

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. Es. n° 404_2023

Giudice

Dott.ssa Stefania Rignanese

CREDITORE PROCEDENTE

" Organa SPV S.r.l. "

DEBITORI

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Foggia, 04/08/2025

Il C.T.U.
Geom. Davide d'Elia



Tribunale di Foggia

III Sezione Civile

G. E. Dott.ssa Stefania Rignanese

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa da Organa SPV S.r.l. c/ [REDACTED]

N. 404/2023 R.G.Es.

PREMESSA

Lo scrivente Geom. Davide D'Elia, con studio in Foggia, via Montegrappa n. 67, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nella procedura esecutiva n° 404/2023 R.G.E., con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese, in data 29/03/2025, emessa dal Tribunale Ordinario di Foggia – III Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

In data 25/04/2025 ha depositato telematicamente l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, con l'invito a rispondere ai quesiti formulati nel provvedimento di nomina, ed in particolare:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo, previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto...”

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione 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 in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto*) 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 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*;***
- 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;

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

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, 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 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 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 in base al 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;*

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 ed 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 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 dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (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 delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito 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 ad 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 esso



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 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 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 terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale Subalterno, numero di 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-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

All'esito dell'esame della documentazione agli atti di causa, nonché a seguito dell'acquisizione delle visure catastali, delle mappe di impianto e delle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, lo scrivente ha concordato con l'Avv. Carmine Diddio, custode giudiziario del compendio oggetto di stima, di effettuare il sopralluogo presso gli immobili siti in San Severo in data 24 giugno 2025, al fine di dare inizio alle operazioni peritali. In tale data, lo scrivente, alla presenza del custode, si è recato in loco ed ha provveduto ad effettuare rilievi metrici e fotografici sugli immobili oggetto di stima, documentando lo stato dei luoghi e raccogliendo ogni elemento utile ai fini della presente relazione.

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di San Severo per verificare la regolarità urbanistica e acquisire la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di stima;
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio per acquisire le visure storiche, le planimetrie catastali degli immobili pignorati e notizie in ordine al mercato immobiliare;
- O.M.I., agenzie, operatori del settore, colleghi operanti in zona e studi notarili, agenzie immobiliari,



per confrontare i prezzi di mercato praticati in loco per immobili aventi caratteristiche simili con quelli interessati dalla procedura esecutiva;

- Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di San Severo per acquisire la documentazione inerente alla residenza e allo stato di famiglia.

A seguito di quanto sopra, ha redatto la seguente:

RELAZIONE PERITALE

Quesito n. 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;

La documentazione indicata nel quesito è agli atti ed è completa.

Quesito n.1bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto*) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

All'esito delle verifiche effettuate tramite ispezioni ipotecarie e visure catastali storiche e della relazione notarile depositata nel fascicolo, si ricostruisce la sequenza delle vicende traslative e catastali relative all'immobile oggetto di pignoramento, così come segue:

Trasferimenti di proprietà:

L'intera proprietà delle unità immobiliari in San Severo distinte al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 8706 sub. 34 natura A3 di 5 vani scala B al piano 2 e particella 8706 sub. 5 natura C6 di mq. 16 al piano T alla 3^a Traversa di Via Catania, è pervenuta alla signora ██████████ nata a Lucera il ██████████ in regime di separazione di beni, dai signori ██████████ nato a San Severo il ██████████ e ██████████ nata a Vieste il ██████████ entrambi in regime di separazione di beni per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Lorenzo Cassano di San Severo del 12/1/2000 repertorio n. 93523, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 25/1/2000 ai nn. 1142 registro generale e 792 registro particolare.

Cronistoria delle particelle riportate al Catasto Fabbricati:

Foglio 31 – Particella 8706 – Subalterno 34 – Categoria A/3



Geom. Davide d'Elia

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

Cell. 393/2810960 E-mail: delia.davide@gmail.com PEC: davide.delia@geopec.it

Alla data del 30/06/1987, l'immobile era così riportato:

Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 34, via Catania n. 8, Scala B, Interno 2, Piano 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita £ 1.630 (\approx € 0,84) – [Impianto meccanografico del 30/06/1987].

Alla data del 01/01/1992, l'immobile era così riportato:

Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 34, via Catania n. 8, Scala B, Interno 2, Piano 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita £ 825.000 – [Variazione del quadro tariffario nazionale del 01/01/1992].

