rendere il prezzo congruo alle caratteristiche degli immobili sono stati applicati dei coefficienti correttivi, o coefficienti di differenziazione, reperibili dalla letteratura specializzata, che tengono conto del livello del secondo e terzo piano di abitazioni senza ascensore, dell'età, qualità e stato dell'edificio (ultimato nel 2006, qualità media e ottimo stato di conservazione) che considera anche l'epoca di edificazione del fabbricato in funzione della conformità alla normativa antisismica e, per l'autorimessa, anche della difficoltà di parcheggio su suolo pubblico e del livello di piano (non eccessiva facilità di parcheggio e piano interrato):

APPARTAMENTO	
PREZZO UNITARIO MEDIO PER NUOVE COSTRUZIONI (€/mq)	€ 1.700,00
Coeff. di età, qualità e stato dell'edificio	0,80
Coeff. di livello del piano 2° e 3° piano senza ascensore: $(0,90+0,80)/2=0,85$	0,85
PREZZO UNITARIO	€ 1.156,00



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 224/2018 R.G.Es. – Unicredit SpA vs [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

AUTORIMESSA	
PREZZO UNITARIO MEDIO PER NUOVE COSTRUZIONI (€/mq)	€ 1.500,00
Coeff. di età, qualità e stato dell'edificio	0,80
Coeff. in zone con non eccessiva possibilità di parcheggio su suolo pubblico al primo piano interrato	0,70
PREZZO UNITARIO	€ 840,00

Infine, per avere un valore unitario più verosimile, ho calcolato il prezzo unitario medio tra i valori desunti dall'Osservatorio Immobiliare, dalle indagini di mercato da annunci di agenzie immobiliari e quello ottenuto dall'applicazione dei coefficienti di differenziazione al prezzo unitario medio per nuove costruzioni:

Appartamento: OMI 900,00 €/mq + Annunci Agenzie 939,83 €/mq + Rimodulazioni Nuove costruzioni 1.156,00 €/mq = 2995,83 / 3 = 998,61 €/mq;

Autorimessa: OMI 600,00 €/mq + Annunci Agenzie 815,00 €/mq + Rimodulazioni Nuove costruzioni 840,00 €/mq = 2255,00 / 3 = 751,67 €/mq.

Quindi, dalle operazioni precedentemente eseguite, **il prezzo unitario dell'appartamento e dell'autorimessa oggetto di stima risultano essere pari a 998,61 €/mq per l'abitazione e 751,67 €/mq per l'autorimessa**. Successivamente si moltiplica il prezzo unitario così ottenuto per la superficie commerciale e si ottiene il valore della piena proprietà degli immobili oggetto di stima.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale sono state seguite le indicazioni di cui all'allegato 5) del Manuale della Banca Dati dell'OMI 2016, dal quale sono stati desunti i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze.

La superficie commerciale dell'appartamento si ottiene sommando:

- la superficie lorda degli ambienti principali ed accessori, che comprende la superficie netta dei vari ambienti e le murature interne e quelle perimetrali. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 224/2018 R.G.Es. – Unicredit SpA vs [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

- la superficie dei locali al terzo piano (locale tecnico), pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali, moltiplicata per il coefficiente di adeguamento pari a 0,50;
- la superficie dei balconi e del terrazzo, pertinenze di ornamento comunicanti con i vani principali e accessori, moltiplicata per il coefficiente di adeguamento pari a 0,30, fino a 25 mq;
- la superficie del terrazzo, pertinenza di ornamento comunicante con i vani principali e accessori, moltiplicata per il coefficiente di adeguamento pari a 0,10, per la quota eccedente 25 mq.

La superficie commerciale dell'autorimessa coincide con la superficie lorda:

- la superficie lorda degli ambienti principali ed accessori comprende la superficie netta dei vari ambienti e le murature interne e quelle perimetrali. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per rendere chiaro e immediato quanto sopra esposto viene riportata di seguito una tabella esplicativa relativamente alla superficie lorda e commerciale dell'appartamento e dell'autorimessa:

SUPERFICIE LORDA E COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO (sup. lorda locali principali e accessori + superficie adeguata pertinenze)			
Descrizione	Superficie lorda	Coeff. di adeguamento	Superficie commerciale
Vani principali e accessori secondo piano	55,10	-	55,10
Balconi secondo piano	4,30	0,30	1,29
Vani accessori terzo piano	37,10	0,50	18,55
Terrazzo al terzo piano (superficie totale mq 50) primi 25 mq	25,00	0,30	7,50
Terrazzo al terzo piano (superficie totale mq 50) ulteriori 25 mq	25,00	0,10	2,50
Totale superficie commerciale appartamento			84,94

La superficie commerciale dell'appartamento risulta pari a 84,94 mq, arrotondata per eccesso a 85,00 mq.



