

# ONOREVOLE TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO SIG. GIUDICE:

**DOTT. MICHELE PALAGANO**

OGGETTO:

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°183/21 PROMOSSA  
DA IFIS NPL SERVICING SPA CONTRO XXXXXXXX XXXXXXXXXX**

ELABORATO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOCALITA':

VIA DIONISIO N. 40 E VIA VENDEMMIALI N. 45  
SAN SEVERO (FG)

IL TECNICO:



**STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA**

VIA VITTORIO VENETO N°103 LUCERA - FG - TEL./FAX 08811781446

e-mail: [aventarola@libero.it](mailto:aventarola@libero.it) - [www.ingegneriaventarola.it](http://www.ingegneriaventarola.it)





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 183/21 R.G.E.S.**  
**promessa da**  
**IFIS NPL SERVICING S.P.A.**  
**contro**  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

*G.E. dott. Michele Palagano*

*C.T.U. ing. Antonio VENTAROLA*

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

\*\*\*\*\*

#### **PREMESSA**

In data **14.06.2022** lo scrivente, ing. Antonio Ventarola, con studio tecnico in Lucera alla via Vittorio Veneto n. 103, veniva nominato Esperto per la Stima nell'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le Tribunale, da **IFIS NPL SERVICING S.P.A.** contro il signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

In data **27.09.2022**, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti allo scrivente i seguenti quesiti:

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*





## **STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA**

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

*pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*

- 1. - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1. - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*
- 1. – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1. - quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se*





## **STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA**

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

- 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;*
  - 2. - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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, anche mediante l'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 interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro*





## **STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA**

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

- rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
4. *alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
4. *- bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
5. *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le*





## **STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA**

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

*quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*

- 6. all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7. all'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,*





## **STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA**

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

- servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
9. *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
  10. *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*
  11. *alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore ( le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;*

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

- a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) *verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e*





## **STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA**

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

*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 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano 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*





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

*dell'edificio fino alla sua demolizione;*

- f) *per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative;*

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

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





## **STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA**

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

*senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.*

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

Esaminata la documentazione agli atti, preso visione dei luoghi ed effettuati tutti i rilievi del caso, lo scrivente ing. Antonio VENTAROLA, nella sua qualità di C.T.U., redige la seguente:

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Dopo aver esaminato la documentazione agli atti, lo scrivente, previo avviso a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno del **07.10.2022** (allegato 1), fissava la data del sopralluogo per il giorno **25.10.2022**. Successivamente previo avviso a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno del **14.10.2022**, a seguito di sopraggiunti motivi personali, fissava la data del sopralluogo per il giorno **28.10.2022**. In tale occasione lo scrivente, alla presenza del proprietario Sig. Xxxxxxx xxxxxxxx visitava i beni oggetto della presente procedura (allegato n. 2).

### **RISPOSTE AI QUESITI**





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

### *Quesito n° 1*

*controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;*

La documentazione fornita dal creditore precedente soddisfa i dettati dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

### *Quesito n° 1 bis*

*alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;*

Dopo aver analizzato la documentazione ipocatastale prodotta dal notaio dott. Rocco Mancuso (per conto del creditore) e la documentazione acquisita presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia, lo scrivente, per meglio visualizzare quanto richiesto dal quesito, ha ritenuto opportuno elaborare le seguenti tabelle. I beni oggetto della presente procedura sono:

- Immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di San Severo al foglio 30 p.lla 2148 sub.13 - cat. A/3 e foglio 30 p.lla 2148 sub. 16 categoria A/6;

### **Foglio 30 p.lla 2148 sub.13 e 16 - Catasto fabbricati –**

**xxxxxxxxxx xxxxx**

	<b>TIPO FORMALITA'</b>	<b>N° FORMALITA'</b>	<b>SOGG. A FAVORE</b>	<b>SOGG. CONTRO</b>
02.07.1993	TRASCRIZIONE Atto tra vivi Compravendita	Nota del 02.07.1993 R.G. n. 11296 R.P. 9435 Cons. RR.II. Foggia	xxxxxxxx	xxxxxxxx





