

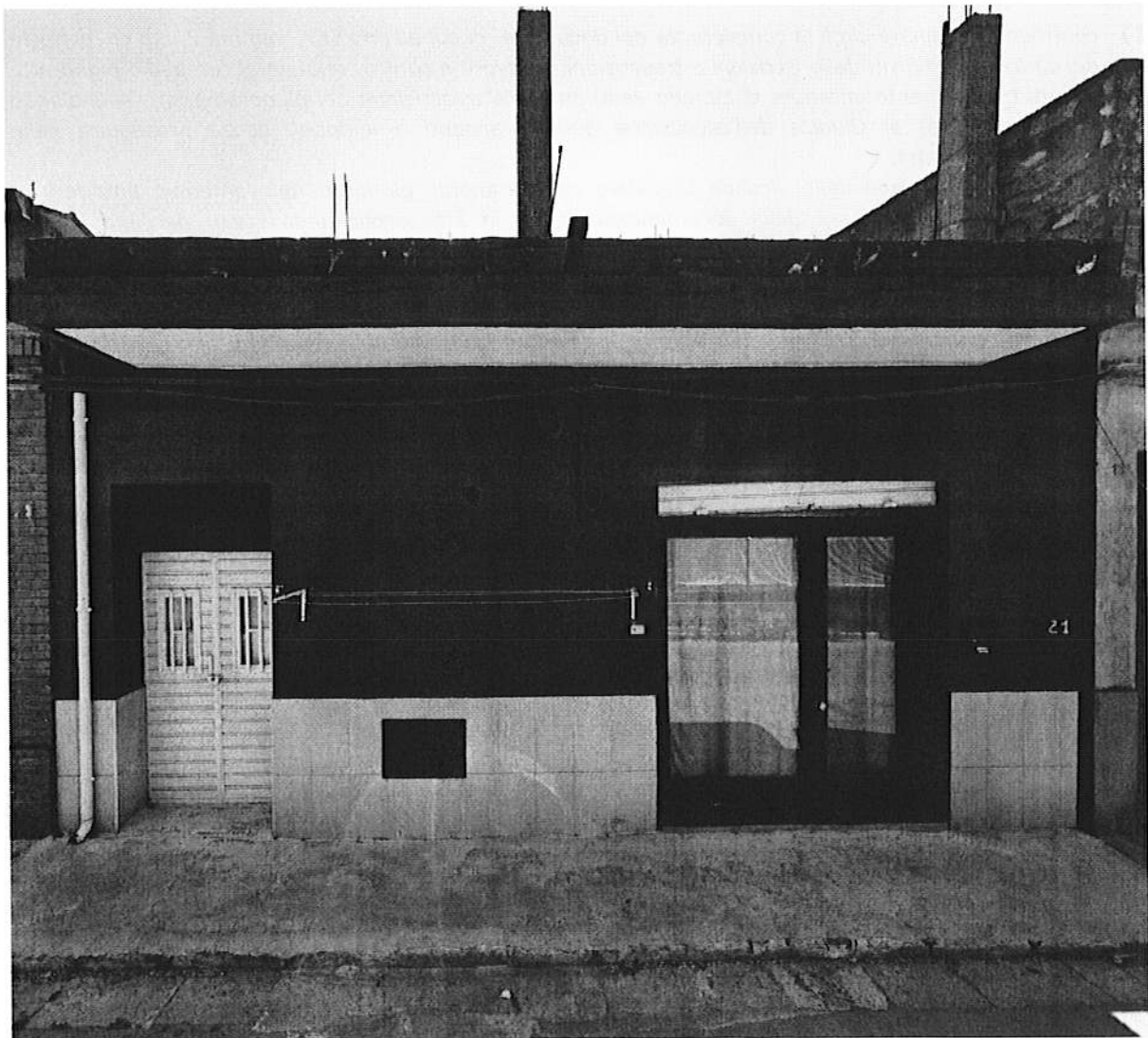
TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di

CONSULENZA TECNICA d'ufficio

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.316/23 Reg. G. Es.