Alla data del 28/08/2013, l'immobile era così riportato:

Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 34, via Catania n. 8, Scala B, Interno 2, Piano 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 110 m² (Superficie utile 108 m²), Rendita € 426,08 – [Variazione del 28/08/2013 – Inserimento in visura dei dati di superficie].

Alla data del 21/11/2014, l'immobile era così riportato:

Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 34, via Catania n. 8, Scala B, Interno 2, Piano 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 110 m², Rendita € 426,08 – [Variazione del 21/11/2014 – Pratica FG0292549 (Codifica piano incoerente), prot. n. 113536.1/2014].

Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 5 – Categoria C/6

Alla data del 30/06/1987, l'immobile era così riportato:

Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 5, via Catania, Interno 5, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 m², Rendita £ 144 (\approx € 0,07) – [Impianto meccanografico del 30/06/1987].

Alla data del 01/01/1992, l'immobile era così riportato:

Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 5, via Catania, Interno 5, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 m², Rendita £ 100.800 – [Variazione del quadro tariffario nazionale del 01/01/1992].

Alla data del 28/08/2013, l'immobile era così riportato:

Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 5, via Catania, Interno 5, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 m², Superficie catastale 19 m², Rendita € 52,06 – [Variazione del 28/08/2013 – Inserimento in visura dei dati di superficie].

Alla data del 21/11/2014, l'immobile era così riportato:

Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 5, via Catania, Interno 5, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 m², Superficie catastale 19 m², Rendita € 52,06 – [Variazione del 21/11/2014 – Pratica FG0292506 (Codifica piano incoerente), prot. n. 113509.1/2014].

Quesito n.1 ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli che 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*;

Negli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione vi è corrispondenza dei dati catastali relativi agli immobili.

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;

Per quanto accertato, non risultano ulteriori procedure esecutive pendenti, oltre a quelle già indicate al quesito 9.

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;

Il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di San Severo (FG) – Ufficio Stato Civile, in data 16/06/2025, attesta che la signora ██████████, nata a Lucera (FG) il ██████████, e il signor ██████████ nato a San Severo (FG) il ██████████, hanno contratto matrimonio a San Severo il giorno 25/04/1991 (Atto n. 440, Parte II – Serie A).

Dalle annotazioni risulta che, con dichiarazione resa nell'atto stesso, gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni, regolarmente annotato in data 26/04/1991.

Pertanto, dalla data del matrimonio e fino alla data di rilascio del certificato, il regime patrimoniale applicabile è quello della separazione dei beni.

Tale informazione risulta ulteriormente confermata nel certificato notarile acquisito in atti, nel quale si specifica che la signora ██████████ ha acquistato la proprietà degli immobili oggetto di esecuzione in regime di separazione dei beni.

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;

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono di seguito descritti con riferimento alla loro tipologia, accessi, consistenza, ubicazione e identificazione catastale.

**Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 34 – unità immobiliare adibita ad uso di civile
abitazione**

L'immobile oggetto della presente è un'abitazione situata al secondo piano, alla quale si accede da Via ██████████, scala B, interno 2, mediante portone condominiale e vano scala, fino all'ingresso



dell'unità. L'abitazione è composta da cinque vani complessivi, inclusi gli accessori, e precisamente: cucina, tre camere, bagno e ripostiglio. L'unità immobiliare confina con il pianerottolo e le scale condominiali, con altre unità immobiliari su due lati, e su altri due lati con via [REDACTED] e distacco di fabbricati, salvo altri. Non risultano pertinenze esclusive né accessori censiti separatamente, né per quanto è stato possibile accertare, diritti di comproprietà su parti comuni formalmente attribuiti.

Nel Catasto Fabbricati risulta così identificata:

Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 34, Via Catania n. 8, Scala B, Interno 2, Piano 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 110 m² (di cui escluse aree scoperte 108 m²), Rendita € 426,08.

Intestazione:

[REDACTED] nata a Lucera (FG) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la proprietà di 1/1.

Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 5 – locale ad uso autorimessa (categoria C/6)

L'immobile è un'autorimessa posta al piano terra, con accesso diretto da Via Catania. Il locale si configura come box singolo, privo di suddivisioni interne. Confina con Via Catania, con altri box limitrofi su tre lati, salvo altri. Non risultano pertinenze o accessori, né millesimi di comproprietà formalmente attribuiti per quanto possibile è stato accertare.

Nel Catasto Fabbricati risulta così identificata:

Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 5, Via Catania, Interno 5, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 m², Superficie catastale 19 m², Rendita € 52,06.

