

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

## **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **Relazione di**

### **CONSULENZA TECNICA d'ufficio**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.216/22 Reg. G. Es.**



71016 SAN SEVERO (FG) Via Arco 1

**CONTATTI:** Tel. 0882\_602663 mobile 3928729308

e-mail: [arch.boncristiano@gmail.com](mailto:arch.boncristiano@gmail.com) e-mailpec: [m.boncristiano@archiworldpec.it](mailto: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 04/09/2024, e giuramento telematico in data 09.09.2024, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 216/22** del Reg. G. Es., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro XXXXXXXXXX, 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, adempite 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 compendio 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, 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 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 insolite 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. 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 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 accatastrati 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.*



## **RISPOSTA AI QUESITI**

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 07.11.2024, il tutto secondo il verbale allegato (**Allegato C**).

### **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 San Severo il [REDACTED] e residente in San Severo alla [REDACTED], risulta di stato libero.

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 è ubicata nel Comune di San Severo alla via Mattinata n.58, distinta al Catasto Fabbricati dalla Particella 9468 sub 17 del foglio 31, risulta ad oggi essere di proprietà esclusiva del signor [REDACTED].

Al signor [REDACTED], la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, risulta pervenuta da [REDACTED] nato a San [REDACTED], titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e dalla signora [REDACTED], nata a San Severo [REDACTED], titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita del Notaio Cassano Lorenzo del 19.01.2007 rep. 139394/34398 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Foggia il giorno 24.01.2007 ai nn. 1943/1499.

L'immobile risulta pervenuto al [REDACTED] e alla [REDACTED], ognuno per la quota pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dall'impresa edile Martino Luigi & Infante Leonardo, con sede in San Severo, per atto di compravendita del Notaio Orsi Aleandro del 02.10.1993 rep.32209 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Foggia il giorno 07.10.1993 ai nn. 15880/13178.





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**

Atto notarile pubblico in data 02.10.1993 rep. 32209

Trascritto in data 07.10.1993 ai nn. 13178/15880.

**A favore:**

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**COMPRAVENDITA**

Foglio 31 – Part.9468 Sub 17

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto notarile pubblico in data 19.01.2007 rep. 139395/34399

Trascritto in data 24.01.2007 ai nn. 1499/1943

**A favore:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]  
[REDACTED]

**COMPRAVENDITA**

Foglio 31 – Part.9468 Sub 17

▪ **NOTA DI ISCRIZIONE**

Atto notarile pubblico in data 19.01.2007 rep. 139395/34399

Trascritto in data 24.01.2007 ai nn. 1945/250

**A favore:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**IPOTECA VOLONTARIA**

Foglio 31 – Part.9468 Sub 17

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto notarile pubblico in data 27.05.2022

Trascritto in data 28.06.2022 ai nn. 12649/16089

**A favore:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

**VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Foglio 31 – Part.9468 Sub 17



## **QUESITO 2-2BIS**

L'unità immobiliare oggetto dell'attuale elaborato, identificata al Catasto Fabbricati dalla Particella 9468, Sub 17 del Foglio 31, risulta essere:

**ABITAZIONE** Cat. A/3 (*Abitazione di tipo economico*), Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale 94 mq, totale escluso le aree scoperte di 92 mq, ubicata al piano primo, recante accesso comune dal civico 58 di via Mattinata; confina con detta via, Foglio 31 Particella 9468 sub 16, Foglio 31 Particella 9468 sub 24, Foglio 31 Particella 9468 sub 3 (Bene comune non censibile) ed altre migliori proprietà.

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**).

L'unità immobiliare risulta ubicate in zona pressoché centrale, leggermente proiettato verso la periferia nord-ovest della Città di San Severo (*Figura n.1*), e rientra nella zona B di completamento della Città (*Figura n.2*).