71016_SAN SEVERO_(FG)_Via Arco n.1

CONTATTI: mobile 3928729308

e-mail: arch.boncristiano@gmail.com e-mailpec: m.boncristiano@archiworldpec.it



PREMESSA

Il sottoscritto arch. BONCRISTIANO MATTEO, nato a San Severo (FG) e residente a San Severo alla via Arco, n°1, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n° 1209, avente Studio Tecnico in San Severo alla via Arco n.1, per incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa RIGNANESE Stefania, del Tribunale di Foggia, con giusto decreto di nomina del 07/12/2024 e giuramento telematico in data 18.12.2024, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. **316/23** del Reg. G. Es., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], redige la presente relazione di stima al fine di definire il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in abitato di San Severo (FG).

Alla suddetta udienza di giuramento, adempiute tutte le formalità di rito, il G.I. ha formulato al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti da espletare:

- 1) *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 compedio pignorato, 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;*
- 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 nelle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1- **ter**) *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile; sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*
- 1- **quater**) *alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relacionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1- **quinquies**) *alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero 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, indicando 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 sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili 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, della 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 corrispondenza al D.M. 37(08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

- 4) stima dei beni, 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 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 con le 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 condominiale 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. Verificarsi 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche in 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, 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 quantificarne 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 settembre 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 demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
 - f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.
- Per 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;
- La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i fabbricati: foglio, particella eventuale subalterno, numero dei vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Uffici Tecnici e Demografici Comunali), e dopo aver estratto il Certificato di Residenza del debitore e stato di famiglia (**Allegato A**) ha provveduto a predisporre il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'accesso alle unità immobiliari per le operazioni peritali, previa comunicazione alle parti tramite raccomandata A/C-pec (**Allegato B**), è avvenuto in data 26.02.2025, il tutto secondo il verbale allegato (**Allegato C**).





RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1-1BIS-TER-QUATER-QUINQUIES

La documentazione presente nel fascicolo risponde a quanto dettato dalla norma e nello specifico dall'art. 567 c.p.c.. Risulta corrispondenza dei dati catastali delle unità immobiliari con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Non risulta, alla data attuale, altra procedura esecutiva gravante sul medesimo immobile. In riferimento al regime patrimoniale del debitore, il signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] risulta di stato libero, il tutto come Certificato contestuale di Stato civile, Stato di famiglia e di Residenza allegato (**Allegato A**).

Il C.T.U. ha da parte sua condotto presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Foggia, un'ispezione ipotecaria (**Allegato D**), dalla quale risultano le formalità sotto riportate.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta ubicata nel Comune di San Severo e risulta:

- **Appartamento posto a piano terra, ubicato ai civici 19-21 di via Tagliamento, distinto al Catasto Fabbricati dalla Particella 952 Sub 3 del Foglio 32.**

L'unità immobiliare risulta ad oggi essere di proprietà del signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare risulta pervenuta al signor [REDACTED] per atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in San Severo in data 14.12.2018, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2018 ai nn. 20251/27014, dalla [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Alla società [REDACTED] l'unità immobiliare risulta pervenuta per Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Foggia in data 14.05.2009, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 29.05.2009 al n. 9359 di formalità dal signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], la piena proprietà dell'unità immobiliare risulta pervenuta per Decreto di Trasferimento Immobili emesso dalla Pretura di San Severo (Fg) in data 21.09.1990, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 27.10.1990 al n. 291802 di formalità dal signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Di seguito si riassumono le iscrizioni e le trascrizioni relative al compendio pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:





▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Decreto di Trasferimento Immobili
Atto emesso in data 21.09.1990
Trascritto in data 27.10.1990 al n.291802

A favore:



Contro:



COMPRAVENDITA

Foglio 32 – Part.952 Sub 2 (Diritti piena proprietà)

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Decreto di Trasferimento Immobili
Atto emesso in data 14.05.2009
Trascritto in data 29.05.2009 al n.9359

A favore:



Contro:



COMPRAVENDITA

Foglio 32 – Part.952 Sub 2 (Diritti piena proprietà)

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto notarile pubblico di compravendita
Atto emesso in data 14.12.2018
Trascritto in data 18.12.2018 ai nn. 20251/27014

A favore:



Contro:



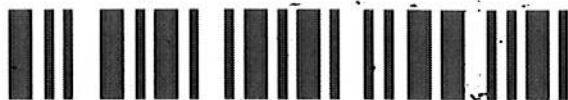
COMPRAVENDITA

Foglio 32 – Part.952 Sub 3 (Diritti piena proprietà)