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

### Foglio 30 p.IIa 2148 sub.13 e 16 - Catasto fabbricati –

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
06.02.2002	TRASCRIZIONE Atto tra vivi Compravendita	Nota del 06.02.2002 R.G. n. 2984 R.P. 2036 Cons. RR.II. Foggia	xxxxxxx	xxxxxxx

### Foglio 30 p.IIa 2148 sub.13 e 16 - Catasto fabbricati –

XXXXXX XXXXXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
20.04.2009	TRASCRIZIONE Atto tra vivi Compravendita	Nota del 20.04.2009 R.G. n. 9951 R.P. 6764 Cons. RR.II. Foggia	xxxxxx xxxxxxxx	xxxxxxx
20.04.2009	ISCRIZIONE Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo	Nota del 20.04.2008 R.G. n. 9952 R.P. 1803 Cons. RR.II. Foggia	xxxxxxx	xxxxxx xxxxxxxx
11.06.2021	TRASCRIZIONE Atto esecutivo o cautelare Verbale pignoramento immobiliare	Nota del 11.06.2021 R.G. n. 13466 R.P. 10756 Cons. RR.II. Foggia	xxxxxxx	xxxxxx xxxxxxxx

Dall'analisi della tabella sopra riportata relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotte inerenti l'immobile in esame, risulta che le stesse riguardano i beni pignorati e sono relative a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento.

#### *Quesito n° 1 ter*

*alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale dei





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

beni immobili facenti parte della procedura esecutiva, al fine di agevolarne la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di San Severo (FG)

### LOTTO UNICO:

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Superfici e catastale mq	Rendita Euro	Indirizzo
San Severo	30	2148	13	A/3	3	4,5	94	453,19	Via Dionisio n.40 Piano 2
San Severo	30	2148	16	C/2	4		17	55,31	Via Vendemmiali n. 45 Piano S1

Vi è una esatta corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### *Quesito n° 1 quater*

*alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*

Dalle verifiche effettuate non risultano altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

### *Quesito n°1 quinquies*

*alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

Alla data odierna, la proprietà dell'immobile, oggetto della procedura esecutiva, risulta la seguente:

### **LOTTO UNICO:**

**piena proprietà** di un appartamento al secondo piano ed un locale deposito al piano interrato, ubicati nel fabbricato condominiale sito in San Severo (FG) alla via Dionisio n. 40, contraddistinti dal seguente identificato catastale:

- appartamento in catasto al fgl. 30 - p.lla n. 2148 - sub 13;
- locale deposito in catasto al fgl. 30 - p.lla n. 2148 - sub 16.

Il bene di cui alla presente procedura esecutiva è per 1/1 di proprietà della sig. xxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx (FG) il xxxxxx in regime di separazione legale dei beni. Dall'estratto di matrimonio non risultano annotazioni.





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

### *Quesito n° 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;*

Dalla descrizione dei beni riportati nell'atto di pignoramento si è riscontrato che l'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva è il seguente:

### **LOTTO UNICO:**

Appartamento al secondo piano ed un locale deposito al piano interrato ubicati nello stesso fabbricato condominiale sito in San Severo (FG) con accessi rispettivamente da via Dionisio n. 40 e via Vendemmiali n. 45, contraddistinti dai seguenti identificati catastali:

- Unità immobiliare sita in San Severo alla Via Dionisio n. 40 con accesso dall'omonima strada, costituita da abitazione al secondo piano di 4,5 vani catastali ed accessori, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 30, mappale 2148, sub 13, classe 3, cat. A/3, rendita catastale euro 453,19. Confina con via Ligabue, via Vendemmiali e altre proprietà;
- Unità immobiliare sita in San Severo alla Via Vendemmiali n. 45 con accesso dall'omonima strada, costituita da un locale deposito al piano interrato, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 30, mappale 2148, sub 16, classe 4, cat. C/2, rendita catastale





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

euro 55,31. Confina con via Vendemmiali e altre proprietà.