Intestazione:

[REDACTED] nata a Lucera (FG) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la proprietà di 1/1.

Quesito n. 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 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;

L'allegato 1 riporta il compendio immobiliare comprendente il bene in accertamento e le mappe catastali.

Quesito n. 3 – alla analitica descrizione dei beni, 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 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;

a) Foglio 31, Particella,8706, Subalterno 34 – unità immobiliare adibita ad uso di civile abitazione;

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano secondo di un fabbricato condominiale con accesso da Viale Catania n° 8 scala B, interno 2. L'immobile è composto come emerso dal sopralluogo da: ingresso, cucina, tre camere, bagno, disimpegno e ripostiglio. L'altezza interna utile è pari a circa 3,00 m.

Come da rilievi effettuati in loco, le superfici risultano le seguenti:

- Superficie lorda: circa 112,44 m²;
- Superficie calpestabile netta: circa 98,00 m²;
- Superficie dei due balconi: circa 9,00 m²;

Pertanto, la superficie commerciale complessiva, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, risulta pari a circa 115,00 m². (v. si quesito 4bis). Si evidenzia che la superficie catastale (110 m²) è calcolata dall'Agenzia delle Entrate su planimetria di dichiarazione di parte, mentre la superficie commerciale (115 m²) è determinata dal sottoscritto a seguito di rilievo diretto, secondo i criteri del D.P.R. 138/1998. La differenza è quindi dovuta a diverse metodologie di calcolo e non a variazioni sostanziali dell'immobile.

Le finiture interne sono: pavimentazione di tipologia mista per i vani, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti ceramici nei servizi igienici, porte in legno massello, infissi in legno con avvolgibili.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano medio-buone.

In conclusione, lo stato di conservazione è da ritenersi sufficiente. Non risultano pertinenze né diritti su parti comuni formalmente attribuiti, per quanto è stato possibile accertare.

b) Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 5 – unità immobiliare adibita ad uso autorimessa (box)

L'unità immobiliare consiste in un locale ad uso autorimessa situato al piano terra, con accesso carrabile da Viale Catania n. 8A. La U.I.U si presenta di forma regolare, con sviluppo rettangolare e unica apertura sulla parete frontale destinata all'ingresso dei veicoli, tramite serranda basculante in lamiera metallica. L'ambiente è costituito da un unico vano privo di suddivisioni interne, con



pavimentazione in battuto cementizio. L'illuminazione naturale è assente, l'areazione avviene unicamente tramite l'apertura frontale. Lo stato di conservazione complessivo è discreto. L'immobile confina su tre lati con altre U.I.U e su un lato con via Catania, salvo altri.

Quesito n. 4 – alla stima dei beni* in base al 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;

4.1 – Criterio di stima

L'aspetto economico da considerare, tenuto conto della finalità della stima e della natura dei beni da valutare, è il "più probabile valore di mercato", da ricercarsi mediante l'applicazione di metodologie sintetiche dirette.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, è stato pertanto adottato il procedimento sintetico-comparativo, fondato sull'analisi di dati reali e riferimenti tecnici unitari.

Il metodo si basa sul reperimento di atti di compravendita aventi ad oggetto beni analoghi a quello oggetto di stima, avvenuti in epoca prossima alla data di riferimento e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili.

Tali atti, selezionati con rigore e verifica, sono stati ordinati secondo scala di valori crescenti, all'interno della quale l'immobile oggetto di stima è stato collocato in corrispondenza del gradino di valore più affine.

Nel procedimento sintetico-comparativo, il parametro tecnico unitario assunto a riferimento è stato, per i fabbricati, il metro quadrato di superficie lorda, calcolata secondo le regole di ragguglio del D.P.R. 138/1998.

Le caratteristiche tecniche considerate ai fini della comparazione sono state distinte tra:

- intrinseche: destinazione d'uso, tipologia costruttiva, qualità edilizia, dimensioni, ubicazione dell'unità nel contesto edilizio;
- estrinseche: localizzazione territoriale, accessibilità, servizi presenti, qualità ambientale e contesto urbanistico-sociale.



4.2 – Rilevazione dati elementari

Sono state effettuate indagini di mercato orientate al reperimento di atti dispositivi riferiti ad immobili analoghi per tipologia, stato, destinazione e localizzazione.