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di FoggiaIII Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 224/2018 R.G.Es. – Unicredit SpA vs [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

SUPERFICIE LORDA E COMMERCIALE DELL'AUTORIMESSA (sup. lorda locale principale e accessorio)			
Descrizione	Superficie lorda	Coeff. di adeguamento	Superficie commerciale
Vano principale e accessorio	38,95	-	38,95
Totale superficie commerciale autorimessa			38,95

La superficie commerciale dell'autorimessa risulta pari a 38,95 mq, arrotondata per eccesso a **39,00 mq**.

VALORE IMMOBILE

La tabella successiva riporta il calcolo del valore dell'appartamento e dell'autorimessa:

VALORE DELL'APPARTAMENTO	
PREZZO UNITARIO CALCOLATO (€/mq)	€ 998,61
Superficie commerciale (mq)	85,00
TOTALE	€ 84.881,85

Il valore stimato per l'appartamento è pari a € 84.881,85, che si arrotonda ad **€ 84.900,00** (ottantaquattromilanovecento/00).

VALORE DELL'AUTORIMESSA	
PREZZO UNITARIO CALCOLATO (€/mq)	€ 751,67
Superficie commerciale (mq)	39,00
TOTALE	€ 29.315,13

Il valore stimato per l'autorimessa è pari a € 29.315,13, che si arrotonda ad **€ 29.300,00** (ventinovemilatrecento/00).

Quesito n. 5

Entrambi i beni pignorati sono nella piena proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

**studio tecnico ing. giovanni di croce**

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Quesito n. 6

I beni pignorati costituiscono due lotti separati. Nella seguente tabella se ne riportano ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base per ogni singolo lotto:

LOTTO 1 – Appartamento al secondo e terzo piano	
Ubicazione	Immobile per civile abitazione ubicato nel Comune di San Severo (FG) in Via Deliceto n. 1 DG secondo e terzo piano – cat. A/3 vani 5
Consistenza	Superficie commerciale di 85,00 mq
Confini	Da Nord in senso orario: al secondo piano con viale comune di accesso da Via Deliceto n. 1 D, con Via Deliceto, con viale di accesso da Via Deliceto n. 1 L (p.lla 1087), con altra u.i.u. della stessa particella (sub 17) e con vano scala condominiale; al terzo piano con viale comune di accesso da Via Deliceto n. 1 D, con Via Deliceto, con viale di accesso da Via Deliceto n. 1 L (p.lla 1087) e con altra u.i.u. della stessa particella (sub 17).
Dati catastali	Foglio 79 particella 1085 subalterno 18
Prezzo base	€ 84.900,00 (ottantaquattromilanovecento/00)



Tribunale Ordinario di FoggiaIII Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 224/2018 R.G.Es. – *Unicredit SpA* vs [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

LOTTO 2 - Autorimessa al piano terra	
Ubicazione	Immobile destinato ad autorimessa ubicato nel Comune di San Severo (FG) in Via Deliceto n. 1 DE piano terra cat. C/6 mq 34
Consistenza	Superficie commerciale di 39,00 mq
Confini	Da Nord in senso orario con terrapieno di Via Deliceto, con altra u.i.u. della stessa particella (sub 16), con corsia di manovra condominiale e con altra u.i.u. della stessa particella (sub 14)
Dati catastali	Foglio 79 particella 1086 subalterno 15
Prezzo base	€ 29.300,00 (ventinovemilatrecento/00)

Quesito n. 7

I beni pignorati sono di piena proprietà e nel possesso degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

Quesito n. 8

Nella successiva tabella sono riportate le informazioni che è stato possibile reperire relativamente alle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (*All. nn. 2, 4, 7 e 12*).