### *Quesito n° 2 bis*

*all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetti 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;*

Per l'esatta individuazione del bene si è utilizzata la consultazione cartografica (sovrapposizione ortofoto e catastale) disponibile sullo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia (allegato n. 4).

### *Quesito n°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*





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

*dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08,  
precisando in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

### **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO "A"**

L'immobile, sito in San Severo (FG) al via Dionisio n. 40, secondo piano, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di San Severo al foglio 30, p.la 2148, sub 13, categoria A/3 è così costituito:

- **Unità immobiliare uso abitazione**, con struttura portante in c.a. e solaio in latero – cemento;

➤ DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO		
<b>Generali</b>	tipologia del bene	<b>Fabbricato civile</b>
	altezza interna utile	<b>P.2. m. 2,75</b>
	composizione interna (piano primo)	<b>Ingresso, disimpegno, letto, letto, letto, soggiorno – pranzo, cucina.</b>
<b>per ciascun locale</b>	superficie netta (secondo piano)	
	Ingresso	<b>mq 6,90</b>
	Disimpegno	<b>mq 5,25</b>
	W.C.	<b>mq 3,30</b>
	Letto	<b>mq 15,40</b>
	Letto	<b>mq 11,10</b>
	Letto	<b>mq 8,20</b>
	Soggiorno – Pranzo	<b>mq 18,30</b>
	Cucina	<b>mq 7,95</b>
	Balcone	<b>mq 3,70</b>
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	<b>ambienti interni 1,00 balcone – fino a 25mq 0,30 balcone – eccedenza 0,10</b>
	superficie lorda	Piano secondo <b><math>90,45 * 1,00 + 3,70 * 0,30 = 91,56</math> mq</b>
Esposizione (piano secondo)		





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

	Ingresso	Cieco
	Disimpegno	Cieco
	w.c.	Sud - Est
	Letto	Sud - Ovest
	Letto	Nord - Est
	Letto	Nord - Est
	Soggiorno - pranzo	Nord - Est
	Cucina	Nord - Est
	Balcone	Nord - Est

<b>caratteristiche strutturali del bene</b>	Solaio di piano	Latero-cementizio
	Copertura	Piana
	manto di copertura	
	Scale	c.a.
<b>caratteristiche interne del bene immobile</b>	pareti esterne dell'edificio	Rivestimento
	infissi esterni	Infisso in PVC + Avvolgibile in PVC
	infissi interni	Nessuno
	Tramezzature interne	Laterizio forati sp. cm 10
	Pavimentazione	Nessuna
	Porta d'ingresso	Porta in legno blindata
	Scale interne	--
	impianto elettrico	Funzionante
impianto idrico	Funzionante	
impianto termico	Funzionante	
<b>eventuali dotazioni condominiali</b>	posti auto comuni	==
	Altro	==

Al momento del sopralluogo l'immobile è utilizzato per lo scopo per cui è stato realizzato. Lo stato di conservazione e manutentivo risulta medio.

### DESCRIZIONE ANALITICA DEL DEPOSITO "B"

L'immobile, sito in San Severo (FG) al via Vendemmiali n. 45, spiano interrato, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di San Severo al





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

foglio 30, p.lla 2814, sub 16, categoria C/2 è così costituito:

- **Locale deposito**, con struttura portante in c.a. e solaio in latero – cemento;

