



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI

Relazione di

CONSULENZA TECNICA d'ufficio

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.38/22 Reg. G. Es.



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 1, per incarico ricevuto dal Giudice PATTI Valentina, del Tribunale di Foggia, con giusto decreto di nomina del 24/05/2025 e giuramento in data 03/07/2025, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta a [REDACTED] promossa da [REDACTED]

[REDACTED], redige la presente relazione al fine di definire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site in abitato di S. 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 comedio 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- quinques)** *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 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 certificador, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compedio 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.

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), dopo aver ricevuto copia dei Certificati di Residenza e stato di famiglia del debitore **(Allegato A)**, in accordo con il nominato custode dei beni, ha provveduto ad eseguire apposito sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare oggetto di stima in data 09.09.2025, il tutto secondo il verbale redatto dall'Avvocato Antonio FESCE, custode dei beni, allegato alla presente **(Allegato B)**.

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. Si specifica che nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento risultano individuati entrambi le unità immobiliari anche nella loro precedente identificazione catastale, anche se il cambiamento dell'identificativo catastale risulta avere data anteriore al pignoramento. Ad ogni modo tale, tale cambiamento, non ha determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile, così come si evince dalle visure storiche allegate.

A seguito di verifiche condotte dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio si evidenzia che non risultano abbinate telematicamente le planimetrie catastali riguardanti le unità immobiliari oggetto della presente.

Le stesse sono state rinvenute dal sottoscritto in sede di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo e opportunamente allegate alla presente.

E' possibile fare richiesta di esatta rasterizzazione delle planimetria attraverso il Contact Center dell'Agenzia delle Entrate.

Non risulta, alla data attuale, altra procedura esecutiva gravante sui medesimi immobili.

In riferimento al regime patrimoniale, la signora [REDACTED],
[REDACTED]
[REDACTED]

All'attualità le unità immobiliari oggetto della presente relazione:

- LOTTO 1 - Appartamento ubicato al piano primo di Via Boschetto 32, identificato al Foglio 30 Particella 250 Sub 4;
- LOTTO 2 - Appartamento ubicato al piano secondo di Via Boschetto 32, identificato al Foglio 30 Particella 250 Sub 5;

risultano essere, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, della signora [REDACTED]
[REDACTED]

In visura l'immobile di cui al Foglio 30 Particella 250 Sub 5 risulta essere ancora di proprietà del defunto [REDACTED] per mancata presentazione della voltura a seguito della nota di trascrizione della Dichiarazione di Successione del 2015.

Di seguito si riporta la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento.



In riferimento al LOTTO 1, l'unità immobiliare risulta pervenuta alla signora [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà dalla signora [REDACTED]

Successivo ricongiungimento di usufrutto in virtù della morte della signora [REDACTED]

In riferimento al LOTTO 2, l'unità immobiliare risulta pervenuta alla signora [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, per successione presentata in data 28 agosto 2015 al [REDACTED] trascritta in data 15 settembre 2015 [REDACTED] a, in virtù della morte del signor [REDACTED]

Al signor [REDACTED] l'unità immobiliare risulta pervenuta per atto di compravendita a rogito del Notaio LAMONACA Emma del [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il [REDACTED], per i diritti di 1/1 di piena proprietà, dalla signora [REDACTED]

Si specifica che negli atti di compravendita sopra indicati le unità immobiliari vengono trasferite a corpo, con i proporzionali diritti di compravendita sugli accessori e parti comuni del fabbricato.

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

• **NOTA DI ISCRIZIONE**

Registro generale n.1047, Registro particolare n.117 del 15.01.2008
Atto pubblico in data 28 dicembre 2007

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**IPOTECA VOLONTARIA
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Foglio 30 – Part.264 Sub 4
Foglio 30 – Part.264 Sub 5

• **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Registro generale n.20788, Registro particolare n.15871 del 15.10.2013
Atto pubblico in data 18 settembre 2013



A favore:



Contro:



COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Foglio 30 – Part.250 Sub 4

Foglio 30 – Part.250 Sub 5

• **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Registro generale n.2117, Registro particolare n.1717 del 31.01.2022

Atto amministrativo in data 20 dicembre 2021 rep.5057

A favore:



Contro:



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 30 – Part.250 Sub 4

Foglio 30 – Part.250 Sub 5

QUESITO 2-2BIS

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano risulta essere:

LOTTO 1 Abitazione di tipo A/3 (*Abitazione di tipo Economico*), Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 94,00 mq, con un totale escluso aree scoperte di 90 mq, Rendita di euro 402,84, ubicata al piano primo di un fabbricato per civile abitazione recante accesso dal civico 32 di via Boschetto, confina con Foglio 30 Particella 250 Sub 8, Foglio 30 Particella 572 Sub 13, Foglio 30 Particella 1078 Sub 5, vano scala comune, Via Boschetto ed altre migliori proprietà;

LOTTO 2 Abitazione di tipo A/3 (*Abitazione di tipo Economico*), Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 95,00 mq, con un totale escluso aree scoperte di 90 mq, Rendita di euro 352,28, ubicata al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione recante accesso dal civico 32 di via Boschetto, confina con Foglio 30 Particella 250 Sub 9, Foglio 30 Particella 1078 Sub 5, vano scala comune, Via Boschetto 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 D**). Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte, è ubicato in Zona B del P.U.G. della



Città di San Severo, alla periferia nord della città; in particolare rientra all'interno dell'Area Br2 "Aree residenziali a blocchi trasformati" (**Figure nn.1-2**).




 Br2 - Aree residenziali a blocchi trasformati

Figura n.1




 Fabbricato di interesse

Figura n.2

Il fabbricato è ubicato all'interno di un isolato residenziale costituito da fabbricati con tre o quattro livelli fuori terra (**Figura n.3**).

Nelle immediate adiacenze sono in corso di costruzione fabbricati residenziali per civile abitazione a parziale completamento delle aree edificabili.



Fabbricato di interesse

Figura n.3

Nella **Figura n.4** viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 30 Particella 250 della Città di San Severo, con la cartografia presente nelle mappe consultabili dallo sportello telematico, al fine di verificare la corrispondenza dell'area e del fabbricato.



Figura n.4

Nella **Figura n.5**, viene individuato il fabbricato e la particella nella mappa catastale del Foglio 30 Particella 250 della Città di San Severo.



Figura n.5

Nella **Figura n.6**, viene individuato l'immobile nell'ortofoto della Città di San Severo.