▪ **NOTA DI ISCRIZIONE**

Atto amministrativo
Atto emesso in data 14.12.2018
Trascritto in data 18.12.2018 ai nn. 174220/56343





A favore:



Contro:



IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Foglio 32 - Part.952 Sub 3 (Diritti piena proprietà)

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto esecutivo del 22.09.2023

Trascritto in data 09.10.2023 Repertorio 3979

A favore:



Contro:



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 32 - Part.952 Sub 3 (Diritti piena proprietà)

QUESITO 2-2BIS

L'unità immobiliare oggetto dell'elaborato peritale risulta essere:

(Foglio 32 Particella 952 Sub 3)

ABITAZIONE Cat. A/4 (*Abitazione di tipo popolare*), Classe 6, Consistenza 6 vani, Superficie totale 156 mq, rendita 619,75 ubicata al piano terra di un immobile indipendente costituito da unico piano fuori terra; confina con la pubblica via Tagliamento, con Foglio 32 Particella 843 Sub 2, con Foglio 29 Particella 952 Sub 1, Foglio 32 Particella 1049 Sub 2 ed altre migliori proprietà.

L'immobile non risulta avere pertinenze condominiali e non risulta in essere una tabella millesimale.

Lo scrivente CTU ha effettuato tutte le dovute verifiche ed estrapolato tutti i dati dall'Agenzia delle Territorio, il tutto come meglio si evince dalle visure catastali storiche, estratti di mappe e visure planimetriche (**Allegato E**).

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare risulta ubicato in zona proiettata verso la periferia nord-est della Città di San Severo (*Figure nn.1-2*) e rientra all'interno della zona Br4 (*Aree Residenziali di completamento intensive*) del Piano Urbanistico Generale della Città di San Severo (*Figura n.3*).





Figura n.1
(Inquadramento territoriale del fabbricato)