➤ DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO		
<b>Generali</b>	tipologia del bene	<b>Fabbricato civile</b>
	altezza interna utile	<b>S.1. m. 2,40</b>
	composizione interna (piano interrato)	<b>Locale deposito</b>
<b>per ciascun locale</b>	superficie netta (piano interrato)	
	Deposito	<b>mq 17,00</b>
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	<b>ambienti interni 1,00</b>
	superficie lorda	Piano interrato
	<b>17,00</b>	
	Esposizione (piano primo)	
Deposito	<b>Cieco</b>	

<b>caratteristiche strutturali del bene</b>	Solaio di piano	<b>Latero-cementizio</b>
	Copertura	<b>Piana</b>
	manto di copertura	
	Scale	<b>c.a.</b>
	pareti esterne dell'edificio	<b>Rivestimento</b>
<b>caratteristiche interne del bene immobile</b>	infissi esterni	<b>Porta in ferro</b>
	infissi interni	<b>Nessuno</b>
	Tramezzature interne	<b>Laterizio forati sp. cm 10</b>
	Pavimentazione	<b>Nessuna</b>
	Porta d'ingresso	<b>Porta in ferro</b>
	Scale interne	<b>--</b>
	impianto elettrico	<b>Non Esistente</b>
	impianto idrico	<b>Non Esistente</b>
impianto termico	<b>Non Esistente</b>	





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni	==
	Altro	==

Al momento del sopralluogo l'immobile non è utilizzato per lo scopo per cui è stato realizzato per la presenza di umidità. Lo stato di conservazione e manutentivo risultato molto basso.

### *Quesito n°4*

*alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*

### **Criteri di stima**

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico di cui si parlerà nel paragrafo successivo.

### **Fonti informazioni**

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali immobili di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

- Momento di stima: attualità (Anno 2022 – Semestre 2).

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quelli in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa – Gabetti), intermediatori privati e la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio. Inoltre si sono consultate riviste specialistiche del settore come il "Consulente Immobiliare" e siti web come "Immobiliare.it".

Al momento del sopralluogo l'appartamento è utilizzato per lo scopo per





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

cui è stato realizzato, invece il locale deposito non è utilizzato per la presenza di umidità diffusa all'interno dello stesso.

In ragione dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per i beni simili a quelli pignorati, considerando inoltre il parametro oggettivo dello stesso bene, lo scrivente ha ritenuto assegnare, il valore unitario che ha poi determinato il valore totale dell'immobile.

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona, delle condizioni d'uso e manutenzione, dello stato di conservazione, della tipologia costruttiva ed edilizia, dell'ubicazione ed età del fabbricato, dell'Attestato di Prestazione Energetica, e di tutti gli adeguamenti e correzioni del caso, si può attribuire alle superfici commerciali dell'appartamento in questione un valore di € 800,00/mq e per il locale deposito un valore di € 300,00/mq.

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Appartamento sito in San Severo alla via Dionisio n. 40 (F°30 p.IIa 2148 sub 13)	Mq 91,56	€/mq 800,00	€ 73.248,00
Deposito sito in San Severo via Vendemmiali n. 30 (F°30 p.IIa 2148 sub 16)	Mq 17,00	€/mq 300,00	€ 5.100,00
Totale			€ 78.348,00





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

### *Quesito n°4 bis*

*alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*

Per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di San Severo al foglio 30, p.lla 2148, sub.13 categoria A/3, vi è come pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare comunicante con i vani principali il solo balcone.

<b>Appartamento (F.81 p.lla 869 sub 6 cat. A/3)</b>	Coefficienti di omogeneizzazione utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale	<b>Ambienti interni 1,00 balcone – fino a 25mq 0,30 balcone – eccedenza 0,10</b>
	<b>superficie lorda * coeff. di omogeneizzazione</b>	
	Piano 1	<b>90,45 * 1,00 + 3,70 * 0,30 = 91,56 mq</b>
	<b>superficie commerciale</b>	
Piano 1	<b>mq 91,56</b>	

### *Quesito n°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*





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

*riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*

Il bene di cui alla presente procedura esecutiva è per 1/1 di proprietà della sig. xxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx (FG) il xxxxxxxxxxxx. Non vi è la necessita' di dividere l'immobile.