I dati sono stati acquisiti mediante consultazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Foggia, agenzie immobiliari locali, professionisti operanti sul territorio e colleghi esperti del settore. Le ricerche sono state integrate con le conoscenze dirette del mercato maturate dal sottoscritto. I dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo semestre 2024 per il Comune di San Severo, zona periferica D5, riportano i seguenti intervalli delle tipologie prevalenti:

- Abitazioni di tipo civile: €/mq 750,00 – 900,00;
- Box: €/mq 400,00 – 600,00.

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, si è proceduto nel verificare la coerenza dei valori OMI attraverso l'analisi di atti di compravendita selezionati su base storica, riferiti all'ultimo triennio, riguardanti immobili aventi caratteristiche comparabili, ubicati nella stessa zona di riferimento.

Per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, si è fatto riferimento alla superficie commerciale determinata secondo il D.P.R. 138/1998. (v.si quesito 4bis).

Le superfici commerciali utilizzate sono di seguito specificate:

- U.I.U. Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 34 – Abitazione -S.perficie comm. = mq 115,00.
- U.I.U. Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 5 – Box - Superficie commerciale = mq 19,00

4.3 - Calcolo e valutazioni

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stata condotta una ricerca documentata e mirata di atti di compravendita riguardanti beni immobiliari analoghi per destinazione, tipologia costruttiva, qualità edilizia ed epoca di realizzazione, riferiti al medesimo contesto territoriale del Comune di San Severo.

Le informazioni sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Foggia e mediante confronto diretto con professionisti operanti in zona, integrando le risultanze con l'esperienza del tecnico incaricato.

Gli atti selezionati, riferiti a compravendite effettivamente concluse nel triennio recente, riguardano unità abitative scelte per analogia funzionale, dimensionale e di contesto.

Abitazioni:

1) Compravendita del 08/02/2024, notaio [REDACTED] sede Torremaggiore, repertorio n. 5482, abitazione di mq. 85,00 (D.P.R. 138/1998), via Trinitapoli - € 75.000,00 di cui €/mq **882,35**;



2) Compravendita del 11/09/2024, notaio ██████████, sede Torremaggiore, repertorio n. 6225, abitazione di mq. 148,00 (D.P.R. 138/1998), vico di via Catania - € 109.000,00 **di cui €/mq 736,49;**

3) Compravendita del 03/12/2024, notaio ██████████ sede Apricena, repertorio n. 5113, abitazione di mq. 71,00 (D.P.R. 138/1998), via Bologna n° 100 – € 50.000,00 – **di cui €/mq 704,23.**

Box:

1) Compravendita del 25/11/2024, notaio ██████████, sede Torremaggiore, repertorio n. 6538, box di mq. 74,00 (D.P.R. 138/1998), via Catania n° 16 - € 25.930,00 **di cui €/mq 350,42;**

2) Compravendita del 26/07/2023, notaio ██████████ sede San Severo, repertorio n. 23154 box di mq. 43,00 (D.P.R. 138/1998), via Trani n° 52/F - € 20.000,00 **di cui €/mq 465,11;**

3) Compravendita del 13/04/2022, notaio ██████████ sede San Severo, repertorio n. 182971, box di mq. 60,00 (D.P.R. 138/1998), via Milano n° 5 - € 23.780,00 **di cui €/mq 396,33;**

Le informazioni raccolte costituiscono la base di partenza per la formazione del giudizio di stima e sono state successivamente oggetto di rivalutazione monetaria tramite coefficienti ISTAT per il costo di costruzione di un fabbricato residenziale aggiornati alla data di stima, nonché corrette con opportuni coefficienti di adeguamento in funzione della superficie e delle caratteristiche di ciascun comparabile.

In particolare:

Abitazioni

Compravendita 1 del 08/02/2024 (Via Trinitapoli, Abitazione di 85,00 mq)

- Valore originario: €/mq 882,35
- Coefficiente ISTAT: 1,0219
- **Rivalutazione: 901,76 €/mq**

Compravendita 2 del 11/09/2024 (vico di via Catania, Abitazione di 148,00 mq)

- Valore originario: €/mq 736,49
- Coefficiente ISTAT: 1,0210
- **Rivalutazione: 751,96 €/mq**
- Coefficiente di superficie ks = 0,95
- **Valore corretto: 791,43 €/mq**

Compravendita 3 del 03/12/2024 (via Bologna n° 100, Abitazione di 71,00 mq)

- Valore originario: €/mq 704,23
- Coefficiente ISTAT: 1,0201



- **Rivalutazione: 718,31 €/mq**
- Coefficiente di superficie ks = 1,03
- **Valore corretto: 697,38 €/mq**

La media aritmetica dei valori rivalutati e corretti è risultata pari a:

Abitazioni:

Media M.C.A. = (901,76+791,43+697,38) /3 = €/mq 796,86.