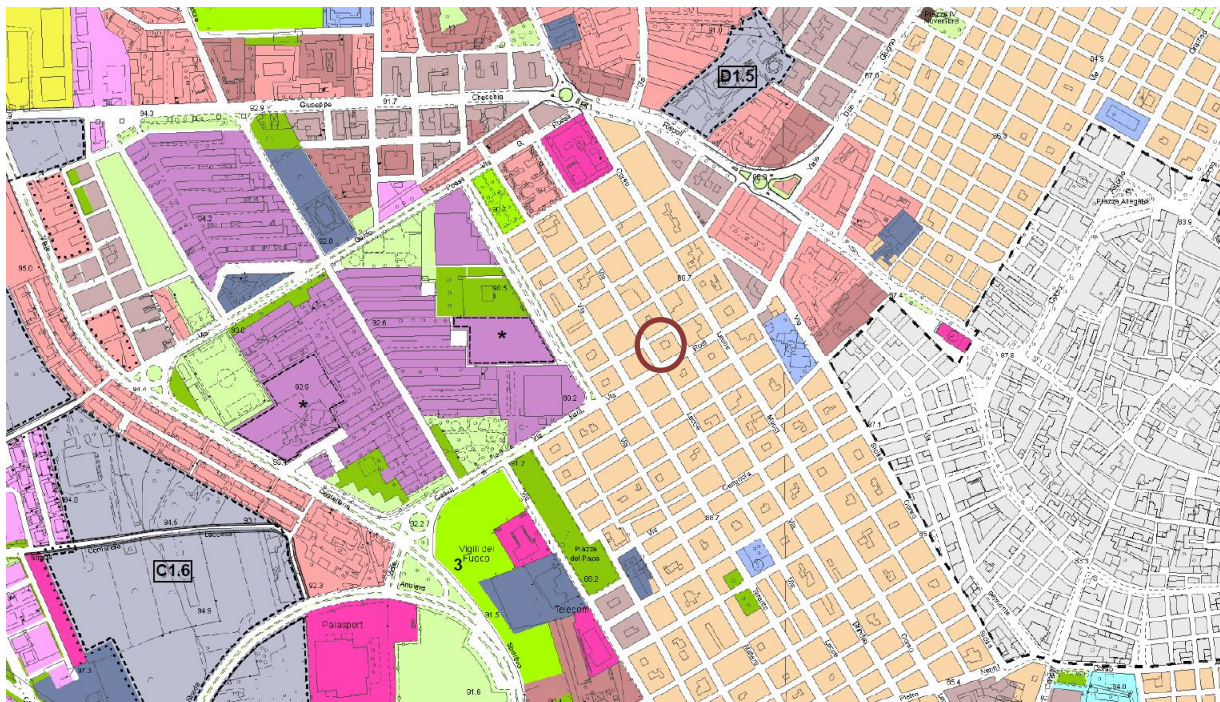
### **CITTA' DI SAN SEVERO**




● Fabbricato di interesse

*Ortofoto San Severo  
Figura n.1*





 Zona Br1 - Aree residenziali secondo il modello dell'isolato

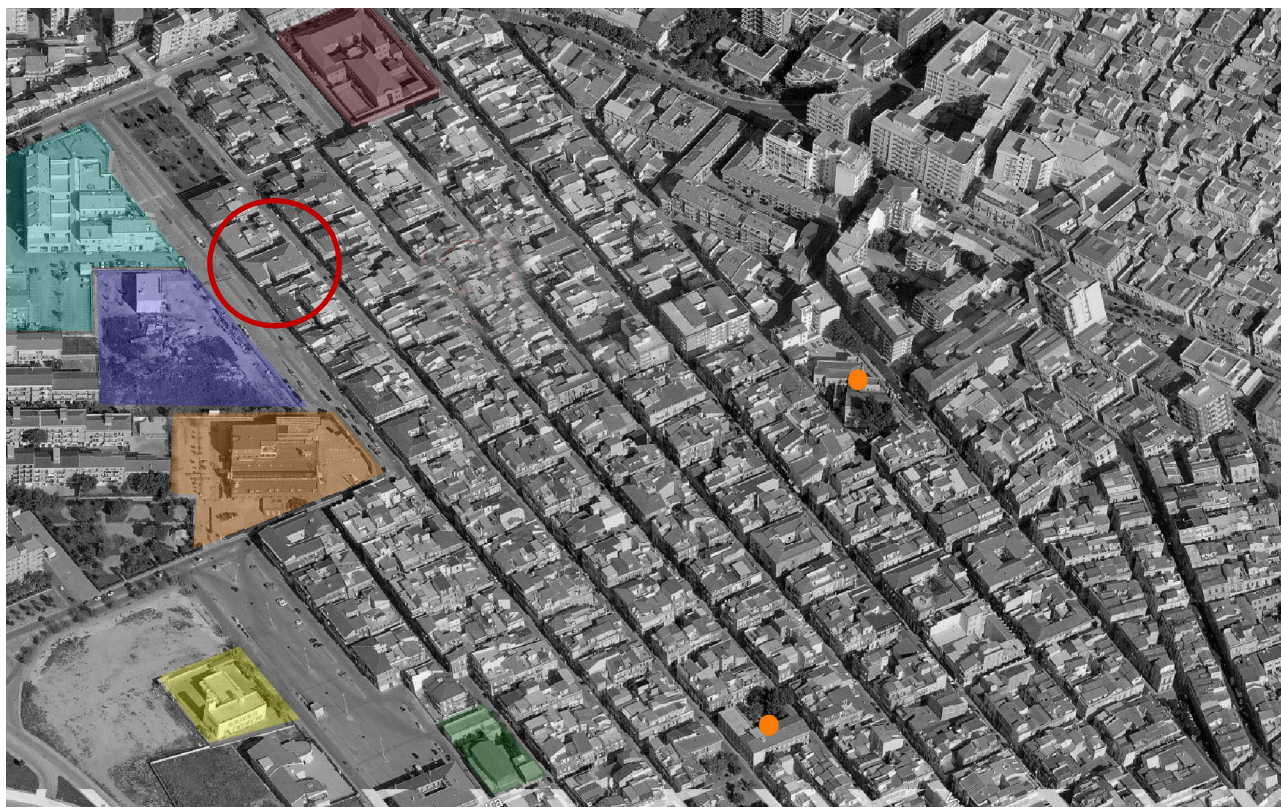
*Stralcio del P.U.G. del Comune di San Severo  
Figura n.2*