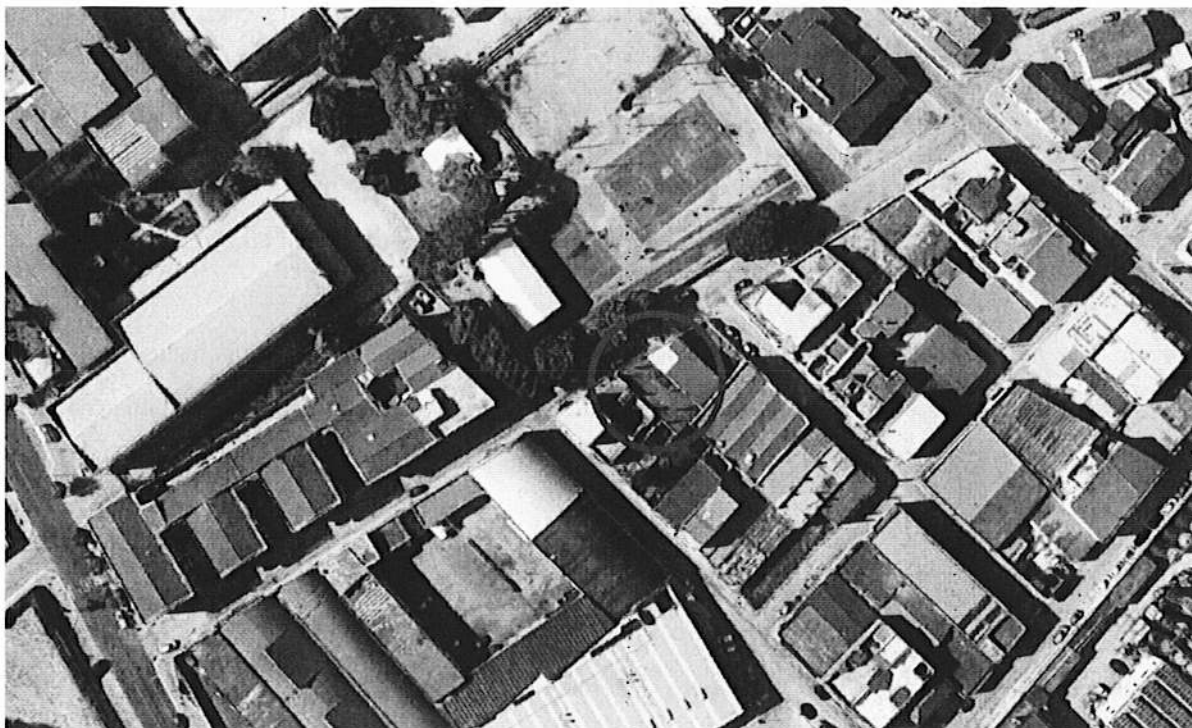
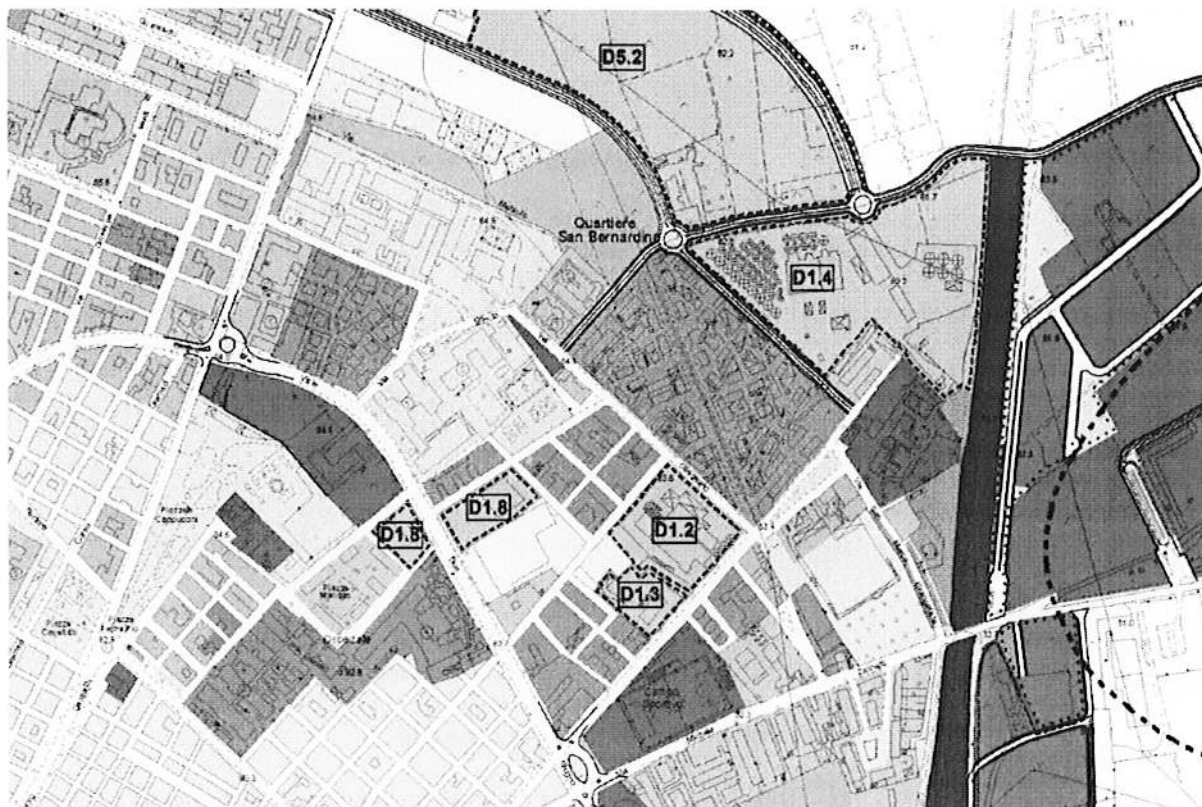
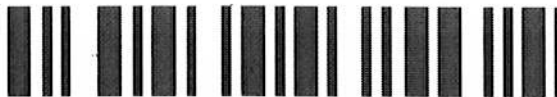


Figura n.2
(Inquadramento territoriale del fabbricato)

71016 SAN SEVERO (FG) Via Arco n.1
CONTATTI: mobile 3928729308

e-mail: arch.boncristiano@gmail.com e-mailpec: m.boncristiano@archiworldpec.it





○ Area Br4 Area residenziale di completamento intensive

Figura n.3
(Individuazione del fabbricato nello stralcio del P.U.G.)

Il fabbricato è ubicato alla periferia nord-est della Città di San Severo,

La zona è considerata prettamente periferica, ubicata verso l'ingresso nord est della città, nelle immediate vicinanze della Strada Statale n.272, che collega San Severo con i centri abitati del Gargano e che costituisce l'uscita del casello autostradale dell'A14.

