

TRIBUNALE DI FOGGIA  
Ufficio Esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 155/2021

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio – Stima dei beni pignorati

PARTE RICORRENTE (creditore)	CONTROPARTE (debitore)
[REDACTED]	[REDACTED]
Rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]	Rappresentata e difesa da [REDACTED]

**OGGETTO: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°155/2021 R.G.Es.-  
Tribunale di Foggia G.E. Dr.ssa Stefania RIGNANESE**

**Premessa**

Il sottoscritto Geom. Angelo di Matteo, nato a Foggia il 06.02.1976, C.F.: DMTNGL76B06D643J, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Foggia col n. 2235, domiciliato in Foggia in Via Sant'Antonio n°160, cell. 3381538031, in data 24.10.2022 è stato nominato (ed ha prestato giuramento in data 10.01.2023) **Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia Dr.ssa Stefania RIGNANESE, relativamente all'istanza di cui all'oggetto.

I beni immobili, oggetto di stima, sono identificati catastalmente:

- in N.C.E.U. al foglio n. 78, particella 1311, sub 4 (Tipologia: Abitazione di tipo economico) sito in San Severo (FG), in Via Guido Rossa n. 9, Interno 4, Piano T - 1.
- in N.C.E.U. al foglio n. 78, particella 1311, sub 12 (Tipologia: Box per auto/autorimessa) sito in San Severo (FG), in Via Cisterne Pennise n. 40, Piano S1.



## QUESITI

*“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:*

1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;  
  
1bis. alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per *relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;  
  
1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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;  
  
1quater. 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;  
  
1quinquies. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;  
  
2bis. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
3. alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4. alla stima dei beni (3) in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;  
  
4bis. alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto



della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario. In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:
  - a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
  - b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
  - c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
  - d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
  - e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
  - f) per 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.

La presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato ed a ultimazione dell'attività svolta.



## LOTTO 1

### ***1. Risposta: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.***

L'esperto, a seguito del conferimento dell'incarico, verificava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.; quindi, acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Urbano, i necessari documenti (*Cfr. allegato 2*):

- estratto di mappa del catasto;
- elaborato planimetrico;
- visure storiche degli immobili;
- planimetria catastale degli immobili oggetto di pignoramento (difformi per diversa distribuzione degli spazi interni);
- planimetria eseguita dallo scrivente ritraente lo stato di fatto.

Si procedeva, analizzando anche i documenti presenti negli atti di causa, oltre ai documenti acquisiti presso i vari uffici di competenza, ad effettuare le verifiche necessarie per rispondere ai quesiti posti dal G.E..

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di una Certificazione notarile a firma del Notar Dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE).



***1.bis Risposta: Vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento***

***Elenco formalità alla data del 27.05.2021***

Dal Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, effettuate dal Notar Dott. Vincenzo Calderini in data 23.07.2021

➤ relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, distinti al foglio n. 78, part. n. 1311, sub. 4 e 12, ne deriva che la situazione, è la seguente:

• **Elenco sintetico delle formalità, così come riportate nel certificato notarile, relative al foglio 78, part. 1311, sub. 4 e 12:**

**Ipoteca Volontaria**, concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio Cassano Lorenzo del 01.03.2007 repertorio n. 139983/34692 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 06.03.2007 al numero generale 5680 e al numero particolare 919 a favore di [redacted] con sede in San Severo (FG) [redacted] per capitale di € 130.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di [redacted] a carico di [redacted] [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, dell'immobile sito nel Comune di San Severo (FG) oggetto della procedura. Debitore non datore di ipoteca [redacted]

**Atto Giudiziario provv. Pres. Sep. Giud. Assegnazione casa familiare** atto Tribunale di Foggia del 21.12.2010 repertorio n. 3800/2010 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 07.06.2013 al numero generale 11685 e al numero particolare 8771 a favore di [redacted] [redacted] per i diritti pari a 1/1 di abitazione dell'immobile riportato in N.C.E.U. al foglio 78 part. 1311 sub. 4 sito nel Comune di San Severo (FG) oggetto della procedura.

**Verbale di pignoramento immobili**, atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia dello 06.05.2021 repertorio n. 1866/2021 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 27.05.2021 al numero generale 12097 e al numero particolare 9689 a [redacted] a carico di [redacted] [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile sito in San Severo (FG) oggetto della procedura.



**PROVENIENZA AL VENTENNIO**

- Gli immobili distinti al foglio n. 78, part. n. 1311, sub. 4 e 12, derivano dalla seguente situazione:

**Compravendita**, registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Foggia – in data 06.03.2007 al n. 4065 R.P. e n. 5679 R.G., a favore di [REDACTED] [REDACTED] pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, giusta atto dello 01.03.2007 a rogito del Notaio Cassano Lorenzo, repertorio n. 139982/34691.

**Compravendita**, registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Foggia – in data 20.06.2003 al n. 11310 R.P. e n. 14904 R.G., a favore di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, giusta atto dello 05.06.2003 a rogito del Notaio Lops Francesco Paolo, repertorio n. 74707.

**Compravendita**, registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Foggia – in data 16.04.1993 al n. 5606 R.P. e n. 6599 R.G., a favore di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, giusta atto dello 05.04.1993 a rogito del Notaio Orsi Orlando, repertorio n. 31970.



***1. ter Risposta: corrispondenza dei dati catastali degli immobili riportati dall'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione***

Gli immobili oggetto di pignoramento catastalmente risultano ad uso abitazione e autorimessa.

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano entrambi conformi con i dati catastali, tuttavia va precisato che vi sono delle difformità tra la piantina catastale e lo stato attuale dell'appartamento che verranno evidenziate nella piantina al quesito 3 riportante la dicitura "stato di fatto".

**L'appartamento** risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Severo (FG):

- **Foglio 78 part. 1311 sub. 4, via Guido Rossa n. 9, interno 4, piano T - 1, zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale Totale 130 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 115 m<sup>2</sup> Rendita euro 553,90:**

- **Intestati catasta** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- **Dati identificativi:**

- Dal 08.10.1992

Immobile attuale

Comune di San Severo (I158) (FG) Foglio 78 Particella 1311 Subalterno 4

COSTITUZIONE del 08.10.1992 in atti dal 08.10.1992 (n. 408.1/1992);

- **Indirizzo:**

- Dal 08.10.1992 al 08.10.1992

Immobile attuale

Comune di San Severo (I158) (FG) Foglio 78 Particella 1311 Subalterno 4

Via Guido Rossa Interno 4 Piano T – 1

Partita 18366 Busta mod. 58: 2508

COSTITUZIONE del 08.10.1992 in atti dal 08.10.1992 (n. 408.1/1992);

- Dal 08.10.1992 al 28.07.2022

Immobile attuale

Comune di San Severo (I158) (FG) Foglio 78 Particella 1311 Subalterno 4

Via Guido Rossa Interno 4 Piano T – 1

Partita 1020211 Busta mod. 58: 2508





CLASSAMENTO del 08.10.1992 in atti dal 30.01.1996 (n. 408.1/1992);