**studio tecnico ing. giovanni di croce**

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotechnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di FoggiaIII Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 224/2018 R.G.Es. – Unicredit SpA vs [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

Natura della formalità, vincolo od onere	Importo Appartamento + locale tecnico	Importo autorimessa	Descrizione
Spese condominiali ordinarie: appartamento - (spese fisse di gestione e/o manutenzione)	420,00	156,00	Spese annuali di previsione per l'anno in corso (All. n. 12)
Spese condominiali straordinarie (spese già deliberate ma non ancora scadute)	-	-	Nessuna spesa straordinaria deliberata al momento della comunicazione (All. n. 12)
Spese condominiali scadute e non pagate (negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia)	167,55		Saldo da versare come da calcolo al momento della comunicazione (All. n. 12)
Pendenze legali con condominio	-	-	Nessuna causa in corso al momento della comunicazione (All. n. 12)
Domande giudiziali	-	-	Non è in grado di rispondere al presente quesito
Cause in corso	-	-	Non è in grado di rispondere al presente quesito
Vincoli edificatori e/o urbanistici	-	-	Non risultano segnalati dall'Ufficio Urbanistica del Comune di San Severo
Vincoli di carattere storico-artistici	-	-	Non risultano segnalati dall'Ufficio Urbanistica del Comune di San Severo
Atti di asservimento	-	-	Non risultano indicati nella relazione notarile e dalle indagini ipotecarie
Convenzioni matrimoniali	-	-	In regime di separazione dei beni
Altri pesi o limitazioni d'uso (ad es. usufrutto, uso, abitazione, servitù)	-	-	Non risultano indicati nella relazione notarile e nelle indagini ipotecarie

**studio tecnico ing. giovanni di croce**

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotechnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Quesito n. 9

Nella successiva tabella sono riportate le informazioni che è stato possibile reperire relativamente alle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Natura della formalità, vincolo od onere	Descrizione
Iscrizioni	Iscrizione dell'8/02/2008 ai nn. 3238/461 (ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo)
Pignoramento	Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili relativo alla presente procedura, trascrizione del 24/05/2018 ai nn. 11467/8662

Quesito n. 10

Per verificare la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità dei beni pignorati è stata inoltrata richiesta di Visura pratiche edilizie all'Ufficio Urbanistica del Comune di San Severo (FG) prot. 0019970/2020 del 17/09/2020.

Successivamente, in data 18/09/2020 e 2/10/2020 mi sono recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Severo per effettuare la complessa ricerca, visionare ed avere informazioni sui titoli abilitativi comprensivi degli allegati relativi ai beni pignorati. Infine è stato possibile visionare il fascicolo degli atti con allegati i relativi elaborati grafici rilasciati per la costruzione dell'edificio dove sono ubicati gli immobili pignorati. Gli atti erano relativi alla "Costruzione di fabbricato per civili abitazioni su suolo sito in Via Deliceto". Per il suddetto fabbricato è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità del 17 febbraio 2006 (*All. n. 7*).

Quesito n. 11

In sede di sopralluogo gli esecutati hanno dichiarato di non essere in possesso dell'Attestazione di Prestazione Energetica, quindi il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica che si allega alla presente relazione peritale. A seguito della redazione dell'Attestazione l'appartamento è risultato essere di Classe Energetica D – 150,52 kWh/mq anno (*All. n. 10*).

Quesito n. 11 - lettera a)

Il bene pignorato risulta regolarmente accatastato (*all. n. 4*).



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 224/2018 R.G.Es. – Unicredit SpA vs [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

Quesito n. 11 - lettera b)

E' stata verificata la sostanziale conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti (*all. nn. 4, 5 e 6*).

Quesito n. 11 - lettera c)

I titoli abilitativi rilasciati sono i seguenti (*All. n. 7*):

- Permesso di Costruire n. 51 del 10/03/2004;
- D.I.A. prot. n. 12874 del 8/07/2004;
- D.I.A. prot. n. 68 del 20/12/2004;
- D.I.A. prot. n. 10892 del 5/05/2005 (variante finale);
- D.I.A. prot. n. 27838 del 9/01/2006;
- Certificato di Abitabilità n. 10 del 17 febbraio 2006.

Quesito n. 11 - lettere d) ed e)

Sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo, come riportato nell'Autorizzazione di Abitabilità si evince che il fabbricato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie vigenti all'epoca della sua costruzione e conformemente ai titoli abilitativi rilasciati.

Quesito n. 11 - lettera f)

Il bene pignorato non rientra nella casistica di edilizia convenzionata.

Quesito n. 12

Il bene pignorato non rientra in questa casistica.



