



Tecnico con attestato di qualifica professionale triennale di ESPERTO VISURISTA, ai sensi e per gli effetti della L.4/2013 s.m.i..



CERTIFICATORE ENERGETICO DEGLI EDIFICI, abilitato, ai sensi e per gli effetti del DPR 75/2013 s.m.i..

STUDIO TECNICO VALENTINO Geom. MICHELE

Via A. Rusco n.74 Foggia – Tel.:0881726911 Fax.:0881726911 Pecmail: michele.valentino@geopec.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva Immobiliare n.19/2023 R.G.Es.

C/

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott.ssa Valentina PATTI

Foggia li 18 Marzo 2025

**L'Esperto d'Ufficio
Geom. Michele VALENTINO**
(Firmata digitalmente ed inviata telematicamente)

Sede operativa:

Via Archimede Rusco n.74 – 7112,002 Foggia



0881726911



michele.valentino@geopec.it





Tecnico con attestato di qualifica professionale triennale di ESPERTO VISURISTA, ai sensi e per gli effetti della L.4/2013 s.m.i..



CERTIFICATORE ENERGETICO DEGLI EDIFICI, abilitato, ai sensi e per gli effetti del DPR 75/2013 s.m.i..

INDICE ANALITICO

Premessa	pag.3
Operazioni peritali e attività d'indagine	pag.8
 <u>Risposta ai quesiti:</u>	
Lotto Unico :Abitazione di tipo economico e box-auto	pag.9
Regime patrimoniale	pag.14
Identificazione del bene	pag.14
Descrizione del bene	pag.16
Stima dei beni	pag.18
Individuazione del lotto da porre in vendita	pag.23
Stato di possesso	pag.26
Regolarità edilizia/urbanistica del lotto	pag.29
Attestato di prestazione energetico	pag.29
Conformità catastale ed edilizia	pag.34
Elaborato fotografico	pag.38
Schema tabellare riassuntivo	pag.51
 Allegati	

Sede operativa:

Via Archimede Rusco n.74 – 7112,002 Foggia



0881726911



michele.valentino@geopec.it





CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.19/2023 R.G.Es.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Consulenza tecnica d'ufficio redatta dal tecnico Geom. Michele VALENTINO, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1856, con Studio Tecnico in Foggia alla Via Archimede Rusco n.74, nel procedimento esecutivo iscritto al **n. 19/2023 R.G.Es.** promosso dalla [REDACTED]

[REDACTED] difesa e rappresentata dall'Avv. [REDACTED] **CONTRO** i Sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED], residenti in San Severo alla Via [REDACTED].

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina PATTI

Data decreto di nomina:	07 Dicembre 2024
Data del giuramento:	09 Gennaio 2025
Termine per il deposito dell'elaborato peritale:	90 giorni
Data di sospensione perizia:	-----
Data di deposito dell'elaborato peritale:	Trasmesso telematicamente 18 Marzo 2025
Udienza:	15 Maggio 2025

PREMESSA:

Il Giudice dell'Esecuzione, con propria Ordinanza depositata presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari in data 7 Dicembre 2024, nominava lo scrivente Geom. Michele Valentino, quale esperto d'ufficio per il compimento delle indagini nell'esecuzione immobiliare di che trattasi. Alla convocazione del 9 Gennaio 2025, alle ore 11.00, si procedeva al giuramento di rito durante il quale venivano posti i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto dell'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 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;

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

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;

1quinqies) 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 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 loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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 maggiore 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 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 opponibile all'acquirente;

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico e a quantificare 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'1.09.1967, 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 sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni 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 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 da essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all' art. 1- quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal 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.

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti.

Assegna all'esperto il termine di 90gg. (scadenza 09/04/2025) per il deposito telematico dell'elaborato peritale rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.