- Dal 28.07.2022

Immobile attuale

Comune di San Severo (I158) (FG) Foglio 78 Particella 1311 Subalterno 4

Via Guido Rossa n.9 Interno 4 Piano T - 1

Partita: 1020211 Busta mod. 58: 2508

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28.07.2022 Pratica n. FG0117842 in atti dal  
28.07.2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 117842.1/2022)

- **Dati di classamento:**

- Dal 08.10.1992 al 08.10.1992

Immobile attuale

Comune di San Severo (I158) (FG) Foglio 78 Particella 1311 Subalterno 4

Zona censuaria 1

Partita: 18366 Busta mod. 58: 2508

COSTITUZIONE del 08.10.1992 in atti dal 08.10.1992 (n. 408.1/1992)

- Dal 08.10.1992

Immobile attuale

Comune di San Severo (I158) (FG) Foglio 78 Particella 1311 Subalterno 4

Rendita: Euro 553,90 Rendita: Lire 1.072.500

Zona censuaria 1 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Partita: 1020211 Busta mod. 58: 2508

CLASSAMENTO del 08.10.1992 in atti dal 30.01.1996 (n. 408.4/1992)

- **Dati di superficie:**

- Dal 28.08.2013

Immobile attuale

Comune di San Severo (I158) (FG) Foglio 78 Particella 1311 Subalterno 4

Totale: 130 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 115 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 28.08.2013

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08.10.1992, prot. n. 408



- **Storia degli intestati dell'immobile:**

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di San Severo (1158)(FG) Foglio 78  
Particella 1311 Sub. 4

➤ [REDACTED]

Dal 08.10.1992 al 05.04.1993 diritto di proprietà (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 08.10.1992 in atti dal 08.10.1992 (n. 408.1/1992)

➤ [REDACTED]

Dal 05.04.1993 al 05.06.2003 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 05.04.1993 Pubblico ufficiale NOT. ORSI sede SAN SEVERO (FG)  
Repertorio n. 31970 – COMRAVENDITA Voltura n. 6197.1/1993 in atti dal  
18.12.1996

➤ [REDACTED]

Dal 05.06.2003 al 01.03.2007 Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione  
dei beni (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 05.06.2003 Pubblico ufficiale LOPS FRANCESCO PAOLO Sede SAN  
SEVERO (FG) Repertorio n. 74707 – COMRAVENDITA Trascrizione n. 11310.1/2003  
Reparto PI di FOGGIA in atti dal 23.06.2003.

➤ [REDACTED]

Dal 01.03.2007 Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni  
(deriva dall'atto 4)

4. Atto del 01.03.2007 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG)  
Repertorio n. 139982 – COMRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.  
4065.1/2007 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 08.03.2007.

Il **box** risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Severo (FG):

- **Foglio 78 part. 1311 sub. 12, via Cisterne Pennise n. 40, piano S1, zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 52 m<sup>2</sup>, Superficie catastale Totale 62 m<sup>2</sup> Rendita euro 169,19:**

- **Intestati catastali** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- **Dati identificativi:**



- Dal 08.10.1992  
Immobile attuale  
Comune di San Severo (I158) (FG) Foglio 78 Particella 1311 Subalterno 12  
COSTITUZIONE del 08.10.1992 in atti dal 08.10.1992 (n. 408.1/1992);
- **Indirizzo:**
  - Dal 08.10.1992 al 08.10.1992  
Immobile attuale  
Comune di San Severo (I158) (FG) Foglio 78 Particella 1311 Subalterno 12  
Via Cisterne Piano S1  
Partita 18366 Busta mod. 58: 2508  
COSTITUZIONE del 08.10.1992 in atti dal 08.10.1992 (n. 408.1/1992);
  - Dal 08.10.1992 al 28.07.2022  
Immobile attuale  
Comune di San Severo (I158) (FG) Foglio 78 Particella 1311 Subalterno 12  
Via Cisterne Pennise Piano S1  
Partita 1020211 Busta mod. 58: 2508  
CLASSAMENTO del 08.10.1992 in atti dal 30.01.1996 (n. 408.1/1992);
  - Dal 28.07.2022  
Immobile attuale  
Comune di San Severo (I158) (FG) Foglio 78 Particella 1311 Subalterno 12  
Via Cisterne Pennise n. 40 Piano S1  
Partita: 1020211 Busta mod. 58: 2508  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28.07.2022 Pratica n. FG0117856 in atti dal  
28.07.2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 117856.1/2022)
- **Dati di classamento:**
  - Dal 08.10.1992 al 08.10.1992  
Immobile attuale  
Comune di San Severo (I158) (FG) Foglio 78 Particella 1311 Subalterno 12  
Zona censuaria 1  
Partita: 18366 Busta mod. 58: 2508  
COSTITUZIONE del 08.10.1992 in atti dal 08.10.1992 (n. 408.1/1992)
  - Dal 08.10.1992



Immobile attuale

Comune di San Severo (I158) (FG) Foglio 78 Particella 1311 Subalterno 12

Rendita: Euro 169,19 Rendita: Lire 327.600

Zona censuaria 1 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 52 m<sup>2</sup>

Partita: 1020211 Busta mod. 58: 2508

CLASSAMENTO del 08.10.1992 in atti dal 30.01.1996 (n. 408.12/1992)

• **Dati di superficie:**

- Dal 28.08.2013

Immobile attuale

Comune di San Severo (I158) (FG) Foglio 78 Particella 1311 Subalterno 12

Totale: 62 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 62 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 28.08.2013

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08.10.1992, prot. n. 408

• **Storia degli intestati dell'immobile:**

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di San Severo (I158)(FG) Foglio 78 Particella 1311 Sub. 12

➤ [REDACTED]

Dal 08.10.1992 al 05.04.1993 diritto di proprietà (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 08.10.1992 in atti dal 08.10.1992 (n. 408.1/1992)

➤ [REDACTED]

Dal 05.04.1993 al 05.06.2003 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 05.04.1993 Pubblico ufficiale NOT. ORSI sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 31970 – COMPRAVENDITA Voltura n. 6197.1/1993 in atti dal 18.12.1996

➤ [REDACTED]

Dal 05.06.2003 al 01.03.2007 Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 05.06.2003 Pubblico ufficiale LOPS FRANCESCO PAOLO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 74707 – COMRAVENDITA Trascrizione n. 11310.1/2003 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 23.06.2003.

➤ [REDACTED]



Dal 01.03.2007 Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni  
(deriva dall'atto 4)

4. Atto del 01.03.2007 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG)  
Repertorio n. 139982 – COMRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.  
4065.1/2007 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 08.03.2007.

### ***1. Quater Risposta: verifica della sussistenza di altre procedure esecutive***

Dai controlli eseguiti in Tribunale alla data dello 05.04.2023 non vi erano altre procedure esecutive in corso.

### ***1. Quinquies Risposta: regime patrimoniale***

Dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio risulta che il 29.10.1999 si sono uniti in matrimonio [REDACTED]

[REDACTED] con annotazioni:

- Con atto in data 09.04.2004 a rogito del Notaio Dott. FRANCESCO PAOLO LOPS del distretto notarile di Foggia-Lucera [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.  
Data annotazione 20.05.2004.
- Con provvedimento del Tribunale di Foggia in data 02.03.2011 n. 396/11 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.  
Data annotazione 29.04.2013
- In data 05.12.2017 [REDACTED] hanno presentato ricorso al Tribunale di Foggia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.  
Data annotazione 15.01.2018



## **2. Risposta: Identificazione del bene (Fg. 78 Part. 1311 Sub. 4 - 12)**

**L'appartamento** oggetto di esecuzione, è ubicato in zona periferica, sito in San Severo (FG) alla Via Guido Rossa n. 9.