L'immobile fa parte di un fabbricato costituito da quattro livelli fuori terra, in posizione angolare rispetto all'isolato, prospetta la pubblica via Mattinata e la pubblica Via Terranova (*Foto n.1*).



*Foto n.1*





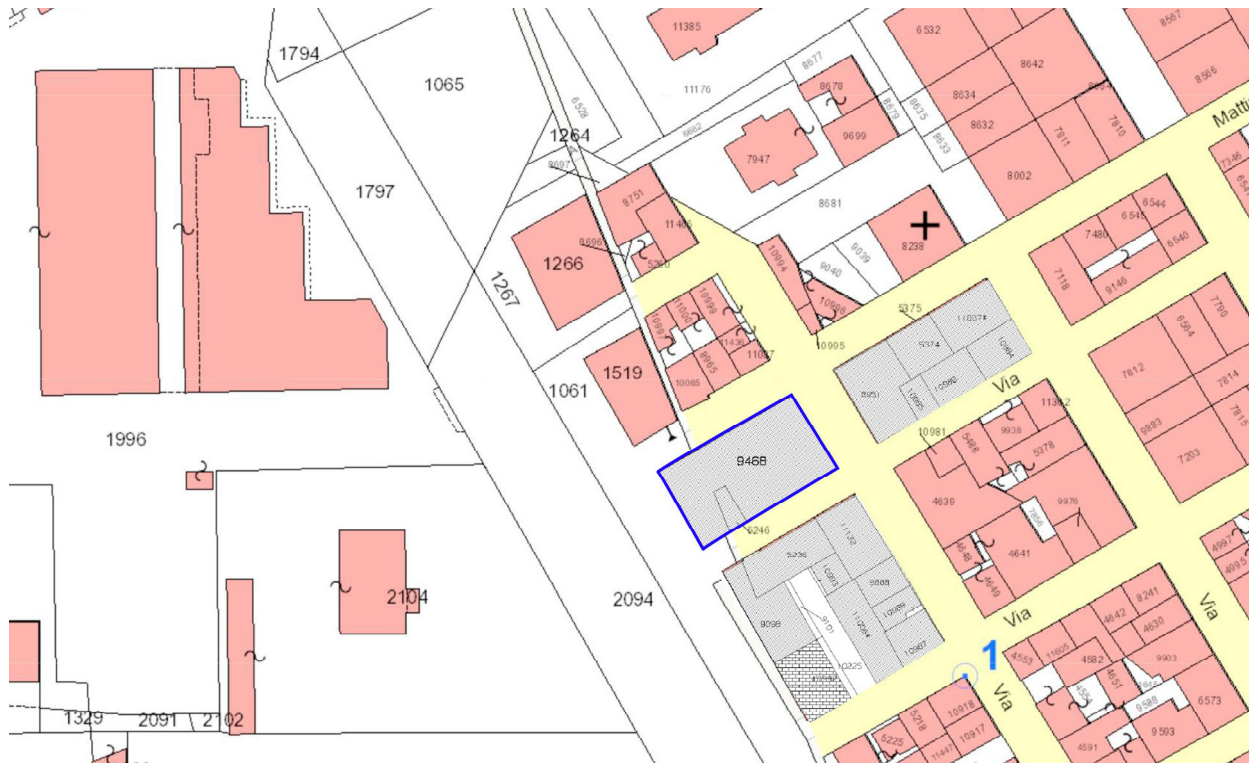
- Fabbricato di interesse*
- Attività commerciale e Uffici Pubblici Amministrativi*
- Comando dei vigili urbani*
- Centro commerciale*
- Comando dei vigili del fuoco*
- Istituto religioso*
- Istituto scolastico*