Sono presenti diversi punti di interesse collettivo in prossimità dell'unità immobiliare di nostro interesse, tra i quali annoveriamo: Istituti Scolastici, istituti di culto, il campo sportivo Comunale, l'Ospedale cittadino, il cimitero, nonché il centro commerciale più grande della città.

Lungo la via Tagliamento sono presenti anche insediamenti produttivi e commerciali.

Il quartiere si presenta con fabbricati da uno a quattro livelli fuori terra.

La zona presenta una buona urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella Figura n.4 viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 32 Particella 952 della Città di San Severo (Fg), con la cartografia presente nelle mappe consultabili dallo sportello telematico, al fine di verificare la corrispondenza dell'area e del fabbricato.



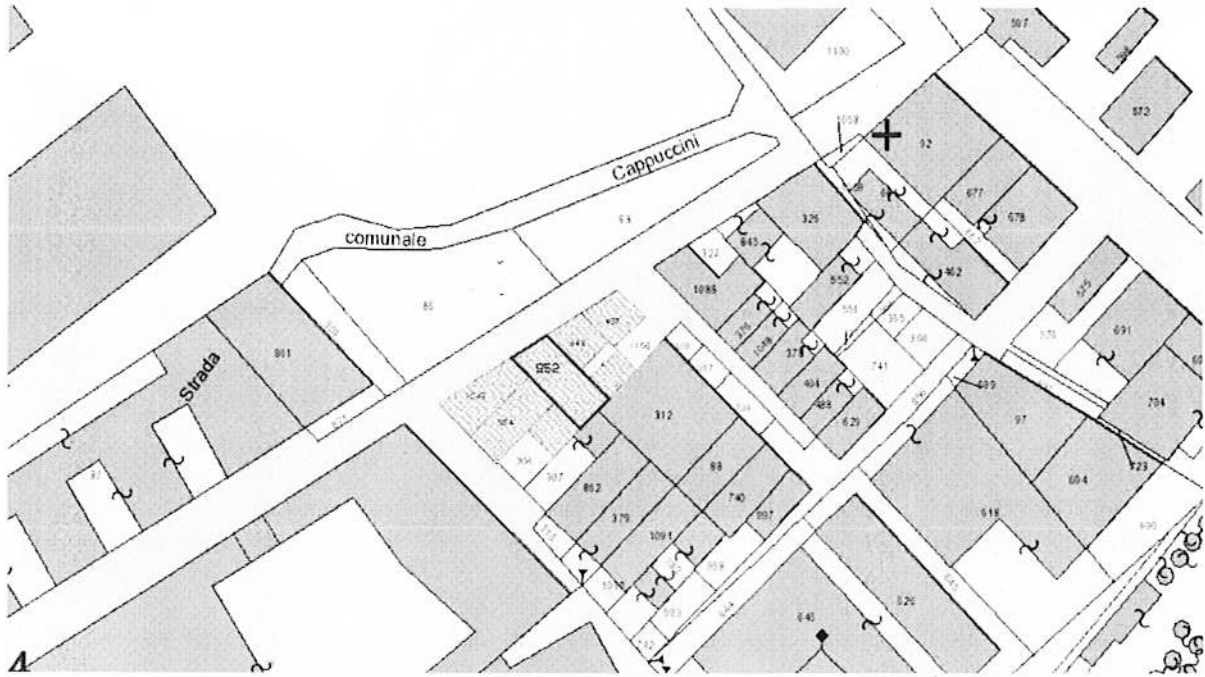
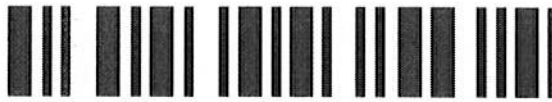


Figura n.4
 (sovrapposizione su cartografia catastale)

Nella **Figura n.5**, viene individuato il fabbricato nella mappa catastale del Foglio 32 Particella 952 della Città di San Severo (Fg).



Figura n.5
 (individuazione fabbricato sulla mappa catastale)



QUESITO 3

(Foglio 32 Particella 952 Sub 3)

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un fabbricato indipendente, si accede dai civici 19-21 di via Tagliamento.