Box

Compravendita 1 del 25/11/2024 (Via Catania n° 16, box di 74,00 mq)

- Valore originario: €/mq 350,42
- Coefficiente ISTAT: 1,0201
- **Rivalutazione: 357,43 €/mq**

Compravendita 2 del 26/07/2023 (Via Trani 52/F, box di 43,00 mq)

- Valore originario: €/mq 465,11
- Coefficiente ISTAT: 1,0157
- **Rivalutazione: 472,55 €/mq**

Compravendita 3 del 13/04/2022 (via Milano n° 5, box di 60,00 mq)

- Valore originario: €/mq 396,33
- Coefficiente ISTAT: 1,0411
- **Rivalutazione: 412,58 €/mq**

La media aritmetica dei valori rivalutati e corretti è risultata pari a:

Box:

Media M.C.A. = (357,43+472,55+412,58) /3 = €/mq 414,18.

Per la determinazione del valore unitario finale, sono stati considerati i dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) riferiti al secondo semestre 2024 per il Comune di San Severo, zona periferica D5, che riportano un intervallo di valori compreso per le abitazioni tra €/mq 750,00 (valore minimo) e €/mq 900,00 (valore massimo), e per i box tra €/mq 400,00 (valore minimo) e €/mq 600,00 (valore massimo). Pertanto, la media aritmetica degli intervalli risulta pari a:

$$\text{Media OMI abitazioni} = (750,00 + 900,00) / 2 = \text{€/mq } 825,00.$$

$$\text{Media OMI box} = (400,00 + 600,00) / 2 = \text{€/mq } 500,00.$$

La media finale adottata è stata calcolata come la media tra il valore medio OMI e il valore medio comparativo determinato come sopra:



Abitazioni:

$$V_m = \text{€/mq} (796,86 + 825,00) / 2 = \text{€/mq } 810,93.$$

Box:

$$V_m = \text{€/mq} (414,18 + 500,00) / 2 = \text{€/mq } 457,09.$$

Applicando tale valore alle superfici commerciali degli immobili otteniamo:

Lotto A - Abitazione - Superficie commerciale = mq 115,00.

$$V = \text{€/mq } 810,93 \times 115,00 \text{ mq} = \text{€ } 93.256,95.$$

Lotto B - Box - Superficie commerciale = mq 19,00

$$V = \text{€/mq } 457,09 \times 19,00 \text{ mq} = \text{€ } 8.684,71.$$

4.4 - Valore finale del compendio immobiliare

A seguito delle valutazioni esposte e delle analisi comparabili svolte per ciascuna unità immobiliare oggetto della presente consulenza, si riportano di seguito i valori determinati, tenuto conto delle correzioni connesse all'assenza di garanzie per vizi, spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché di ogni altro elemento rilevante sul piano tecnico ed estimativo.

Lotto A – Abitazione (Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 34)

Valore di mercato stimato: € 93.256,95

- Detrazione 5% per assenza di garanzie vizi occulti: € 4.662,85
- Regolarizzazione urbanistica: € 2.400
- Regolarizzazione catastale: € 570,00
- Certificazione impianti: € 500,00

Totale detrazioni: € 8.132,85

Valore di mercato corretto: € 85.124,10

Valore arrotondato in cifra tonda: € 85.125,00

Valore finale complessivo del compendio immobiliare:

Lotto A – Abitazione: € 85.125,00.

(ottantacinquemilacentocinque/00)

Lotto B – Box (Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 5)

Valore di mercato stimato: € 8.684,71.

- Detrazione 5% per assenza di garanzie vizi occulti: € 434,23
- Certificazione impianti: € 500,00

Totale detrazioni: € 934,23

Valore di mercato corretto: € 7.750,47



Valore arrotondato in cifra tonda: € 7.750,00

Valore finale complessivo del compendio immobiliare:

Lotto B – Box: € 7.750,00.