OPERAZIONI PERITALI e ATTIVITA' D'INDAGINE:

Dopo un accurato esame della documentazione trovata nel fascicolo d'ufficio e dopo il controllo in ordine alla sua completezza, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., lo scrivente esperto d'ufficio Geom. Michele Valentino, prima dell'espletamento delle operazioni peritali di rito, provvedeva ad effettuare, come richiesto dal G.E., l'attività di aggiornamento della documentazione in fascicolo e l'attività d'indagine presso gli uffici preposti della P.A., oltre all'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile ai fini dell'espletamento dell'incarico, e precisamente: presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di San Severo(FG) richiedendo i titoli abilitativi edilizi con la relativa autorizzazione di abitabilità/agibilità, ove esistenti, e per verificarne la regolarità urbanistica; presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia Territorio - Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare di Foggia (vedi allegato n.2) per verificare le conformità oggettive, soggettive e i dati catastali aggiornati tramite le visure catastali, le visure ipotecarie, la lettura delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa catastale aggiornati; presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di San Severo chiedendo informazioni relative allo stato di possesso degli immobili nonché dell'esistenza di eventuali titoli di





locazione degli stessi, nonché presso l'ufficio anagrafe e di stato civile di San Severo(FG) per conoscere il regime patrimoniale/stato libero dei soggetti pignorati.

Completata la ricerca, con raccomandate 1 a.r. inviate agli esecutati [REDACTED] nonché con pecmail inviata all'Avv. [REDACTED] (legale del creditore) entrambe datate 29 Gennaio 2025, lo scrivente convocava per il giorno 11 Febbraio 2025 alle ore 9.30, il primo sopralluogo per l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare (vedi allegato n.1)

Concluse le attività di ricerca e le operazioni peritali in seguito al sopralluogo, si passerà all'attività di stima degli immobili analizzando dettagliatamente la documentazione in nostro possesso, descrivendo accuratamente sia l'appartamento che il box-auto, che i criteri di stima. Si costituirà un unico lotto oggetto di studio e valutazione immobiliare.

-LOTTO UNICO-

APPARTAMENTO PER ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATO IN SAN SEVERO(FG) RISPETTIVAMENTE AL PIANO PRIMO DI VIA GIOVANNI PETRUZZI N.4 E BOX-AUTO UBICATO AL PIANO SEMINTERRATO DI VIA GIOVANNI PETRUZZI N.8.

Risposta ai quesiti:

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art 567, comma 2, c.p.c., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio 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:

Da un attento esame e studio della certificazione notarile ipocatastale contenuta nel fascicolo dell'esecuzione, si può ritenere la stessa conforme a quanto prescritto dall'art. 567, comma 2, c.p.c..

1bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non





è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo:

Indicazione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri pubblici (Attuali proprietari):

In riferimento alla ricostruzione delle vicende traslative dell'appartamento per uso abitazione e del relativo box-auto, nel ventennio anteriore al pignoramento immobiliare, sulla base delle indagini effettuate oltre che dalla documentazione depositata nel fascicolo dell'esecuzione, si può affermare che, sia **l'abitazione di tipo economico** ubicato nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.4, identificato nel N.C.E.U. al **Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 13**, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza vani 5,5, superficie catastale totale di mq.112,00 e superficie catastale escluse aree scoperte mq.104,00, rendita catastale € 340,86, piano primo, scala B interno 1, che **il box-auto** ubicato nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.8, identificato nel N.C.E.U. al **Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 17**, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq.15 e superficie catastale mq.16, rendita catastale € 44,16, piano S1, interno 2, sono pervenuti ai debitori, nonché attuali proprietari, in regime di comunione legale, per la quota di ½ di piena proprietà cad., Sigg.ri [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a S [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]), come segue:

- Atto notarile pubblico di compravendita, a rogito del Notaio [REDACTED] del 21 Aprile 2005 n.128038 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Foggia in data 3 Maggio 2005 al n.7036 di Registro Particolare e al n.10090 di Registro Generale, a favore dei coniugi, in regime di comunione legale, [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) ed [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno, in regime comunione legale dei beni e contro [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sull'**abitazione di tipo economico** ubicato nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.4, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 13, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza vani 5,5, superficie catastale totale di mq.112,00 e superficie catastale escluse aree scoperte mq.104,00, rendita catastale € 340,86, piano primo, scala B interno 1, che il **box-auto** ubicato nel Comune di San





Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.8, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 17, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq.15 e superficie catastale mq.16, rendita catastale € 44,16, piano S1, interno 2.