Il fabbricato, costituito da unico piano fuori terra, presenta una struttura portante in c.a. con tamponature in muratura con finitura esterna ad intonaco di colore scuro su zoccolatura in gres porcellanato.

Dalle planimetrie catastali risulta una scala, all'attualità murata, che conduce al lastrico solare del piano primo. Dalla strada si evincono i pilastri del piano primo lasciati a vista, per un eventuale ampliamento o completamento del piano.

L'unità residenziale presenta un'altezza interna di m 3,60 e si sviluppa su unico livello.

All'attualità i luoghi presentano una zona giorno composta da angolo cottura, servizio igienico e soggiorno-pranzo in cui si accede direttamente dal civico 21 di via Tagliamento.

L'ingresso posto al civico 19, che da progetto doveva costituire il vero ingresso all'unità immobiliare, si presenta come spazio dispensa collegato alla zona giorno ed a un ripostiglio.

Disimpegnati dalla zona giorno troviamo un locale spogliatoio; un locale di sgombero; un ripostiglio; un locale w.c. adibito a deposito in cui è ubicata una finestra lucifera; un locale adibito a camera in cui è stata rimossa la parete che divideva la zona lavanderia dalla stireria, creando unico ambiente con presenza di una finestra realizzata in totale difformità dal progetto che prospetta uno spazio esterno privato.

L'immobile presenta unico affaccio su via Tagliamento e tutti gli ambienti interni risultano interclusi e privi dei rapporti aeroilluminanti.

L'impianto di riscaldamento è assente e l'unica fonte di riscaldamento è una stufa a legna posta in uno dei locali sopra richiamati.

I pavimenti sono dai toni chiari con piastrelle in gres delle dimensioni 50x50 cm.

Gli infissi sono in ferro con vetro singolo mentre le porte interne in legno tamburato.

Tutte le pareti sono rifinite a civile, l'angolo cottura ed il servizio igienico presentano rivestimento murale in gres.

L'immobile si presenta in pessimo stato manutentivo, gli ambienti non hanno la destinazione d'uso di progetto e catastale.

Tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare sono individuate nell'elaborato grafico progettuale (***Allegato F***) e nell'elaborato fotografico (***Allegato G***).

QUESITO 4-4BIS





SUPERFICI RILEVATE

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	160,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE		<u>160,00 MQ</u>

Per una corretta applicazione del criterio di stima, si è proceduto all'assunzione dei valori unitari di confronto da porre a base della perizia mediante indagini di mercato presso gli operatori immobiliari della zona e tramite la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato per un immobile ad uso residenziale con medesima ubicazione nella Città di San Severo, in condizione normali, è variabile da €/m² 700,00 a €/m² 1.000,00.

In considerazione dell'ubicazione delle unità immobiliari, della presenza dei trasporti pubblici, dei servizi e del verde pubblico e nella dotazione di parcheggi; delle caratteristiche costruttive del fabbricato, del livello manutentivo, delle finiture interne ed esterne e delle caratteristiche architettoniche; della dotazione di impianti; delle parti comuni di pertinenza ed i servizi comuni; delle caratteristiche interne di affaccio, veduta, panoramicità, luminosità, si applica un valore pari a €/m² 800,00 per l'unità immobiliare di nostro interesse.

UNITA' IMMOBILIARE = 160,00 MQ X 800,00 = 128.000,00 EURO

Il valore di mercato, inteso come il risultato del valore complessivo sopra individuato, al netto di tutte le riduzioni apportate, considerato che risultano delle piccole difformità planimetriche dell'unità immobiliare, ovvero la rimozione della parete e l'apertura illegittima della finestra per le quali è necessario il ripristino dello stato dei luoghi.

Considerato che i costi per tali lavorazioni sono pari ad euro 3.000,00, il valore di mercato dell'unità immobiliare risulterà essere:

VALORE LOTTO = 128.000,00 - 3.000,00 = 125.000,00 euro

Tutto quanto sopra premesso e riportato, considerando i valori di riferimento e le superfici del bene situato nel territorio comunale di San Severo, è possibile assumere come più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare alla data attuale la somma di **euro 125.000,00**.

QUESITO 5

L'unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere bene indiviso.