(settemilasettecentocinquanta/00)

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;

In riferimento a quanto richiesto nel Quesito n. 4 bis, e conformemente alle indicazioni contenute nell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale vendibile dell'unità abitativa in oggetto, mediante applicazione dei coefficienti di ragguaglio in accordo a quanto previsto dal D.P.R. 138/1998 Allegato C. Il calcolo è stato effettuato secondo il seguente schema riepilogativo:

Lotto A	Altezza Hm (mt)	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Comm. ragguagliata
Abitazione	3,00	112,00 mq.	1 %	112,00 mq.
Balconi		9,00 mq.	30 %	2,70 mq.
Totale 114,70 mq. ed in c.t. 115,00 mq.				
La differenza con la superficie catastale (110 m ²) deriva da diversa metodologia di calcolo: la catastale è determinata su planimetria di dichiarazione di parte, mentre la presente è frutto di rilievo diretto, secondo D.P.R. 138/1998.				
Lotto B	Altezza Hm (mt)	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Comm. ragguagliata
PT	2,55	19,00 mq.	1,00	19,00 mq.
Totale 19,00 mq.				

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

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

Quesito n. 6 alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.



LOTTO A

Ubicazione:

Comune di San Severo – Via Catania 8;

Confini:

su due lati con altra U.I.U, e su due lati con via Catania e distacco per fabbricati, salvo altri.

Nel Catasto Fabbricati risulta così identificata:

Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 34, Via Catania n. 8, Scala B, Interno 2, Piano 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 110 m² (di cui escluse aree scoperte 108 m²), Rendita € 426,08.

Intestazione:

██████████ a Lucera (FG) il ██████████ C.F. ██████████ per la proprietà di 1/1.

Valore commerciale:

Lotto A – Abitazione: € 85.125,00 (ottantacinquemilacentoveventicinque/00).

LOTTO B

Ubicazione:

Comune di San Severo – Via Catania 8/A;

Confini:

su tre lati con altra U.I.U e su un lato con via Catania 8/A, salvo altri.

Consistenza e dati catastali:

Nel Catasto Fabbricati risulta così identificata:

Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 5, Via Catania, Interno 5, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 m², Superficie catastale 19 m², Rendita € 52,06.

Intestazione:

██████████ nata a Lucera (FG) il ██████████ C.F. ██████████ per la proprietà di 1/1.

Valore commerciale:

Lotto B – Box: € 7.750,00 (settemilasettecentocinquanta/00).

Quesito n. 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;

Gli immobili risultano occupati dall'esecutata, che vi risiede stabilmente (dato confermato da certificazione anagrafica). Le utenze domestiche risultano intestate all'esecutata per quanto emerso dalle verifiche. Non sono emersi contratti di locazione opponibili.

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 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;

Nulla è emerso per quanto possibile accertare durante le operazioni peritali

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;

A seguito di visura ipotecaria sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli trascritte nei vent'anni antecedenti la redazione della presente relazione:

Iscrizione n. 27090/4387 del 09/12/2011 – Ipoteca volontaria.

Atto di mutuo fondiario stipulato in data 29/11/2011, repertorio n. 95198 a ministero del Notaio [REDACTED] s (sede San Severo – FG), a favore di Banco di Napoli S.p.A. (C.F. 04485191219), contro [REDACTED], con coinvolgimento del debitore non datore di ipoteca [REDACTED] Gravante sull'intera proprietà degli immobili siti in San Severo (FG), via Catania n. 8, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 8706, subalterni 34 (abitazione) e 5 (box).

Trascrizione n. 2612/1998 del 06/02/2020 – Verbale di pignoramento immobiliare.

Verbale redatto in data 13/01/2020 dal Tribunale di Foggia, repertorio n. 142/2020, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. (C.F. 00799960158), contro [REDACTED]. Gravante sugli immobili siti in San Severo (FG), via Catania n. 8, foglio 31, particella 8706, subalterni 34 e 5.

Trascrizione n. 27731/22007 del 29/11/2023 – Verbale di pignoramento immobiliare.



Verbale redatto in data 20/11/2023 dal Tribunale di Foggia, repertorio n. 5041/2023, a favore di Organa SPV S.r.l. (C.F. 05277610266), contro ██████████ Gravante sugli stessi immobili siti in San Severo (FG), foglio 31, particella 8706, subalterni 34 e 5.