Lo stesso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo come segue:

- **Abitazione di tipo economico, Fg. 78 part. 1311 sub. 4, Via Guido Rossa n. 9, interno 4, Piano T - 1, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, consistenza vani 5,5, Rendita euro 553,90, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 130 Totale escluso aree scoperte 115 m<sup>2</sup>.**

L'appartamento per civile abitazione è posto al piano terra e primo piano di un complesso residenziale (villette a schiera), in zona periferica del Comune di San Severo (FG).

Trova accesso sia dal cancello in via Guido Rossa n. 9 e sia da via Cisterne Pennise (di fronte al civico n°6).

Tra la piantina catastale e lo stato di fatto vi sono alcune difformità che verranno riportate nella piantina dello stato di fatto, evidenziate in rosso, nei paragrafi successivi.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno disegnare ed allegare lo stato attuale per meglio comprendere la divisione degli spazi interni, precisando inoltre che al piano terra, nel giardino posteriore (ingresso Via Cisterne Pennise) sono state modificate le scale del balcone.

### **Confini considerando l'orto foto.**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: con via Cisterne Pennise;                      a SUD: con via Guido Rossa;
- a OVEST: con sub. 3 o altra ditta;                      a EST: con sub.5 o altra ditta.



Il **box** oggetto di esecuzione, è ubicato in zona periferica, sito in San Severo (FG) alla Via Cisterne Pennise n. 40.

Lo stesso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo come segue:

- **box/autorimessa, Fg. 78 part. 1311 sub. 12, Via Cisterne Pennise n. 40, Piano S1, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 52 m<sup>2</sup>, Rendita euro 169,19, dati di superficie totale 62 m<sup>2</sup>.**

Il box è posto al piano primo interrato, in zona periferica del Comune di San Severo (FG), trova accesso dal cancello posto sul piano stradale di Via Cisterne Pennise di fronte al civico n. 4, oppure dall'interno dell'appartamento vi è una rampa di scale che porta dalla zona soggiorno-cucina giù al box.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno disegnare ed allegare lo stato attuale per meglio comprendere la divisione dello spazio interno, precisando che è stata modificata la divisione interna, infatti vi è un vano costruito all'ingresso del box sul lato destro (evidenziato in rosso).

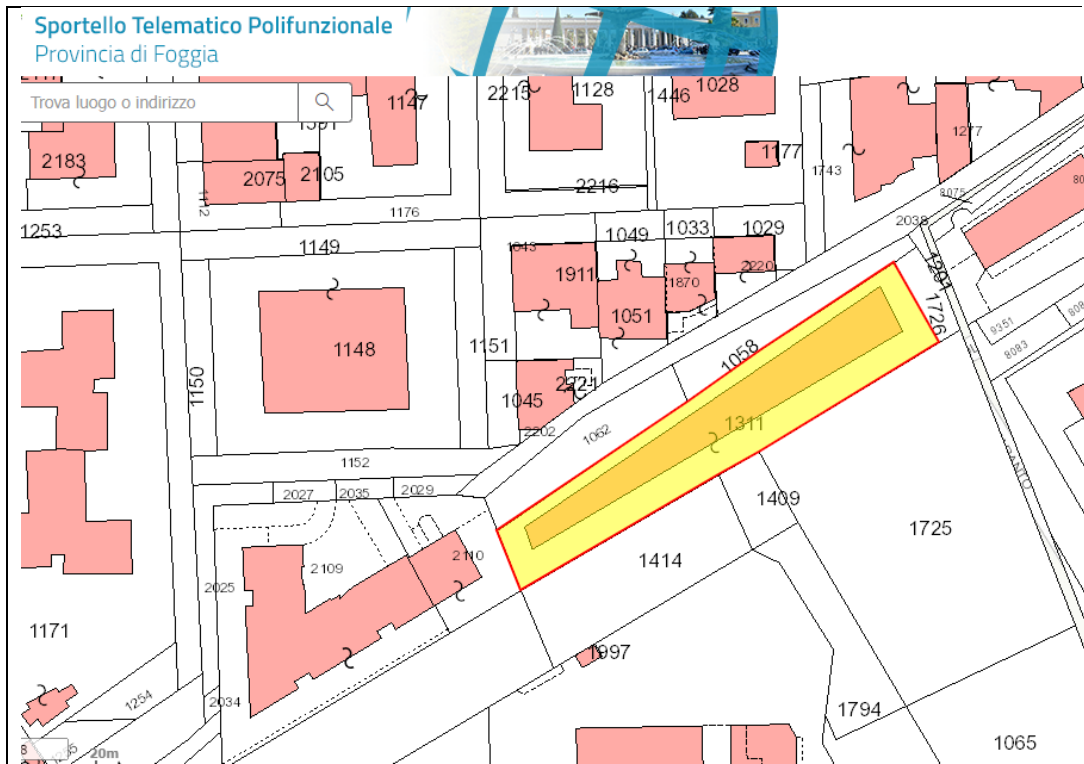
#### **Confini considerando l'orto foto.**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

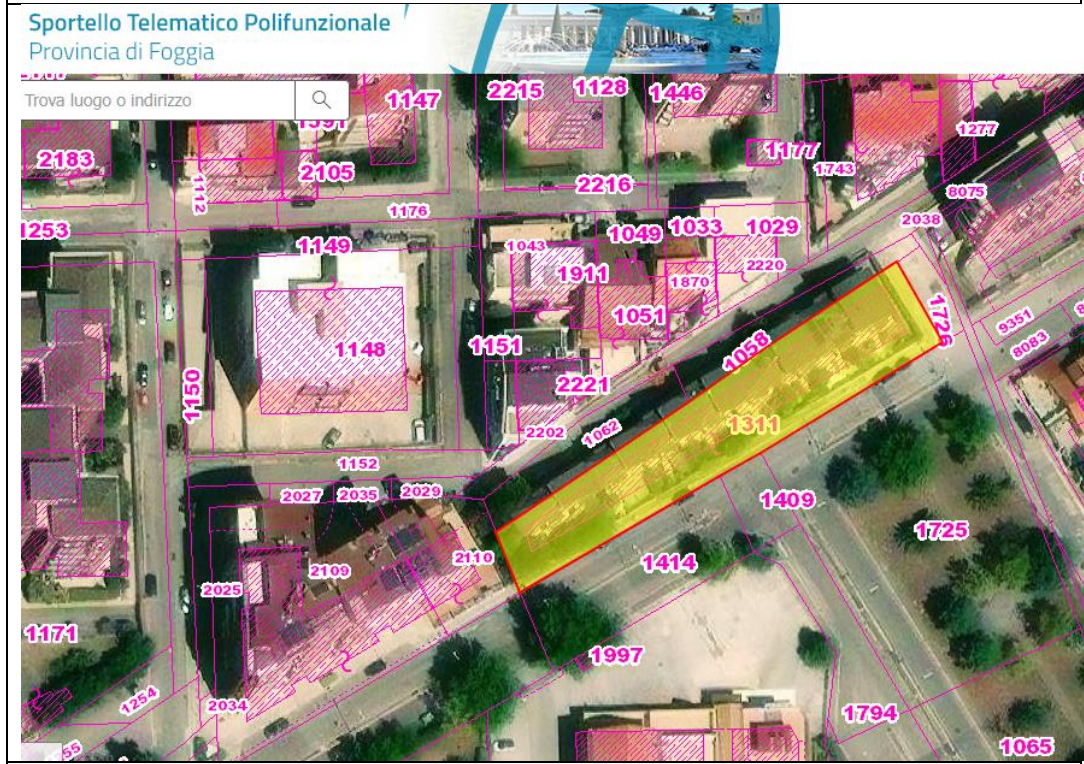
- a NORD: con via Cisterne Pennise;                      a OVEST: con sub. 11 o altra ditta;
- a EST: con sub.13 o altra ditta.