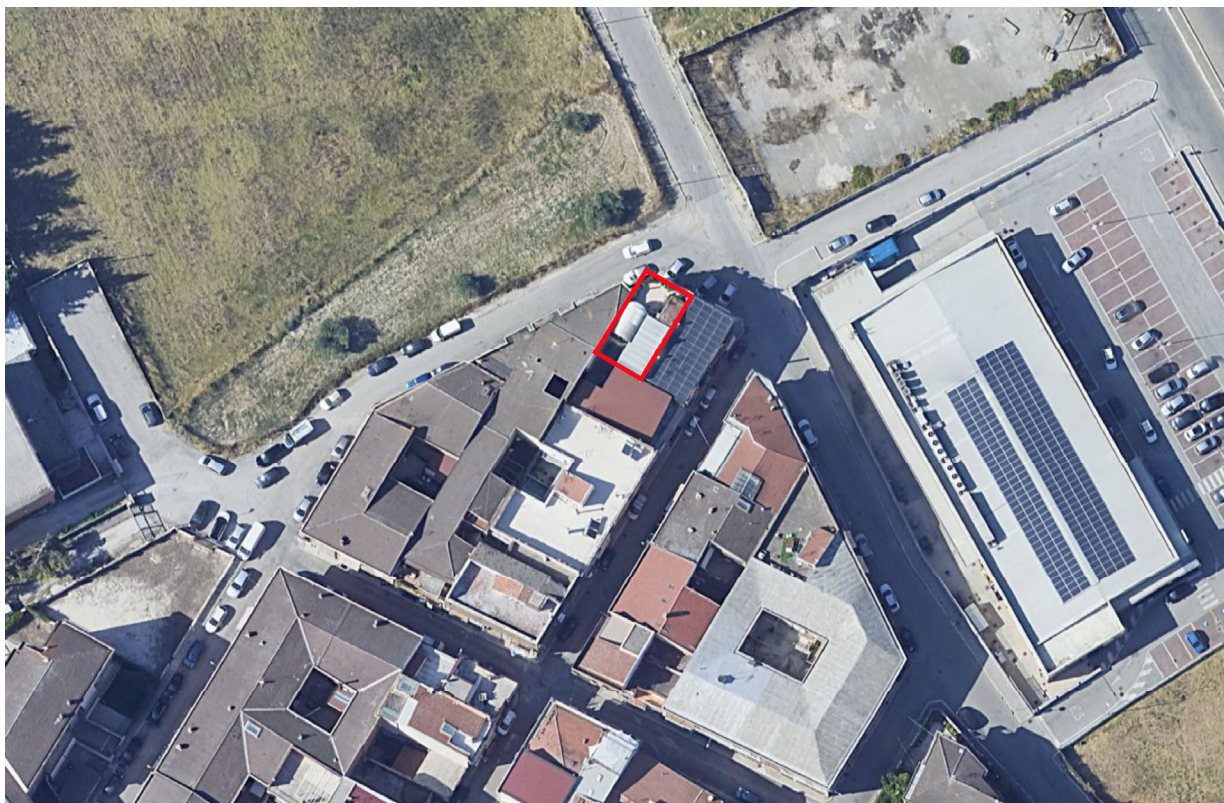


Figura n.6

QUESITO 3

DESCRIZIONE GENERALE FABBRICATO

Le unità immobiliari residenziali (appartamenti) di nostro interesse sono ubicate al piano primo e secondo di un fabbricato per civile abitazione e trovano entrambe accesso dal civico 32 di via Boschetto.

Il fabbricato presenta una struttura in cemento armato e risulta costituito da un piano interrato, un piano terra, piano primo, secondo e terzo.

Dal portone si accede al vano scala che risulta dunque comune alle due unità immobiliari.

Il CTU in sede di sopralluogo ha potuto visitare i due appartamenti ed i locali ed il terrazzo del piano terzo.

Il piano terzo, raggiungibile dal vano scala comune risulta ad oggi costituito da una soffitta utilizzata come spazio residenziale a parziale copertura del terrazzo.

Bisogna da subito rappresentare che dall'ispezione presso gli uffici comunali il CTU ha riscontrato come il piano terzo, ad oggi nella piena disponibilità dell'esecutata, non risulta presente negli elaborati tecnici di progetto e dunque non autorizzato.

Tale piano non possiede alcun identificativo catastale e risulta all'attualità completamente non legittimo, salvo la parte del vano scala di accesso al terrazzo che costituisce un volume tecnico necessario per la manutenzione delle coperture.

La facciata esterna si presenta rifinita ad intonaco sui toni del giallo paglierino, con cantonali e specchio del balcone del piano primo rivestito in piastrelle in gres porcellanato effetti mattoncino, mentre il piano terra e rivestito in pietra.

Le ringhiere dei balconi e del terrazzo sono in ferro verniciate di colore beige.

La facciata si presenta in discreto stato manutentivo, privo ad ogni modo di elementi di rilievo architettonico, con necessità di intervento sul cornicione del piano terzo per evidente fenomeno infiltrativo.

DESCRIZIONE LOTTO 1

Appartamento ubicato al piano primo con affaccio diretto su via Boschetto e affaccio secondario su atrio interno.

Attualmente l'immobile risulta inutilizzato, senza utenza elettrica e senza allaccio per il riscaldamento.

Dal pianerottolo comune, tramite porta blindata si accede alla zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, da questa, mediante disimpegno, si accede alla camera da letto, al servizio igienico, ripostiglio ed ulteriore locale di sgombero.

La zona giorno trova affaccio sulla pubblica Via Boschetto, mentre la camera ed il servizio igienico trovano affaccio sull'atrio interno.

L'altezza interna è pari a 2,95 con pareti rifinite a civile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e tapparella, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

La pavimentazione è composta da piastrelle in gres porcellanato delle dimensioni 60x60 dai toni chiari.

Il servizio igienico, completo di tutti i sanitari, è rivestito fino ad un'altezza di 2,40 con piastrelle in gres porcellanato sui toni del bianco e del grigio.

L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo.

DESCRIZIONE LOTTO 2

Appartamento ubicato al piano secondo con affaccio diretto su via Boschetto e affaccio secondario su atrio interno.

Anche qui come nel piano primo, dal pianerottolo comune, tramite porta blindata si accede alla zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, da questa, mediante disimpegno, si accede alla camera da letto, al servizio igienico, ripostiglio ed ulteriore locale di sgombero.