Quesiti 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;

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo è emerso che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza della licenza di costruzione n° 12 approvata il 21/11/1973 e rilasciata il 29/12/1973. L'immobile oggetto di stima è inglobato nella palazzina contraddistinta con la sigla Lotto E. Il richiedente originario dei titoli abilitativi risulta essere il sig. ██████████. La costruzione del fabbricato è stata iniziata il 29/12/1973 e sono stati ultimati in data 05/05/1975 come da certificato di ultimazione del 10/07/1975. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 14/05/1975. Nessun altro titolo è stato rinvenuto per quanto possibile accertare.

Quesiti 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 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 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°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (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 delle loro***



costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito 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 esso sovraordinati e dai regolamenti locali.

Per l'immobile adibito ad uso di civile abitazione lo scrivente abilitato ha predisposto l'A.P.E. allegato alla presente, classificandolo in Classe Energetica categoria "G".

a) Gli immobili oggetto della presente risultano regolarmente accatastati.

b) Gli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo hanno evidenziato quanto segue:

b1) Per il lotto A si rende necessaria la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per interventi di diversa distribuzione degli spazi interni, seguita dalla redazione del modello Do.C.Fa., al fine di ottenere la conformità sia urbanistica che catastale. I costi sono pari a circa € 2.400,00 per la regolarizzazione e conformità urbanistica e circa € 570,00 per la regolarizzazione e conformità catastale. Nulla da segnalare per il lotto B.

c) A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo è emerso che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza della licenza



di costruzione n° 12 approvata il 21/11/1973 e rilasciata il 29/12/1973. L'immobile oggetto di stima è inglobato nella palazzina contraddistinta con la sigla Lotto E. Il richiedente originario dei titoli abilitativi risulta essere il sig. [REDACTED]. La costruzione del fabbricato è stata iniziata il 29/12/1973 e sono stati ultimati in data 05/05/1975 come da certificato di ultimazione del 10/07/1975. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 14/05/1975. Nessun altro titolo è stato rinvenuto per quanto possibile accertare.

d) v.si punto b.

e) v.si punto b.

f) La problematica non riguarda il bene in oggetto.

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 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 problematica non riguarda il caso in questione.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

a) Tipologia dei beni

Lotto A

Proprietà di 1/1 di unità immobiliare ad uso di civile abitazione della superficie commerciale di mq 115,00.

Lotto B

Proprietà 1/1 di unità immobiliare ad uso box della superficie commerciale di mq 19,00.

b) Descrizione sommaria

Lotto A

L'immobile oggetto della presente è un'abitazione situata al secondo piano, alla quale si accede da Via Catania n. 8, scala B, interno 2, mediante portone condominiale e vano scala, fino all'ingresso dell'unità, posto al piano secondo. L'abitazione è composta da cinque vani complessivi, inclusi gli accessori, e precisamente: cucina, tre camere, bagno e ripostiglio. L'unità immobiliare confina con il pianerottolo e le scale condominiali, con altre unità immobiliari su due lati, e su altri due lati con via Catania e distacco di fabbricati, salvo altri. Non risultano pertinenze esclusive né accessori censiti separatamente, né per quanto è stato possibile accertare, diritti di comproprietà su parti comuni



formalmente attribuiti.

Lotto B

L'immobile è un'autorimessa posta al piano terra, con accesso diretto da Via Catania. Il locale si configura come box singolo, privo di suddivisioni interne. Confina con Via Catania, con altri box limitrofi su tre lati, salvo altri. Non risultano pertinenze o accessori, né millesimi di comproprietà formalmente attribuiti.

c) Comune di ubicazione e indirizzo

- Comune di San Severo
- Via Catania n°8 e 8/A

d) Confini e dati catastali

Lotto A

Confini

su due lati con altra U.I.U, e su due lati con via Catania e distacco per fabbricati, salvo altri.

Consistenza e dati catastali:

Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 34, Via Catania n. 8, Scala B, Interno 2, Piano 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 110 m² (di cui escluse aree scoperte 108 m²), Rendita € 426,08.

Lotto B

Confini:

su tre lati con altra U.I.U e su un lato con via Catania 8/A, salvo altri.