**2 bis. Risposta: Individuazione degli immobili mediante orto foto**



ORTOFOTO 1



ORTOFOTO 2





### **3. Risposta: Descrizione dei beni**

#### **APPARTAMENTO**

L'**appartamento** pignorato è ubicato in San Severo in zona periferica alla via Guido Rossa n. 9.

L'appartamento fa parte di un complesso residenziale, si estende dal piano terra al primo piano, ed è di forma pressoché rettangolare, inoltre vi è un sottotetto che si estende per quasi l'intera superficie del primo piano (ovviamente non abitabile considerando l'altezza dello stesso che è spiovente sui lati), esso trova accesso tramite la botola posta nella cameretta al piano primo.

L'intero corpo di fabbrica presenta una struttura portante in muratura mista, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in muratura mista.

L'altezza dell'immobile è di circa m 2,80 al piano Terra e al primo piano.

Per poter accedere all'appartamento si attraversa il giardino su via Guido Rossa e salendo alcuni gradini si trova il portone d'ingresso. Si può accedere anche dal cancello di via Cisterne Pennise di fronte al civico n°6.

L'appartamento si compone nel seguente modo al piano terra, vi è il soggiorno e sul lato destro troviamo la cucina a vista, di fronte la porta d'ingresso abbiamo sia il balcone che porta al terrazzo-giardino esterno che da su via Cisterne Pennise che il disimpegno che porta al vano bagno. Sempre dal vano soggiorno abbiamo due rampe di scale una porta al piano inferiore (box) ed una al piano superiore (zona notte).

Salite le scale al piano primo, troviamo un corridoio che porta alla camera da letto sul lato destro, proseguendo la cameretta (con botola per salire sul sottotetto) e il vano bagno.

Nella camera da letto e nella cameretta al piano primo abbiamo due balconi che affacciano su via Guido Rossa, anche la scalinata ha due finestre con affaccio sulla Via Guido Rossa, mentre nel corridoio al piano primo vi è un balcone con affaccio Via Cisterne Pennise, anche nel sottotetto troviamo un lucernario.

Nella sala-cucina vi sono due tipi di pavimentazione differente, al fine di dividere esteticamente la cucina dal soggiorno, di forma curvilinea.

Le pareti delle camere sono tinteggiate tutte con pittura semilavabile di colore chiaro, nel vano ingresso-cucina è presente una controsoffittatura, con faretti ad incasso con pittura chiara (grassello di calce), una zona di una parete ed un divisorio con pittura decorativa.



Il bagno del piano terra ha piastrelle di colore chiaro, mobile in muratura con il lavabo ad incasso, bidet e water.

Le condizioni di manutenzione sono buone; le facciate esterne sono rivestite da piastrelle di piccole dimensioni di colore chiaro.

Nel vano scala che porta dal piano terra al piano primo è presente una controsoffittatura lineare sempre con faretti ad incasso e di pittura chiara (grassello di calce).

Le scale interne sono rivestite in marmo e la pavimentazione del piano superiore (zona notte) è di ceramica chiara.

Il vano bagno posto al piano superiore è dotato di wc, bidet, lavandino e doccia angolare, presenta il rivestimento di colore marrone scuro fino ad un'altezza di circa un metro e la restante parte di colore marrone chiaro/beige.

I serramenti sono in legno con doppio vetro e sono installate sia le persiane in pvc che le tapparelle in plastica.

All'ingresso è installato il quadro elettrico, è presente anche l'impianto di allarme con le fotocellule (non è stato possibile verificarne il funzionamento).

Il terrazzo/giardino dell'ingresso ha una pavimentazione in piastrelle di cemento di colore grigio ed alcuni mosaici sempre di mattonelle in cemento ma di colore rossastro, salendo sul balcone del piano terra all'ingresso sul lato destro troviamo alloggiata la caldaia.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento, gli impianti sono privi di certificazione 37/08 anche se in ottimo stato.

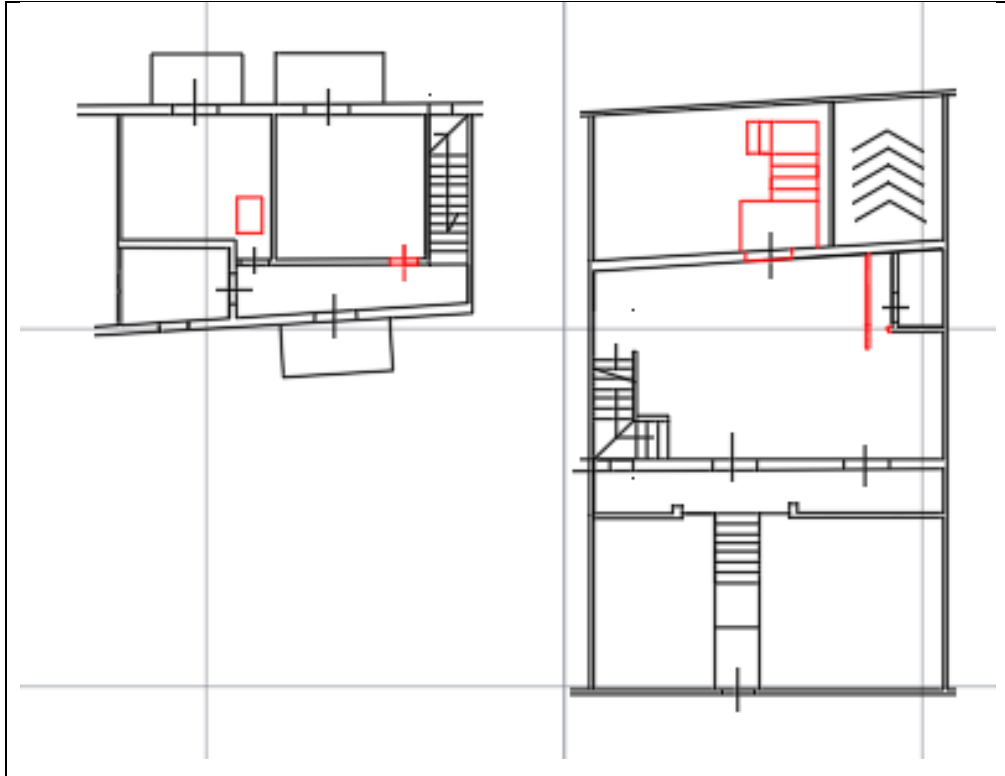
Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono più che eccellenti; nel complesso l'immobile risulta essere in buone condizioni manutentive.

Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

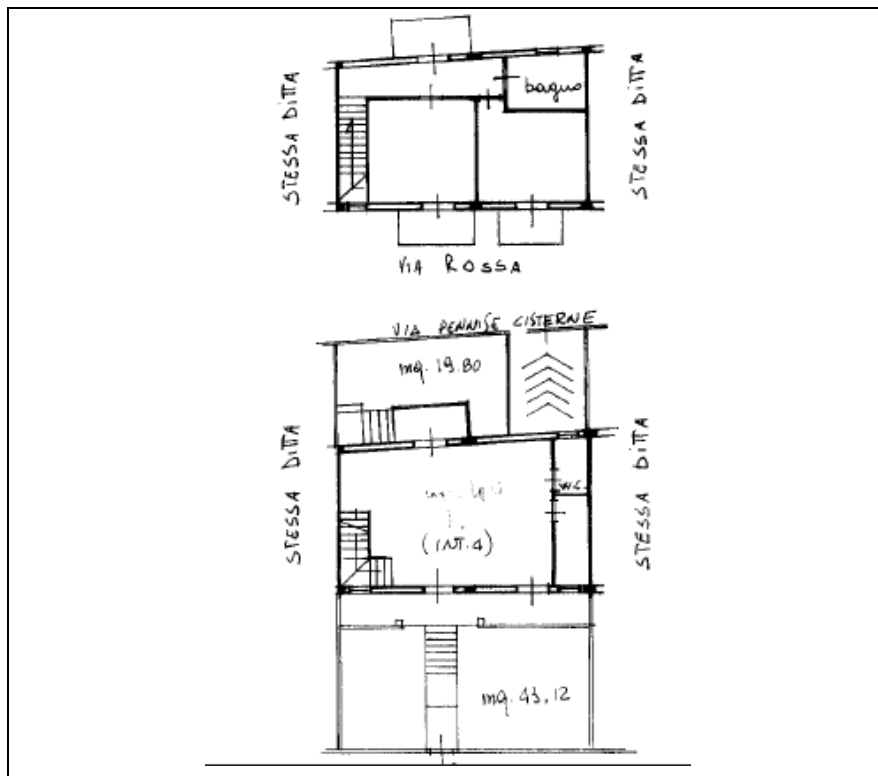
***L'immobile risulta accatastato ma la planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato di fatto .***



**Piantina dello stato di fatto** (in rosso le difformità tra il catasto e lo stato attuale)



**Piantina catastale**



### Fotografie dell'immobile



Foto 1. Ingresso giardino



Foto 2. Giardino di via Guido Rossa



Foto 3 Sottobalcone -creato ripostiglio



Foto 4 giardino con vista dal piano superiore



Foto 5. Sala – cucina



Foto 6. Cucina





Foto 7. Scalinata che porta al piano superiore e inferiore



Foto 8: controsoffittatura sala - cucina



Foto 9. Bagno piano terra



Foto 10. Bagno piano terra



Foto 11. Scalinata dal piano T al piano 1°



Foto 12. Corridoio primo piano



Foto 13. Camera da letto primo piano



Foto 14. Bagno primo piano



Foto 15. Cameretta primo piano

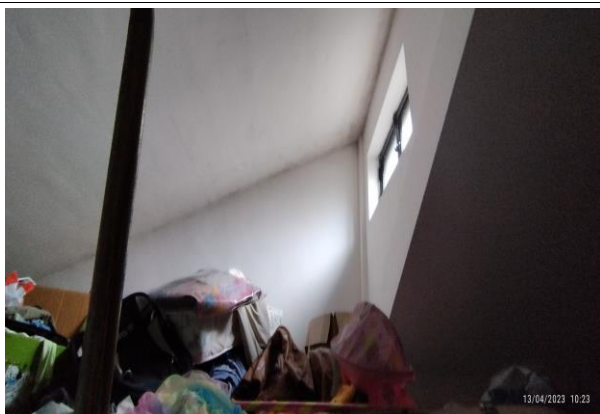


Foto 16. Botola con scale per salire al sottotetto

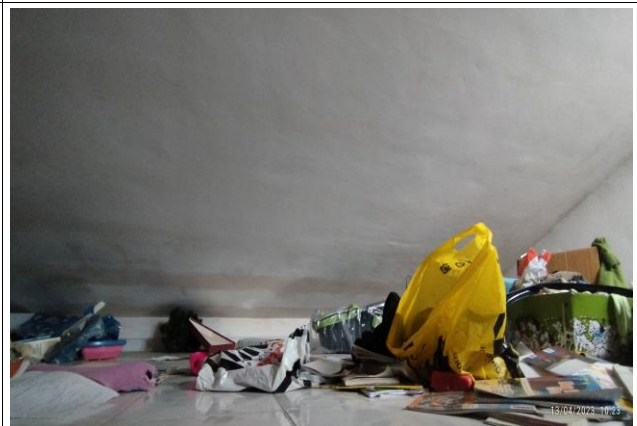


Foto 17. Sottotetto

Foto 18. Sottotetto





Foto 19. Balcone Cameretta

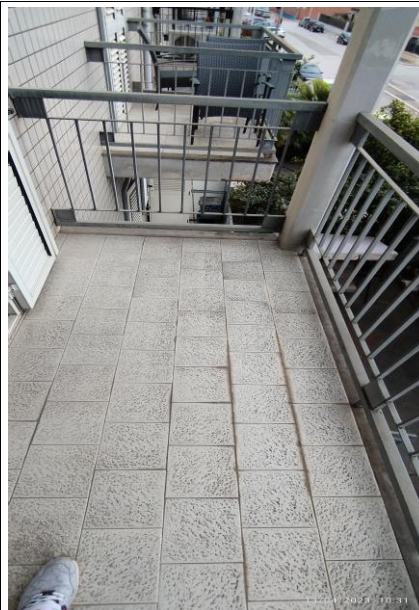


Foto 20. Balcone Camera da letto



Foto 21. Giardino con accesso da Via Cisterne Pennise

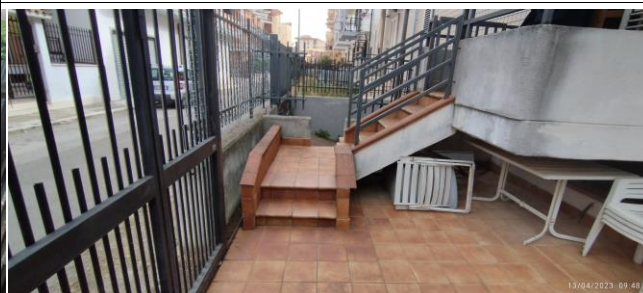


Foto 22. Scalinata modificata

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico (condizioni sufficienti ma senza certificazioni);
- impianto idrico di adduzione/scarico acque bianche e nere (condizioni sufficienti ma senza certificazioni);
- impianto del gas (condizioni sufficienti ma senza certificazioni).

Tutti gli impianti risultano sprovvisti di appositi, quanto necessari, documenti attestanti la dichiarazione di conformità degli stessi; pertanto, pur avendo riscontrato il solo funzionamento, non è dato sapere se necessitano di adeguati interventi, in rispetto delle normative vigenti.