*Ortofoto Comune di San Severo  
 Figura n.4*

La zona possiede una buona urbanizzazione primaria e secondaria, è caratterizzata da un'alta densità abitativa e costruttiva, con edifici residenziali a 3-4 piani fuori terra, e risulta servita da: istituti scolastici, istituti religiosi, uffici amministrativi pubblici; è presente il Comando della Polizia locale ed il Comando dei Vigili del Fuoco; la Casa Circondariale, un centro commerciale, un grande supermercato, spazi pubblici aperti e diverse attività commerciali (*Figura 4*).

Nella *Figura n.5* viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 31 Particella 9468 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.





(sovrapposizione su cartografia catastale)  
 Figura n.5

Nella **Figura n.6**, viene individuato l'immobile nella mappa del Foglio 31 Particella 9468 di S. Severo (Fg).



(individuazione fabbricato sulla mappa catastale)  
 Figura n.6



### **QUESITO 3**

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo di un fabbricato condominiale e riceve accesso dal civico 58 di via Mattinata.

Il fabbricato è composto da quattro piani fuori terra e presenta una struttura portante in c.a. e tamponature in muratura con finitura a mattoncino del tipo faccia-vista.

Dal portone metallico di via Mattinata si accede nel vano scala condominiale dove sono ubicati due appartamenti per complessivi due piani residenziali (oltre alle soffitte interzo piano).

L'unità immobiliare presenta un'altezza interna di 2,80 m.

Da porta blindata si accede nella zona giorno composta da soggiorno-pranzo e tinello trovando affaccio sulla pubblica via Mattinata.

Tramite disimpegno si accede alla zona notte in cui sono ubicate tre camere, di cui due adibite a camera da letto ed uno a locale di sgombero, ed un servizio igienico.

La camera da letto matrimoniale trova affaccio su via Mattinata, le altre due stanze affacciano su atrio interno.

La seconda camera risulta modificata rispetto al progetto, il quale che prevedeva un tramezzo a dividere la stessa in una lavanderia ed una dispensa (vedasi planimetria catastale allegata).

Anche la zona giorno, per l'inserimento del tinello, risulta difforme rispetto al progetto urbanistico e alla planimetria catastale.

L'unità immobiliare si presenta non in perfetto stato manutentivo: parte della pavimentazione in gres porcellanato risulta divelta, rotta o spaccata; mancano alcune porte interne, ed altre, comprese di mostre, necessitano di interventi manutentivi; in alcune zone interne (tinello) sono presenti importanti fenomeni di condensa.

Gli infissi esterni sono in legno douglas con vetro singolo con tapparella e cassettoni non coibentati.

Il servizio igienico è completo con vasca e sanitari ed è rivestito con piastrelle dai toni del bianco e del blu.

Il riscaldamento è del tipo tradizionale a radiatori con caldaia standard ubicata dentro lo spazio riscaldato.

Le pareti interne sono intonacate e rifinite a civile con pittura lavabile.

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

### **QUESITO 4-4BIS**

#### **SUPERFICI RILEVATE**



<b>A</b>	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	<b>91,00 MQ</b>
<b>B</b>	PERTINENZA ESCUSIVA DI ORNAMENTO (BALCONI) <b>OMOGENEIZZATA AL 30%</b>	<b>3,00 MQ</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE A+B</b>		<b><u>94,00 MQ</u></b>

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 €/m<sup>2</sup> 700,00 a €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 750,00.

**UNITA' IMMOBILIARE = 94,00 MQ X 750,00 = 75.200,00 EURO**

**VALORE DI MERCATO LOTTO = 75.200,00 EURO**

Il valore di mercato è inteso come il risultato del valore complessivo sopra individuato, al netto di tutte le riduzioni apportate.