L'altezza interna è pari a 3,00 m con pareti rifinite a civile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e tapparella, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico rispetta i requisiti all'epoca della realizzazione, mentre l'impianto di riscaldamento, del tipo tradizionale a radiatori, è alimentato da caldaia standard posta nel vano scala comune.

La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato delle dimensioni 40x40.

Il servizio igienico, completo di tutti i sanitari è rivestito a tutt'altezza in piastrelle in gres porcellanato dai colori bianchi con decoro.

L'unità immobiliare presenta dei fenomeni infiltrativi in prossimità del muro di facciata prospiciente la via Boschetto. Entrambe le unità immobiliari risultano difformi sia rispetto al progetto urbanistico sia rispetto alle planimetrie catastali. Tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare sono individuate nell'elaborato grafico progettuale (**Allegato E**) e nell'elaborato fotografico (**Allegato F**).

QUESITO 4-4BIS

Il CTU, nella stima del valore delle unità immobiliari del LOTTO 1 e LOTTO 2 ha ritenuto opportuno considerare la quota indivisa della superficie complessiva del terrazzo del piano terzo, opportunamente omogeneizzata, includendo anche il volume tecnico non legittimato, che sarà oggetto di demolizione, poiché ad oggi non sanabile (*Figura n.7*).

PIANO TERZO SUPERFICIE INDIVISA DEL TERRAZZO



Via Carrobbè

Figura n.7

Per quanto concerne i metodi di valutazione, è sembrato opportuno ricorrere ad una stima basata sul metodo comparativo, facendo riferimento a database quali, ad esempio, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Foggia, nonché presso gli operatori locali specializzati nella compravendita di immobili.

L'individuazione delle superfici commerciali è stata effettuata seguendo le linee guida dell'*Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* realizzato dall'Agenzia del Territorio e consultabile online e di seguito riportata.

SUPERFICI RILEVATE

LOTTO 1 (Foglio 30 Part.250 Sub 4)

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	90,00 MQ
B	PERTINENZA ESCUSIVA DI ORNAMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE BALCONI OMOGENEIZZATA AL 30%	1,35 MQ
C	PERTINENZA ESCUSIVA DI ORNAMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE QUOTA ½ TERRAZZO INDIVISO (44,00 MQ) OMOGENEIZZATA AL 15% (FINO A 25,00 MQ)	3,75 MQ
D	PERTINENZA ESCUSIVA DI ORNAMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE QUOTA ½ TERRAZZO INDIVISO OMOGENEIZZATA AL 10% (OLTRE I 25,00 MQ)	1,9 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A+B+C+D		<u>97,00 MQ</u>

LOTTO 2 (Foglio 30 Part.250 Sub 5)

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	90,00 MQ
B	PERTINENZA ESCUSIVA DI ORNAMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE BALCONI OMOGENEIZZATA AL 30%	1,35 MQ
C	PERTINENZA ESCUSIVA DI ORNAMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE QUOTA ½ TERRAZZO INDIVISO (44,00 MQ) OMOGENEIZZATA AL 15% (FINO A 25,00 MQ)	3,75 MQ

D	PERTINENZA ESCUSIVA DI ORNAMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE QUOTA ½ TERRAZZO INDIVISO OMOGENEIZZATA AL 10% (OLTRE I 25,00 MQ)	1,9 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A+B+C+D		<u>97,00 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 750,00 a €/m² 900,00.

In considerazione delle caratteristiche costruttive del fabbricato, realizzato con criteri normali per l'epoca della sua edificazione, delle opere di finitura interna dell'unità immobiliare, il grado di vetustà e condizioni di conservazione e manutenzione sia interna delle unità immobiliari, sia condominiale, l'ubicazione, il contesto, si applica un valore pari a:

- **€/m²700,00** per il LOTTO 1
- **€/m²750,00** per il LOTTO 2

VALORE LOTTO 1 = 97,00 x 700,00 = 67.900,00 euro

VALORE LOTTO 2 = 97,00 x 750,00 = 72.750,00 euro

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

Considerato che:

- risultano delle difformità planimetriche urbanistiche e catastali dell'immobile del LOTTO 1 e LOTTO 2 e che tali difformità possono essere legittimate mediante un titolo abilitativo in sanatoria con aggiornamento catastale, il cui costo, comprensivo della parcella tecnica e delle sanzioni risulta pari ad euro 2.000,00 per ogni LOTTO;
- il volume tecnico al piano terzo, oggi adibito come accessorio comune delle due residenze, risulta un manufatto non legittimato che non possiede i requisiti per essere sanabile, tale per cui risulta necessario il ripristino dei luoghi con demolizione, calo in basso, carico sul mezzo, trasporto e smaltimento presso discarica autorizzata, il cui costo è presumibilmente pari ad euro 8.000,00;