### *Quesito n°6*

*all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

Considerando che il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva è rappresentato da un unico appartamento, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto che di seguito si va sinteticamente a descrivere.

### **LOTTO UNICO:**

Piena proprietà di un appartamento al secondo piano ed un locale deposito al piano interrato ubicati nello stesso fabbricato condominiale sito in San Severo (FG) con accessi rispettivamente da via Dionisio n. 40 e via Vendemmiali n. 45, contraddistinti dai seguenti identificati catastali:

- Unità immobiliare sita in San Severo alla Via Dionisio n. 40 con accesso dall'omonima strada, costituita da abitazione al secondo piano di 4,5 vani catastali ed accessori, distinta al Catasto





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Fabbricati di detto Comune, al F° 30, mappale 2148, sub 13, classe 3, cat. A/3, rendita catastale euro 453,19. Confina con via Ligabue, via Vendemmiali e altre proprietà;

- Unità immobiliare sita in San Severo alla Via Vendemmiali n. 45 con accesso dall'omonima strada, costituita da un locale deposito al piano interrato, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 30, mappale 2148, sub 16, classe 4, cat. C/2, rendita catastale euro 55,31. Confina con via Vendemmiali e altre proprietà.

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale del bene facente parte del lotto formato al fine di agevolare la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

### Catasto Fabbricati – Comune di San Severo

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Superficie catastale mq	Rendita Euro	Indirizzo
San Severo	30	2148	13	A/3	3	4,5	94	453,19	Via Dionisio n.40 Piano 2
San Severo	30	2148	16	C/2	4		17	55,31	Via Vendemmiali n. 45 Piano S1

### *Quesito n°7*

*all'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*





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

*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;*

### **LOTTO UNICO:**

Il bene oggetto della presente procedura appartiene per 1/1 alla sig. xxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxx (FG) il xxxxxxxxxx (DEBITORE). Gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di San Severo al foglio 30 p.Ila 2148 sub 13 e sub 16 sono di piena ed esclusiva proprietà del sig. xxxxxxxxxx a seguito di atto di compravendita in data 20.04.2009 trascritta alla Cons. RR.II. Foggia al n.ro R.P. n. 6764 e R.G. n. 9951. Quindi la proprietà del bene oggetto di pignoramento immobiliare preso in esame nel presente fascicolo ed identificato come **Lotto UNICO** appartengono a:

**1/1 xxxxxx xxxxxxxx**

Al momento del sopralluogo l'appartamento è utilizzato per lo scopo per cui è stato realizzato, invece il locale deposito non è utilizzato per la presenza di umidità diffusa all'interno dello stesso.





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

### *Quesito n°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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

Dalla documentazione in atti non risultano per l'immobile pignorato tipologie di gravanti di cui al presente quesito.

### *Quesito n°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;*

La documentazione riporta, a carico della parte eseguita, per l'immobile, le seguenti formalità pregiudizievoli, confermate all'ispezione ipotecaria all'attualità:

1. **Iscrizione** registro generale n. 9952 registro particolare n. 1803 del 20.04.2009 a favore della Bancapulia Spa con sede in San Severo e contro il signor xxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx (proprietà per 1/1 - DEBITORE).





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

2. **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia in data 11/06/2021 al registro generale n. 13466 e registro particolare 10756 a favore di Amco asset management Company s.p.a. contro il signor Xxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx (proprietà per 1/1 - DEBITORE).

### *Quesito n°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;*

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico del Comune di San Severo, si evince che l'immobile è stato edificato con Licenza edilizia n. 35 del 24.02.1981 libretto 1.B e successive concessioni edilizia in variante n. 46 del 24.10.1981 libretto 4B e n. 11 del 28.11.1981 libretto 5A. Agli atti vi è la dichiarazione di abilità degli stessi rilasciata dal sindaco in data 26.05.1984.