Considerato che risultano delle difformità planimetriche dell'unità immobiliare che possono essere sistemate mediante un titolo abilitativo in sanatoria e successiva variazione catastale dell'unità immobiliare, i cui costi, compreso di parcella tecnica, sanzioni amministrative e diritti di segreteria si stimano presumibilmente pari ad un importo di euro 2.800,00, il valore di mercato del LOTTO risulterà essere:

**VALORE LOTTO = 75.200,00 - 2.200,00 = 73.000,00 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 73.000,00**.

### **QUESITO 5**

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



## **QUESITO 6**

### **ABITAZIONE**

- Categoria A/3 (*Abitazione di tipo economico*), Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale 94 mq, totale escluso le aree scoperte di 92 mq, ubicata al piano primo, recante accesso comune dal civico 58 di via Mattinata;
- confina con detta via, Foglio 31 Particella 9468 sub 16, Foglio 31 Particella 9468 sub 24, Foglio 31 Particella 9468 sub 3 (Bene comune non censibile) ed altre migliori proprietà.
- **valore € 73.000,00**

## **QUESITO 7**

L'unità immobiliare, anche da riscontro dell'intestazione delle utenze, risulta essere occupata dal signor XXXXXXXXXX e dalla XXXXXXXXXX.

## **QUESITO 8-9**

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

## **QUESITO 10**

Il fabbricato è composto da quattro livelli fuori terra con struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento.

Le pareti esterne sono in mattone del tipo a faccia-vista con parti in c.a. a vista (cornicione, balconi, piastri).

Il CTU, previa richiesta di accesso agli atti, ha eseguito un'ispezione presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Severo (***Allegato H***), nella quale si riscontra che fabbricato risulta legittimato mediante:

- Concessione Edilizia n.6 lib.2B del 19.06.1992;

Risulta presente apposito Autorizzazione di Abitabilità prot. N.42 rilasciata dal Comune di San Severo in data 26.07.1993.

## **QUESITO 11**

L'unità immobiliare è attualmente sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che è stato redatto dall' Ing. Alessi Rizzi in qualità di tecnico abilitato ed allegata alla presente perizia (***Allegato I***).



## SPECCHIO RIEPILOGATIVO

**VALORE DI MERCATO = 73.000,00 EURO**

### **UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE**

- Appartamento ubicato al piano primo e recante accesso dal civico 58 di via Mattinata;
- Rif. Cat.: Foglio 31 Particella 9468 Sub 17- Categoria A/3 (*Abitazione di tipo economico*), Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale 94 mq, totale escluso le aree scoperte di 92 mq, rendita 453,19;
- confina con detta via, Foglio 31 Particella 9468 sub 16, Foglio 31 Particella 9468 sub 24, Foglio 31 Particella 9468 sub 3 (Bene comune non censibile) ed altre migliori proprietà.
- Proprietà: ██████████
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
  - COMPRAVENDITA DEL 02.10.1993 – TRASCRITTO IL 07.10.1993 AI NN.13178/15880;
  - COMPRAVENDITA DEL 19.01.2007 – TRASCRITTO IL 24.01.2007 AI NN. 1499/1943;
  - IPOTECA VOLONTARIA DEL 19.01.2007 - TRASCRITTO IL 24.01.2007 AI NN. 1945/250;
  - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI DEL 27.05.2022 - TRASCRITTO IL 28.06.2022 AI NN. 12649/16089;
- L'unità immobiliare risulta occupata dal signor ██████████ e dalla madre ██████████;
- L'unità immobiliare risulta difforme rispetto ██████ a planimetria catastale ed urbanistica;
- Risulta presente il certificato di Agibilità/abitabilità;
- Il valore da porre a base d'asta, è di euro **73.000,00**

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

San Severo, 11 dicembre 2024

**IL C.T.U.**

Arch. BONCRISTIANO Matteo





**ALLEGATI:**

- A** Certificato cumulativo (Residenza e stato di famiglia) [REDACTED]
- B** N.1 Comunicazione operazioni peritali  
N.3 Ricevuta consegna pec;  
N.1 Raccomandata;
- C** Verbale operazione peritali;
- D** Ispezione Ipotecaria Ordinaria (F. 31, P.IIa 9468, Sub 17);
- E** Visura storica (F. 31, P.IIa 9468, Sub 17);  
Estratto di mappa (F. 31, P.IIa 9468);  
Planimetria catastale (F. 31, P.IIa 9468, Sub 17);  
Elaborato planimetrico (F. 31, P.IIa 9468);
- F** Rilievo planimetrico (F. 31, P.IIa 9468, Sub 17);
- G** Allegato fotografico n.16 fotografie;
- H** Accesso atti Comune di San Severo  
Concessione Edilizia n.6 lib.2B del 19.06.1992;  
Autorizzazione di abitabilità prot.42 del 26.07.1993;
- I** Attestato di Prestazione Energetica;