- il costo di cui sopra deve essere diviso tra i due immobili residenziali e dunque pari ad 4.000,00 per ogni LOTTO;

tutto ciò considerato, il valore di mercato dei LOTTI sarà:

VALORE LOTTO 1 = 67.900,00 - 2.000,00 - 4.000,00 = 61.900,00 EURO

VALORE LOTTO 2 = 72.750,00 - 2.000,00 - 4.000,00 = 66.750,00 EURO

QUESITO 5

Le unità immobiliari che costituiscono i due lotti non risultano bene indivisi, ma deve considerarsi una superficie indivisa il terrazzo al piano terzo.

Per tale motivo il suo valore, al netto dell'omogeneizzazione, è stato diviso a metà tra i due lotti.

QUESITO 6

LOTTO 1 = 61.900,00 EURO

- via Boschetto n.32, appartamento piano primo, con superficie commerciale di 90,00 mq;
- Rif. Cat.: Particella 250, Sub 4 del Foglio 30, Abitazione di tipo A/3 (*Abitazione di tipo Economico*), Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 94,00 mq, con un totale escluso aree scoperte di 90 mq, Rendita di euro 402,84, ubicata al piano primo di un fabbricato per civile abitazione recante accesso dal civico 32 di via Boschetto;
- confina con Foglio 30 Particella 250 Sub 8, Foglio 30 Particella 572 Sub 13, Foglio 30 Particella 1078 Sub 5, vano scala comune, Via Boschetto ed altre migliori proprietà;

LOTTO 2 = 66.750,00 EURO

- via Boschetto n.32, appartamento piano secondo, con superficie commerciale di 90,00 mq;
- Rif. Cat.: Particella 250, Sub 5 del Foglio 30, Abitazione di tipo A/3 (*Abitazione di tipo Economico*), Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 95,00 mq, con un totale escluso aree scoperte di 90 mq, Rendita di euro 352,28, ubicata al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione recante accesso dal civico 32 di via Boschetto;
- confina con Foglio 30 Particella 250 Sub 9, Foglio 30 Particella 1078 Sub 5, vano scala comune, Via Boschetto ed altre migliori proprietà.

QUESITO 7

Entrambi i lotti risultano essere in possesso della signora [REDACTED] la quale abita insieme al proprio nucleo familiare all'interno dell'appartamento ubicato al piano secondo ed individuato al LOTTO 2, con piena disponibilità dell'appartamento ubicato al piano primo ed individuato al LOTTO 1.

QUESITO 8-9

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

QUESITO 10

Il fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari del LOTTO 1 e LOTT 2 risulta legittimato con Licenza di Costruzione n.22 Libretto n.11 del 21.07.1975 che citava: "*costruzione fabbricato in scantinato, in piano terra basso, primo e secondo piano per civile abitazione sito in via Carrobbe (vicino via Masaccio) come indicato nel progetto approvato dalla C.E.C.*".

In data 24 gennaio 1989 è stato rilasciato dal Comune di San Severo il Certificato di Ultimazione Lavori.

In data 20 febbraio 1989 è stato rilasciato dal Comune di San Severo l'Autorizzazione di abitabilità.

Tutta la documentazione sopra menzionata, che costituisce ***l'Allegato G***, rappresenta un fabbricato costituito da piano scantinato e tre piani fuori terra, escludendo in ogni caso il piano terzo che ad oggi risulta non legittimo.

Inoltre, come già detto in precedenza, dalle planimetrie catastali rinvenute presso gli archivi e dagli elaborati tecnici progettuali urbanistici depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, le unità immobiliari risultano non conformi.

QUESITO 11

Le unità immobiliari del LOTTO 1 e LOTTO 2 risultano sprovviste di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), che pertanto, viste le disposizioni stabilite dal G.I., sono stati redatti dal tecnico abilitato Arch. Alfonso PRIORE, ed allegate alla presente perizia (***Allegato H***).