### *Quesito n°11*

*alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore ( le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai*





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

*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 necessaria;*

L'unità immobiliare riportata al catasto dei fabbricati al foglio 30 p.IIa 2148 sub 13 cat. A/3 – uso abitazione – del comune di San Severo, non risulta provvista di Certificazione Energetica, lo scrivente, in qualità di tecnico certificatore, non ha potuto provvedere a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale, in quanto pur essendo l'immobile dotato di impianto termico lo stesso non è dotato del relativo libretto di impianto.

### *Quesito lettera a*

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;*

L'immobile oggetto della procedura, risulta essere stato regolarmente accatastato. La categoria catastale è conforme con il suo utilizzo.

### *Quesito lettera b*

- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e*





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

*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;*

Per l'immobile oggetto di indagine, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 30 p.la 2148 sub 13, è stata rilevata difformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetria catastali in atti. Per la regolarizzazione delle difformità è necessaria la presentazione all'agenzia del territorio da parte di tecnico abilitato delle planimetrie degli immobili aggiornati con un costo di 100 euro per il pagamento dei diritti di segreteria e 800 euro come onorario.

### *Quesito lettera c*

*c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

L'immobile è stato realizzato dopo il 01.09.1967. Infatti, dalla documentazione agli atti, si evince che l'immobile è stato edificato con con Licenza edilizia n. 35 del 24.02.1981 libretto 1.B e successive concessioni edilizia in variante n. 46 del 24.10.1981 libretto 4B e n. 11 del 28.11.1981





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

libretto 5A.

### *Quesito lettera d*

- d) verificare se siano 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;*

Il fabbricato risulta essere stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione. Per l'immobile oggetto di indagine, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 30 p.la 2148 sub 13 è stata rilevata una difformità tra quanto in concreto è stato realizzato e quanto assentito con il titolo abilitativo.

### *Quesito lettera e*

- 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*





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

*relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*

Come innanzi riportato l'immobile sito in agro di San Severo alla via Dionisio n. 40, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 30 p.lla 2148 sub 13 presenta delle difformità dal punto di vista urbanistico – edilizio, in quanto è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alle planimetrie catastale e a quella allegata alla concessione edilizia n. 11 del 28.11.1981 libretto 5A.

La diversa distribuzione interna, invece, non è stata denunciata ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Essendo l'intervento, però, conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il proprietario dell'immobile può richiedere la sanatoria dell'intervento ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Ipotizzando un ammenda di 516 euro a cui vanno aggiunti i costi di presentazione al comune della S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria da parte di tecnico abilitato pari a 1.500 euro, si ha un totale di 2.016 euro necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Per la regolarizzazione delle difformità catastali, invece, è necessaria la presentazione all'agenzia del territorio da parte di tecnico abilitato della





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

planimetria dell'immobile aggiornata con un costo di 100 euro per il pagamento dei diritti di segreteria e 800 euro come onorario.

Alla luce di quanto sopra, il valore degli immobili deve essere ridotto della somma necessaria alla:

- sanatoria difformità urbanistiche – edilizie;
- presentazione all'agenzia del territorio di planimetria catastale aggiornata.

Pertanto il valore degli immobili oggetto della presente procedura è pari a:

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Appartamento sito in San Severo alla via Dionisio n. 40 (F°30 p.lla 2148 sub 13)	Mq 91,56	€/mq 800,00	€ 73.248,00
Deposito sito in San Severo via Vendemmiali n. 30 (F°30 p.lla 2148 sub 16)	Mq 17,00	€/mq 300,00	€ 5.100,00
Regolarizzazione Urbanistica			- € 2.016,00
Regolarizzazione Catastale			- € 900,00
			€ 75.432,50

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

### **LOTTO N° 1:**

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: € 75.432,50 (euro settantacinquemilaquattrocentotrentadue/50).