Consistenza e dati catastali:

Foglio 31, Particella 8706, Subalterno 5, Via Catania, Interno 5, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 m², Superficie catastale 19 m², Rendita € 52,06.

e) Proprietà e titolo di provenienza

L'intera proprietà delle unità immobiliari in San Severo distinte al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 8706 sub. 34 natura A3 di 5 vani scala B al piano 2 e particella 8706 sub. 5 natura C6 di mq. 16 al piano T alla 3^a Traversa di Via Catania, è pervenuta alla signora [REDACTED] nata a Lucera il [REDACTED] in regime di separazione di beni, dai signor [REDACTED] nato a San Severo il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Vieste il [REDACTED] entrambi in regime di separazione di beni per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Lorenzo Cassano di San Severo del 12/1/2000 repertorio n. 93523, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 25/1/2000 ai nn. 1142 registro generale e 792 registro particolare.



f) Eventuale stato di comproprietà

Vedasi punto e) che precede.

g) Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul medesimo

A seguito di visura ipotecaria sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli trascritte nei vent'anni antecedenti la redazione della presente relazione:

Iscrizione n. 27090/4387 del 09/12/2011 – Ipoteca volontaria.

Atto di mutuo fondiario stipulato in data 29/11/2011, repertorio n. 95198 a ministero del Notaio [REDACTED] (sede San Severo – FG), a favore di Banco di Napoli S.p.A. (C.F. 04485191219), contro [REDACTED], con coinvolgimento del debitore non datore di ipoteca [REDACTED] Gravante sull'intera proprietà degli immobili siti in San Severo (FG), via Catania n. 8, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 8706, subalterni 34 (abitazione) e 5 (box).

Trascrizione n. 2612/1998 del 06/02/2020 – Verbale di pignoramento immobiliare.

Verbale redatto in data 13/01/2020 dal Tribunale di Foggia, repertorio n. 142/2020, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. (C.F. 00799960158), contro [REDACTED] a. Gravante sugli immobili siti in San Severo (FG), via Catania n. 8, foglio 31, particella 8706, subalterni 34 e 5.

Trascrizione n. 27731/22007 del 29/11/2023 – Verbale di pignoramento immobiliare.

Verbale redatto in data 20/11/2023 dal Tribunale di Foggia, repertorio n. 5041/2023, a favore di Organa SPV S.r.l. (C.F. 05277610266), contro [REDACTED] Gravante sugli stessi immobili siti in San Severo (FG), foglio 31, particella 8706, subalterni 34 e 5.

h) Stato di occupazione

Gli immobili risultano occupati dall'esecutata, che vi risiede stabilmente (dato confermato da certificazione anagrafica). Le utenze domestiche risultano intestate all'esecutata per quanto emerso dalle verifiche. Non sono emersi contratti di locazione opponibili;

i) Regolarità edilizio-urbanistiche

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo è emerso che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza della licenza di costruzione n° 12 approvata il 21/11/1973 e rilasciata il 29/12/1973. L'immobile oggetto di stima è inglobato nella palazzina contraddistinta con la sigla Lotto E. Il richiedente originario dei titoli abilitativi risulta essere il sig. "[REDACTED]". La costruzione del fabbricato è stata iniziata il 29/12/1973 e sono stati ultimati in data 05/05/1975 come da certificato di ultimazione del 10/07/1975. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 14/05/1975. Nessun altro titolo è stato rinvenuto



per quanto possibile accertare.

l) Conformità catastale

Per il lotto A si rende necessaria la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per interventi di diversa distribuzione degli spazi interni, seguita dalla redazione del modello Do.C.Fa., al fine di ottenere la conformità sia urbanistica che catastale. I costi sono pari a circa € 2.400,00 per la regolarizzazione e conformità urbanistica e circa € 570,00 per la regolarizzazione e conformità catastale. Nulla da segnalare per il lotto B.

m) L'abitabilità e l'agibilità

v.si punto precedente i e l.

n) Valore a base d'asta

Valore finale complessivo del compendio immobiliare:

Lotto A – Abitazione: € 85.125,00 (ottantacinquemilacentoventicinque/00).

Lotto B – Box: € 7.750,00 (settemilasettecentocinquanta/00).

Valore totale lotto unico: € 92.875,00 (novantaduemilaottocentosettantacinque/00).

Tanto in adempimento del mandato affidatomi.

Foggia 04/08/2025

Il C.T.U.
Geom. Davide d'Elia

ALLEGATI:

- Allegato 1: Elaborati Tecnici n°5 Tavole grafiche, visure storiche, planimetrie catastali, mappa catastale, sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari;
- Allegato 2: Elaborati Fotografici;
- Allegato 3: Documentazione Urbanistica;
- Allegato 4: Certificato di matrimonio, certificato di residenza, certificato di stato di famiglia;
- Allegato 5: OMI;
- Allegato 6: Attestato APE;

Foggia 04/08/2025

Il C.T.U.
Geom. Davide d'Elia