Nota: non era presente né il libretto né il rapporto di controllo della caldaia per poter redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica.



## **BOX**

Il box è ubicato in San Severo in zona periferica, alla via Cisterne Pennise di fronte al civico 4.

Il Box è collocato al piano primo interrato, presenta una forma in pianta rettangolare.

L'intero corpo di fabbrica presenta una struttura portante in muratura mista, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in muratura mista.

L'altezza del box è di circa m 2,50.

Per accedere al box si hanno due ingressi: uno attraverso la scalinata interna dell'appartamento e uno attraverso la rampa posta su Via Cisterne Pennise, di fronte al civico 4.

Al suo interno scendendo la rampa sulla destra è stato creato un vano.

Vi sono due finestroni che danno affaccio a via Cisterne Pennise e due finestroni che danno affaccio su via Guido Rossa.

Il cancello di ingresso alla rampa è in ferro ed ha l'apertura manuale, il portone d'ingresso è di ferro con apertura manuale.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica, la corrente viene presa dal contatore dell'appartamento comunicante.

È presente un lavandino sul lato destro rispetto all'ingresso dalla rampa e subito dopo è posizionata la porta che dà accesso al nuovo vano.

All'interno del nuovo vano, è presente un serbatoio di riserva di acqua.

Le condizioni di manutenzione sono sufficienti.

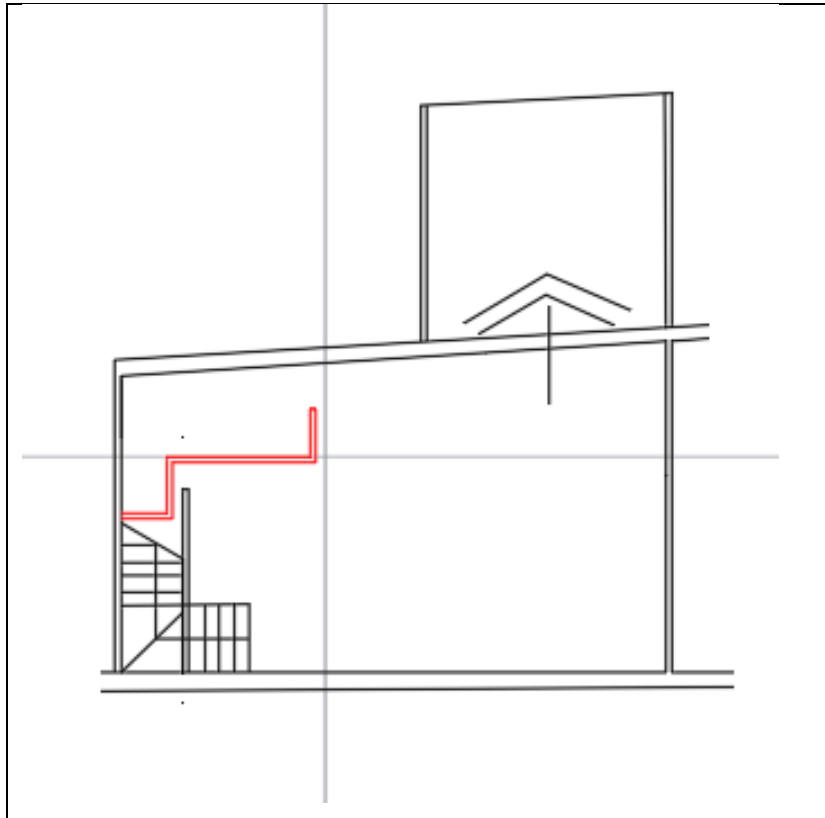
Le pareti sono tinteggiate con pittura semilavabile.

Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

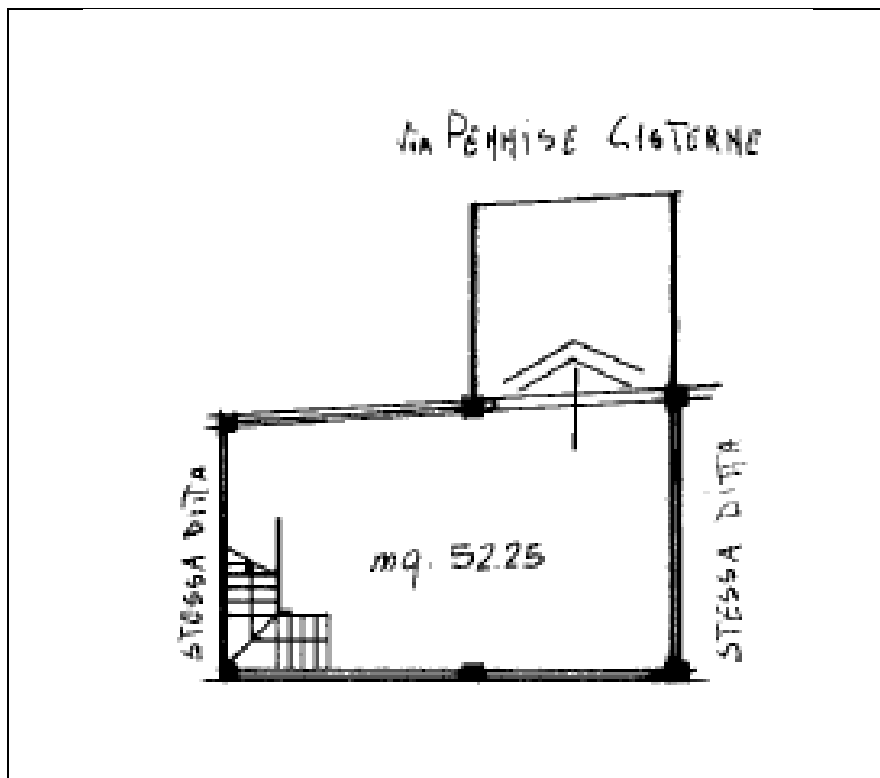




**Piantina dello stato di fatto** (in rosso le difformità tra il catasto e lo stato attuale)



**Piantina catastale**



### Fotografie del Box

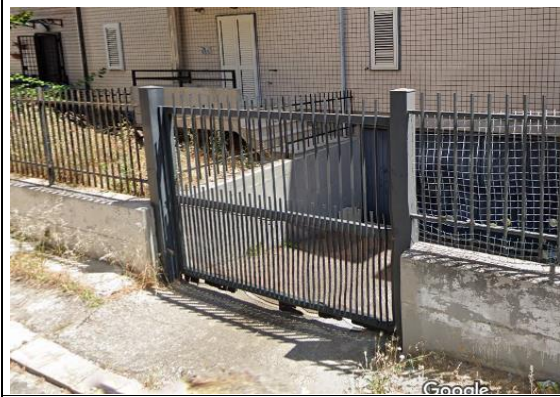


Foto 23. Cancello ingresso box



Foto 24. Portone ingresso del box



Foto 25 Vista interna del box



Foto 26 Vista interna del box



Foto 27 Vista del nuovo vano



Foto 28 Vista della riserva d'acqua nel vano costruito all'interno del box



#### **4. Risposta: Stima dell'immobile sottoposto a pignoramento - criteri estimativi adottati**

Il criterio di stima adottato è quello del VALORE DI MERCATO, utilizzato nei casi in cui è richiesta la stima per stabilire la più probabile quantità di moneta che potrà essere scambiata con l'immobile.