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

### *Quesito lettera f*

*f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative;*

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

### *Quesito n°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.*

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

## SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

### LOTTO UNICO

Tipologia del bene: Appartamento per civile abitazione.

Descrizione del bene: piena proprietà di un appartamento al secondo piano ed un locale deposito al piano interrato, ubicati nel fabbricato





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

condominiale sito in San Severo (FG) alla via Dionisio n. 40, contraddistinti dal seguente identificato catastale:

- appartamento in catasto al fgl. 30 - p.la n. 2148 - sub 13;
- locale deposito in catasto al fgl. 30 - p.la n. 2148 - sub 16.

Ubicazione del bene: San Severo (FG), via Dionisio n.40.

### Confini, estensione e dati catastali:

Appartamento al secondo piano ed un locale deposito al piano interrato ubicati nello stesso fabbricato condominiale sito in San Severo (FG) con accessi rispettivamente da via Dionisio n. 40 e via Vendemmiali n. 45, contraddistinti dai seguenti identificati catastali:

- Unità immobiliare sita in San Severo alla Via Dionisio n. 40 con accesso dall'omonima strada, costituita da abitazione al secondo piano di 4,5 vani catastali ed accessori, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 30, mappale 2148, sub 13, classe 3, cat. A/3, rendita catastale euro 453,19. Confina con via Ligabue, via Vendemmiali e altre proprietà;
- Unità immobiliare sita in San Severo alla Via Vendemmiali n. 45 con accesso dall'omonima strada, costituita da un locale deposito al piano interrato, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 30, mappale 2148, sub 16, classe 4, cat. C/2, rendita catastale euro 55,31. Confina con via Vendemmiali e altre proprietà.





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Attuale proprietario: Il bene oggetto della presente procedura appartiene per 1/1 alla sig. xxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx (FG) il xxxxxxxxxxxx (DEBITORE). Gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di San Severo al foglio 30 p.la 2148 sub 13 e sub 16 sono di piena ed esclusiva proprietà del sig. xxxxxxxxxxxx a seguito di atto di compravendita in data 20.04.2009 trascritta alla Cons. RR.II. Foggia al n.ro R.P. n. 6764 e R.G. n. 9951. Quindi la proprietà del bene oggetto di pignoramento immobiliare preso in esame nel presente fascicolo ed identificato come **Lotto UNICO** appartengono a:

1/1 Xxxxxxx xxxxxxxx

Al momento del sopralluogo l'appartamento è utilizzato per lo scopo per cui è stato realizzato, invece il locale deposito non è utilizzato per la presenza di umidità diffusa all'interno dello stesso.

### Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene:

1. **Iscrizione** registro generale n. 9952 registro particolare n. 1803 del 20.04.2009 a favore della Bancapulia Spa con sede in San Severo e contro il signor xxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx (proprietà per 1/1 - DEBITORE).
2. **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia in data 11/06/2021 al registro





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

generale n. 13466 e registro particolare 10756 a favore di Amco asset management Company s.p.a. contro il signor Xxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxxxxxx (proprietà per 1/1 - DEBITORE).

Valore del bene da porre a base d'asta: € 75.432,50.

### INDICE DEGLI ALLEGATI

- 1) Comunicazione della data di sopralluogo completa di ricevute di ritorno raccomandata a/r;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Estratto di matrimonio;
- 4) Sovrapposizione ortofoto e catastale;
- 5) Documentazione ipocatastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Planimetria del bene;
- 8) Planimetria catastale;
- 9) Visura storica per immobile del 05.10.2022;
- 10) Documentazione rilasciata dal Comune di San Severo;
- 11) Copia della lettera di trasmissione della perizia alle parti.

Con la presente relazione che si compone di 37 pagine





## STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

dattiloscritte e di 11 allegati lo scrivente ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli, restando a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Lucera 30 Novembre 2022

Il Tecnico

Ing. Antonio VENTAROLA