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

VALORE LOTTO 1 = 61.900,00 EURO

- via Boschetto n.32, appartamento piano primo, con superficie commerciale di 90,00 mq;
- Rif. Cat.: Particella 250, Sub 4 del Foglio 30, Abitazione di tipo A/3 (*Abitazione di tipo Economico*), Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 94,00 mq, con un totale escluso aree scoperte di 90 mq, Rendita di euro 402,84, ubicata al piano primo di un fabbricato per civile abitazione recante accesso dal civico 32 di via Boschetto;
- confina con Foglio 30 Particella 250 Sub 8, Foglio 30 Particella 572 Sub 13, Foglio 30 Particella 1078 Sub 5, vano scala comune, Via Boschetto ed altre migliori proprietà;
- TRASCRIZIONI:
 - Compravendita del 25.01.1990, registrata il 06.02.1990;
 - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 28.12.2007, registrata il 15.01.2008 ai nn. 1047/117;
 - Costituzione fondo patrimoniale del 18.09.2013, registrato in data 15.10.2013 ai nn. 20788/15871;
 - Verbale pignoramento immobili del 20.12.2022, registrato in data 31.01.2022 ai nn. 1717/2117;
- L'unità immobiliare risulta nella piena disponibilità della signora [REDACTED] ma attualmente non occupata;
- Si conferma difformità catastale e urbanistica;
- Si conferma legittimazione urbanistica e la presenza del certificato di abitabilità;

VALORE LOTTO 2 = 66.750,00 EURO

- via Boschetto n.32, appartamento piano secondo, con superficie commerciale di 90,00 mq;
- Rif. Cat.: Particella 250, Sub 5 del Foglio 30, Abitazione di tipo A/3 (*Abitazione di tipo Economico*), Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 95,00 mq, con un totale escluso aree scoperte di 90 mq, Rendita di euro 352,28, ubicata al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione recante accesso dal civico 32 di via Boschetto;
- confina con Foglio 30 Particella 250 Sub 9, Foglio 30 Particella 1078 Sub 5, vano scala comune, Via Boschetto ed altre migliori proprietà.
- TRASCRIZIONI:
 - Successione del 28.08.2015, registrata il 16.09.2024 ai nn. 21545/ 17275;
 - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 28.12.2007, registrata il 15.01.2008 ai nn. 1047/117;
 - Costituzione fondo patrimoniale del 18.09.2013, registrato in data 15.10.2013 ai nn. 20788/15871;
 - Verbale pignoramento immobili del 20.12.2022, registrato in data 31.01.2022 ai nn. 1717/2117;
- L'unità immobiliare risulta occupata dalla signora [REDACTED];
- Si conferma difformità catastale e urbanistica;
- Si conferma legittimazione urbanistica e la presenza del certificato di abitabilità;

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.
San Severo, 03 ottobre 2025

IL C.T.U.
Arch. BONCRISTIANO Matteo



ALLEGATI:

- A** STATO DI FAMIGLIA
CERTIFICATO DI RESIDENZA
- B** VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- C** ISPEZIONE IPOTECARIA ORDINARIA (F. 30, P.LLA 250, SUB 4);
ISPEZIONE IPOTECARIA ORDINARIA (F. 30, P.LLA 264, SUB 4);
NOTA TRASCRIZIONE SUCCESSIONE;
NOTA ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 1990;
NOTA ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 1993;
NOTA TRASCRIZIONE FONDO PATRIMONIALE;
- D** VISURA STORICA (F. 30, P.LLA 250, SUB 4);
VISURA STORICA (F. 30, P.LLA 250, SUB 5);
PLANIMTERIA (F. 30, P.LLA 250, SUB 4);
PLANIMETRIA (F. 30, P.LLA 250, SUB 5);
MAPPA CATASTALE (F. 30, P.LLA 250);
- E** RILIEVO PLANIMETRICO (F. 30, P.LLA 250, SUB 4);
RILIEVO PLANIMETRICO (F. 30, P.LLA 250, SUB 5);
RILIEVO PLANIMETRICO PIANO TERRA;
RILIEVO PLANIMETRICO PIANO TERZO;
- F** ALLEGATO FOTOGRAFICO (n.19 FOTO)
- G** N.1 LICENZA DI COSTRUZIONE
RICHIESTA CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE LAVORI
CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE LAVORI
AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'
- H** N.2 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)





architecture laboratory
MATTEO BONCRISTIANO ARCHITETTO

71016_SAN SEVERO_(FG)_Via Arco 1

CONTATTI: mobile928729308

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