QUESITO 6

ABITAZIONE

- Cat. A/4 (*Abitazione di tipo popolare*), Classe 6, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 156 mq, rendita 619,75 ubicata al piano terra di un immobile indipendente costituito da unico piano fuori terra;
- confina con la pubblica via Tagliamento, con Foglio 32 Particella 843 Sub 2, con Foglio 29 Particella 952 Sub 1, Foglio 32 Particella 1049 Sub 2 ed altre migliori proprietà.

VALORE: 125.000,00 EURO

QUESITO 7

Le unità immobiliari, anche da riscontro dell'intestazione delle utenze, risultano essere occupate dal signor

██████████.

QUESITO 8-9

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente in sede di decreto di trasferimento.

QUESITO 10

Il CTU, previa richiesta di accesso agli atti, ha eseguito un'ispezione presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Severo (Fg), nella quale non si evince, come richiamato dall'atto di acquisto tra il signor ██████████ e la società ██████████, che il fabbricato originale risulta legittimato con Concessione Edilizia n.32 del 27.09.1987.

L'immobile risulta aver subito un cambio di destinazione d'uso da Box ad Abitazione con SCIA prot.10392 del 15.05.2018 e risulta depositata la successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA-88-2018) prot. 15307 del 28/07/2018 (*Allegato H*).

QUESITO 11

L'unità immobiliare è attualmente sprovvista di un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in corso di validità e lo stesso viene redatto dall'Ing. ██████████, tecnico competente in termotecnica ed abilitato al rilascio dell'attestato (*Allegato I*).

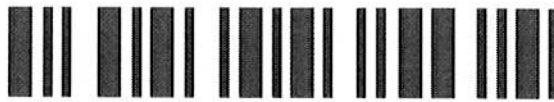
Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

San Severo, 17 marzo 2025

IL C.T.U.

Arch. BONCRISTIANO Matteo





SPECCHIO RIEPILOGATIVO

VALORE DI MERCATO = 125.000,00 EURO

- Appartamento residenziale sito nel Comune di S. Severo alla via Tagliamento nn.19-21, piano terra;
- Rif. Cat.: Foglio 32 Particella 952 Sub 3;
- Categoria Catastale A/4 (*Abitazione di tipo popolare*), Classe 6, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 156 mq, rendita 619,75;
- Confina con la pubblica via Tagliamento, con Foglio 32 Particella 843 Sub 2, con Foglio 29 Particella 952 Sub 1, Foglio 32 Particella 1049 Sub 2 ed altre migliori proprietà.
- Proprietà [REDACTED];
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
 - COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL 27.10.1990 N. 291802
 - COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL 29.05.2009 N. 9359
 - COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL 18.12.2018 NN. 20251/27014
 - IPOTECA LEGALE – TRASCRITTA IL 18.12.2018 NN. 174220/56343
 - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI - TRASCRITTO 09.10.2023 Repertorio 3979
- L'unità immobiliare risulta occupata dal signor [REDACTED];
- L'unità immobiliare risulta difforme a livello urbanistico e catastale;
- Risulta agli atti la Segnalazione Certificata di Agibilità e la SCIA per il cambio di destinazione d'uso da Box ad Abitazione.

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

San Severo, 17 marzo 2025

IL C.T.U.

Arch. BONCRISTIANO Matteo





ALLEGATI:

- A** Certificato contestuale di Residenza/Stato di famiglia/stato libero [REDACTED];
- B** N.1 Comunicazione operazioni peritali;
N.1 Ricevuta consegna pec;
N.1 Ricevuta raccomandata;
- C** Verbale operazione peritali;
- D** Ispezione Ipotecaria Ordinaria (F. 32, P.IIa 952, Sub 3);
- E** Visura storica (F. 32, P.IIa 952, Sub 3);
Estratto di mappa (F. 32, P.IIa 952);
Planimetria catastale (F. 32, P.IIa 952, Sub 3);
- F** Rilievo planimetrico (F. 32, P.IIa 952, Sub 3);
- G** Allegato fotografico n.12 fotografie;
- H** Accesso atti Comune di San Severo;
Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA-88-2018) prot. 15307 del28/07/2018;
Allegato generato SCIA prot. 10392 del 15.05.2018;
Allegato generato SCA prot. 15307 del28/07/2018;
Planimetria di progetto;
Conformità impianto idrico fognario;
Conformità impianto elettrico;
- L** APE (Attestato di Prestazione Energetica).