Il valore sarà determinato:

- con **procedura sintetica**, per mezzo dei valori predeterminati, desunti dai borsini immobiliari, con applicazione di opportuni parametri correttivi.

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato nel rispetto dei criteri dettati dalla norma EN 15733/2011, e come riportato da visura catastale:

#### **A –Superfici coperte, comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale**

- **100%**-Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
- **100%**-Scale interne, calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- **100%**-Muri esterni ed interni, fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- **50%**-Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari, fino ad un massimo di 25 cm di spessore.

<i>Abitazione + box</i>			<i>Parametro</i>	<i>Superficie commerciale</i>
			<i>(%)</i>	<i>(m<sup>2</sup>)</i>
<b>Superficie appartamento</b>	m <sup>2</sup>	115	100 %	115,00
<b>Superficie Terrazzi</b>	m <sup>2</sup>	62,92	30% fino a 25 m <sup>2</sup>	13,99
<b>Superficie Balconi</b>	m <sup>2</sup>	27	10% per la quota eccedente i 25 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie box</b>	m <sup>2</sup>	52	100%	52,00
<b>Totale superficie commerciale appartamento</b>				<b>129,00</b>
<b>Totale superficie commerciale box</b>				<b>52,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile



**Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'appartamento è pari a 129,00 mq, mentre la superficie commerciale complessiva del box è pari a 52,00 mq .**

Si assume, a base di calcolo, il valore massimo pari a € 900,00/m<sup>2</sup> tenendo conto del borsino immobiliare OMI, lo scrivente ha stabilito il massimo dei valori poiché l'immobile è tenuto in ottime condizioni generali, ha bisogno esclusivamente di certificazioni inerenti gli impianti, nuovi docfa per diversa distribuzione degli spazi interni e pratica al Comune per quanto riguarda lo spostamento dei mezzanini interni e della scalinata esterna.

Alla luce di quanto sopra detto, si desume che il valore di mercato:

**PER L'UNITÀ IMMOBILIARE (APPARTAMENTO):**

**Valore metodo sintetico OMI-Abitazione =**

Totale superf. commerciale (*Tabella 1*)x Valore di mercato €/m<sup>2</sup> (*Tabella 2*); per cui

**Vms OMI Abitazione= 129,00 x 900,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Abitazione = € 116.100,00**

Si assume, a base di calcolo, il valore massimo pari a € 600,00/m<sup>2</sup> tenendo conto del borsino immobiliare OMI, lo scrivente ha stabilito il valore massimo poiché il box è tenuto in buone condizione manutentive, necessita esclusivamente del docfa per la creazione del nuovo vano e della pratica in Comune.

Alla luce di quanto sopra detto, si desume che il valore di mercato:

**PER L'UNITÀ IMMOBILIARE (BOX):**

**Valore metodo sintetico OMI-Box =**

Totale superf. commerciale (*Tabella 1*)x Valore di mercato €/m<sup>2</sup> (*Tabella 2*); per cui

**Vms OMI Box= 52,00 x 600,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Box = € 31.200,00**

Per cui si ritiene che esso sia il più probabile valore di stima del bene immobile, secondo il metodo di stima sintetica OMI.



### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi **€. 7.365,00**

Opere edilizie e catastali necessarie: vanno presentati i necessari documenti al Comune di San Severo per la realizzazione delle opere eseguite all'interno degli immobili e della scalinata posta all'esterno, nonché gli accatastamenti per gli immobili. **€. 4.000,00**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 135.935,00 si arrotonda ad <b>€ 135.900,00</b>

#### 4.bis Risposta: superfici rilevate

Le ricerche effettuate tramite fonti accreditate indirette (OMI, Osservazione del Mercato Immobiliare, che è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al II° Semestre 2022 per la zona D5, periferia, hanno dato come risultato, per le abitazioni di tipo civile, un valore compreso fra un minimo di € 800,00/m<sup>2</sup> ed un massimo di € 900,00/m<sup>2</sup> (si veda Tabella 2), l'immobile in questione verrà valutato con il suo valore massimo ovvero **€ 900,00/m<sup>2</sup>**, hanno dato come risultato, per i Box, un valore compreso fra un minimo di € 400,00/m<sup>2</sup> ed un massimo di € 600,00/m<sup>2</sup> (si veda Tabella 2), il box in questione verrà valutato con il valore massimo pari ad **€ 600,00/m<sup>2</sup>**.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: SAN SEVERO

Fascia/zona: Periferica/VIALE DUE GIUGNO, VIA MATERA, VIA SOCCORSO, VIA APRICENA, VIALE CHECCHIA RISPOLI

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	900	L	4,3	5,4	N
Box	NORMALE	400	600	L	1,7	2,5	N

Tabella 2. Valori attribuiti dall'OMI (Fonte: sito Internet: <http://wwwt.agenziaentrate.gov.it>)



### 5. Risposta: Divisione del bene pignorato

Le unità immobiliari risultano essere di un unico proprietario, conseguentemente non esistono quote indivise.

### 6. Risposta: Individuazione e descrizione dell'immobile

<b>UBICAZIONE</b>	Appartamento ad uso abitativo, posta al piano terra e primo piano di un complesso residenziale sito in San Severo alla via Guido Rossa n. 9 e box sito in San Severo alla via Cisterne Pennise.
<b>DATI CATASTALI</b>	Appartamento: Abitazione di tipo economico, Fg. 78 part. 1311 sub. 4, Via Guido Rossa n. 9, interno 4, Piano T - 1, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5,5 vani, Rendita euro 553,90, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 130 Totale escluse aree scoperte 115 m <sup>2</sup> . Box: Autorimessa, Fg. 78 part. 1311 sub. 12, Via Cisterne Pennise n. 40, Piano S1, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 52 m <sup>2</sup> , Rendita euro 169,19, superficie catastale totale 62 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale Appartamento + Box: 181,00 m <sup>2</sup> .
<b>CONFINI</b>	Appartamento: NORD: via Cisterne Pennise; SUD: via Guido Rossa; OVEST: sub. 3 o altra ditta; EST: sub.5 o altra ditta. Box: NORD: via Cisterne Pennise; OVEST: sub. 11 o altra ditta; EST: sub.13 o altra ditta.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 135.900,00</b>

### 7. Risposta: Stato di possesso

L'appartamento e il box risultano in uso dell'esecutata.



**8. Risposta: Esistenza di vincoli od oneri, condominiali, da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, di carattere storico-artistico, diritti di terzi (usufrutto, uso, abitazione e servitù)**

Le spese condominiali come riferitomi dall'esecutata non esistono, poiché non vi è in amministratore. L'unica spesa in comune è l'acqua che viene ripartita attraverso i sotto contatori installati nel box.

**9. Risposta: Formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura**

**Ipoteca Volontaria**, concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Cassano Lorenzo del 01.03.2007 repertorio n. 139983/34692 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 06.03.2007 al numero generale 5680 e al numero particolare 919 a favore [REDACTED] [REDACTED] per capitale di € 130.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, dell'immobile sito nel Comune di San Severo (FG) oggetto della procedura. Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] [REDACTED]

**Verbale di pignoramento immobili**, atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia dello 06.05.2021 repertorio n. 1866/2021 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 27.05.2021 al numero generale 12097 e al numero particolare 9689 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile sito in San Severo (FG) oggetto della procedura.