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



3. RIEPILOGO

LOTTO 1 – Appartamento al secondo e terzo piano	
Tipologia del bene	Immobile per civile abitazione
Sommara descrizione	Appartamento con zona giorno, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, cameretta e due balconi al secondo piano; locale tecnico, bagno e terrazzo al terzo piano.
Ubicazione	Comune di San Severo (FG) in Via Deliceto n. 1 DG
Confini	Da Nord in senso orario: al secondo piano con viale comune di accesso da Via Deliceto n. 1 D, con Via Deliceto, con viale di accesso da Via Deliceto n. 1 L (p.lla 1087), con altra u.i.u. della stessa particella (sub 17) e con vano scala condominiale; al terzo piano con viale comune di accesso da Via Deliceto n. 1 D, con Via Deliceto, con viale di accesso da Via Deliceto n. 1 L (p.lla 1087) e con altra u.i.u. della stessa particella (sub 17).
Estensione	Superficie commerciale di 85,00 mq
Dati catastali	Foglio 79 particella 1085 subalterno 18 – secondo e terzo piano - cat. A/3 vani 5
Attuale proprietario e titolo di provenienza	[REDACTED] [REDACTED] Atto di compravendita del 30/01/2008 del notaio Renato Di Biase, trascritto l'8/02/2008 ai nn. 3237/2435, contr. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Stato di comproprietà	Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno
Iscrizioni e trascrizioni gravanti	Iscrizione dell'8/02/2008 ai nn. 3238/461 (ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo); Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili relativo alla presente procedura, trascrizione del 24/05/2018 ai nn. 11467/8662
Stato di occupazione	In pieno possesso degli esecutati
Regolarità edilizio urbanistica	Dalla documentazione consultata presso l'UTC di Foggia si evince che il fabbricato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie vigenti all'epoca della sua costruzione e conformemente al titolo abilitativo rilasciato
Conformità catastale	Risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi



Tribunale Ordinario di FoggiaIII Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari - Proc. n. 224/2018 R.G.Es. - *Unicredit SpA* vs [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - RELAZIONE PERITALE

Abitabilità/agibilità	Certificato di Abitabilità n. 10 del 17 febbraio 2006
Prezzo base	€ 84.900,00 (ottantaquattromilanovecento/00) per l'intero bene

LOTTO 2 – Autorimessa al piano interrato	
Tipologia del bene	Immobile adibito ad autorimessa
Sommara descrizione	Locale unico
Ubicazione	Comune di San Severo in Via Deliceto n. 1 DE
Confini	Da Nord in senso orario con terrapieno di Via Deliceto, con altra u.i.u. della stessa particella (sub 16), con corsia di manovra condominiale e con altra u.i.u. della stessa particella (sub 14)
Estensione	Superficie commerciale di 39,00 mq
Dati catastali	Foglio 79 particella 1086 subalterno 15 – piano terra - cat. C/6 mq 34
Attuale proprietario e titolo di provenienza	[REDACTED] [REDACTED] Atto di compravendita del 30/01/2008 del notaio Renato Di Biase, trascritto l'8/02/2008 ai nn. 3237/2435, contro [REDACTED] [REDACTED]
Stato di comproprietà	Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno
Iscrizioni e trascrizioni gravanti	Iscrizione dell'8/02/2008 ai nn. 3238/461 (ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo); Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili relativo alla presente procedura, trascrizione del 24/05/2018 ai nn. 11467/8662
Stato di occupazione	In pieno possesso degli esecutati
Regolarità edilizia urbanistica	Dalla documentazione consultata presso l'UTC di Foggia si evince che il fabbricato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie vigenti all'epoca della sua costruzione e conformemente al titolo abilitativo rilasciato

**studio tecnico ing. giovanni di croce**

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 224/2018 R.G.Es. – Unicredit SpA vs [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

Conformità catastale	Risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi
Abitabilità/agibilità	Certificato di Abitabilità n. 10 del 17 febbraio 2006
Prezzo base	€ 29.300,00 (ventinovemilatrecento/00) per l'intero bene

Lucera, lì 26 novembre 2021

ing. Giovanni Di Croce



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



4. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1: Verbali di sopralluogo;

Allegato 2: Certificato di stato civile e residenza degli esecutati;

Allegato 3: Elaborato fotografico;

Allegato 4: Documentazione catastale;

Allegato 5: Planimetria appartamento;

Allegato 6: Planimetria autorimessa;

Allegato 7: Documentazione Urbanistica Comune di San Severo (FG);

Allegato 8: Sovrapposizione mappa catastale e foto satellitare - sito Provincia di Foggia;

Allegato 9: Ispezione ipotecaria per nominativi: [REDACTED]
[REDACTED]

Allegato 10: Attestazione Prestazione Energetica a firma dell'ing. Giovanni Di Croce, copia libretto impianto, ricevuta diritti invio APE alla Regione e documento del tecnico certificatore;

Allegato 11: Quotazioni OMI e pubblicazioni agenzie immobiliari;

Allegato 12: Documentazione Amministratore Condominio "Parco dei Principi Lotto B";

Allegato 13: Ricevute invio perizia alle parti.