## **10. Risposta: Regolarità edilizia-urbanistica e agibilità**

Si premette che, per verificare che non siano state eseguite opere non conformi rispetto al progetto assentito, è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti ove venivano richieste copie della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità, licenza o concessione di edilizia, permesso di costruire, concessione in sanatoria o altro al Comune di San Severo.

Il Comune di San Severo comunicava che per gli immobili censiti al N.C.E.U. di Foggia siti in San Severo, alla via Guido Rossa e alla via Pennise Cisterne, piano interrato, piano rialzato e primo piano, riportati catastalmente al Foglio 78, Particella 1311 subalterni 4 e 12, di proprietà della [REDACTED] agli atti d'Ufficio risulta: la concessione edilizia Libretto n. 1/C n. 14 dello 07 giugno 1991 e concessione edilizia Libretto n.3/A n. 18 del 28 dicembre 1992 (integra la precedente concessione n.14 dello 07.06.1990 per variante), certificato di ultimazione lavori del 21.01.1993, l'autorizzazione di abitabilità prot. n. 39 dello 07 maggio 1997.

Vanno presentate le dovute domande al Comune di San Severo per regolarizzare i lavori eseguiti e descritti nei paragrafi precedenti.

## **11. Risposta: Attestazione di Prestazione Energetica**

L'immobile risulta privo di certificazione energetica, l'esecutata in occasione delle operazioni peritali comunicava allo scrivente che avrebbe inviato il libretto della caldaia a mezzo mail, dopo aver contattato il legale dell'esecutata, lo stesso mi rispondeva a mezzo telefono che la documentazione della caldaia è andata persa, per tale ragione lo scrivente non può redigere l'attestazione di prestazione energetica.

### **.11.a. Risposta: regolare accatastamento e oneri**

Le planimetrie degli immobili risultano difformi dallo stato di fatto.

Per la regolarizzazione catastale bisogna presentare i DOCFA, nonché i necessari documenti al Comune con una spesa di € 4.000,00.





**11.b. Risposta: conformità tra stato attuale e planimetria catastale**

Tra lo stato attuale e la planimetria catastale vi sono difformità come riportato nelle piantine della risposta al quesito n°3.

**11.c. Risposta: Licenza o concessione edilizia, permesso di costruzione**

Al Comune di San Severo risulta rilasciata la concessione edilizia n. 14 dello 07.06.1991 e successiva variante edilizia n. 18 del 28.12.1992.

**11.d. Risposta: realizzazione secondo il rispetto delle norme edilizie**

Lo scrivente, dall'esame degli immobili, può presumere che la loro realizzazione rispettasse le norme edilizie all'epoca della sua costruzione.

**11.e. Risposta: opere abusive e sanatorie**

Va presentata regolare domanda al Comune di San Severo, per indicare la diversa distribuzione degli spazi interni nonché la modifica della scalinata posta su via Cisterne Pennise.

**12. Risposta: Cessione in proprietà dell'immobile**

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto dall' art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.



## LOTTO 1

<b>Tipologia del bene</b>	
Abitazione di tipo economico e box	
<b>Descrizione</b>	
APPARTAMENTO: sito in zona periferica al piano terra e primo piano. E' costituito da: piano terra: un ingresso-soggiorno con angolo cucina ed un bagno; primo piano: corridoio, due camere e bagno. BOX: sito in zona periferica al piano interrato, si scende attraverso la rampa in via Cisterne Pennise o attraverso la scalinata interna all'appartamento.	
<b>Comune di ubicazione</b>	
San Severo	
<b>Indirizzo</b>	
APPARTAMENTO: Via Guido Rossa n. 9 BOX: Via Cisterne Pennise n. 40	
<b>Confini</b>	
Appartamento: NORD: via Cisterne Pennise; SUD: via Guido Rossa; OVEST: sub. 3 o altra ditta; EST: sub.5 o altra ditta. Box: NORD: via Cisterne Pennise; OVEST: sub. 11 o altra ditta; EST: sub.13 o altra ditta.	
<b>Estensione e dati catastali</b>	
APPARTAMENTO: Fg. 78 part. 1311 sub. 4, Via Guido Rossa n. 9, interno 4, Piano T -1, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, consistenza vani 5,5, Rendita € 553,90, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 130 Totale escluse aree scoperte 115 m <sup>2</sup> . BOX: Fg. 78 part. 1311 sub. 12, Via Cisterne Pennise n. 40, Piano S1, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 52 m <sup>2</sup> , superficie catastale totale m <sup>2</sup> 62, Rendita € 169,19.	
<b>Proprietario</b>	<b>Diritto e quota</b>
[REDACTED]	Diritto di proprietà e quota 1/1
<b>Titolo di provenienza</b>	
Compravendita, registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Foggia – in data 06.03.2007 al n. 4065 R.P. e n. 5679 R.G., a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, giusta atto dello 01.03.2007 a rogito del Notaio Cassano Lorenzo, repertorio n. 139982/34691.	
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>	
<b>Ipoteca Volontaria</b> , concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Cassano Lorenzo del 01.03.2007 repertorio n. 139983/34692 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 06.03.2007 al numero generale 5680 e al numero particolare 919 a [REDACTED] tre ad interessi e spese per una somma complessiva [REDACTED] a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, dell'immobile sito nel Comune di San Severo (FG) oggetto della procedura. Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]	
<b>Atto Giudiziario provv. Pres. Sep. Giud. Assegnazione casa familiare</b> atto Tribunale di Foggia del 21.12.2010 repertorio n. 3800/2010 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 07.06.2013 al numero generale 11685 e al numero particolare 8771 a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di abitazione dell'immobile riportato in N.C.E.U. al foglio 78 part. 1311 sub. 4 sito nel Comune di San Severo (FG) oggetto della procedura.	
<b>Verbale di pignoramento immobili</b> , atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia dello 06.05.2021 repertorio n. 1866/2021 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 27.05.2021 al numero generale 12097 e al numero particolare 9689 a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile sito in San Severo (FG) oggetto della procedura.	
<b>Stato di occupazione</b>	
In uso all'esecutata.	
<b>Regolarità edilizio-urbanistiche</b>	
L'immobile risulta con irregolarità sanabili.	
<b>Conformità catastale</b>	
Piantina catastale difforme con lo stato attuale.	
<b>Abitabilità e agibilità</b>	
Autorizzazione di abitabilità prot. n. 39 dello 07 maggio 1997	
<b>Prezzo base d'asta</b>	
€ 135.900,00	



**INDICE ALLEGATI:**

- **Allegato 1:** Verbale di accesso all'immobile;
- **Allegato 2:** Visure storiche, estratto di mappa, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elaborato grafico dello stato di fatto;
- **Allegato 3:** Copie relative alla documentazione estratta dall'archivio Comunale;
- **Allegato 4:** Certificato di residenza , stato civile e estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio.

Foggia 18 giugno 2023

L'ESPERTO  
Geom. Angelo di Matteo