Cronistoria al ventennio ipotecaria e catastale:

Alla data di aggiornamento ipotecario del 20 Febbraio 2025 (vedi allegato n.2), gli immobili oggetto di stima sono di proprietà degli esecutati, così come dalla cronistoria della certificazione notarile presente agli atti e di seguito riportati:

Cronistoria ipotecaria:

- Atto notarile pubblico di compravendita, a rogito del Notaio [REDACTED] del 21 Aprile 2005 n.128038 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Foggia in data 3 Maggio 2005 al n.7036 di Registro Particolare e al n.10090 di Registro Generale, a favore dei coniugi [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) ed [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno, in regime comunione legale dei beni e contro [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sull'abitazione di tipo economico ubicato nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.4, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 13, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza vani 5,5, superficie catastale totale di mq.112,00 e superficie catastale escluse aree scoperte mq.104,00, rendita catastale € 340,86, piano primo, scala B interno 1, che il box-auto ubicato nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.8, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 17, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq.15 e superficie catastale mq.16, rendita catastale € 44,16, piano S1, interno 2.
- Atto notarile pubblico di compravendita, a rogito del Notaio [REDACTED] del 14 Dicembre 2000, n.60929 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Foggia in data 22 Dicembre 2000 al n.17171 di Registro Particolare e al n.23342 di Registro Generale, a favore [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e contro [REDACTED] (nato a [REDACTED] lo [REDACTED]), sull'abitazione di tipo





economico ubicato nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.4, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 13, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza vani 5,5, superficie catastale totale di mq.112,00 e superficie catastale escluse aree scoperte mq.104,00, rendita catastale € 340,86, piano primo, scala B interno 1, che il box-auto ubicato nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.8, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 17, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq.15 e superficie catastale mq.16, rendita catastale € 44,16, piano S1, interno 2.

Cronistoria catastale:

Affiancando e integrando, quanto letto nella documentazione ipotecaria con quanto letto nella documentazione catastale presente agli atti come richiesto, oltre che dall'aggiornamento catastale effettuato alla data del 13 Gennaio 2025, si desume che **l'attuale Foglio 29 Particella 1974 subalterni 13 e 17**, oggetto di studio e di valutazione immobiliare, abbiano subito le seguenti variazioni nel corso del tempo (vedi allegato n.3):

- Le unità immobiliari risultano così distinte per costituzione sul mappale 1974 del 27 Ottobre 2000 pratica n.117332 in atti dal 27 Ottobre 2000 (n.1973.1/2000) – rilevato dalla documentazione in atti-
- Variazione del classamento del 27 Ottobre 2001 pratica n.292463 in atti dal 27 Ottobre 2001 (n.13501.1/2001);
- Variazione del 28 Agosto 2013 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione di toponomastica del 12 Gennaio 2016 pratica n.FG0009997 in atti dal 12 Gennaio 2016, variazione di toponomastica d'ufficio(n.7126.1/2016) per l'appartamento, mentre, per il box-auto la variazione d'ufficio porta il n.7130.1/2016);

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:





Dalla lettura della visura catastale aggiornata al 13 Gennaio 2025 risultano i seguenti dati catastali: per l'abitazione di tipo economico, essa è ubicata nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.4, identificata nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 13, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza vani 5,5, superficie catastale totale di mq.112,00 e superficie catastale escluse aree scoperte mq.104,00, rendita catastale € 340,86, piano primo, scala B interno 1. Il box-auto è ubicato nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.8, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 17, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq.15 e superficie catastale mq.16, rendita catastale € 44,16, piano S1, interno 2.

Dalla lettura del titolo del pignoramento immobiliare allegato agli atti risultano i seguenti dati catastali: Immobili in San Severo, lottizzazione "Città Giardino" e precisamente: 1) appartamento ad uso di civile abitazione al primo piano composto di tre vani e accessori, censito in catasto fabbricati al foglio 29 particella 1974 sub.13, Via Petruzzi Giovanni n.4, piano 1, int.4, cat.A/3 vani 5,5; 2) locale box al piano seminterrato o interrato, int.2, censito in catasto fabbricati al foglio 29 particella 1974 sub.17, cat.C/6 mq.15.

Dalla lettura della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare allegato agli atti del fascicolo: per l'abitazione di tipo economico, ubicato nel Comune di San Severo al F.lio 29 P.IIa 1974 Sub.13, Cat.A/3, Vani 5,5, Via Petruzzi Giovanni 4, scala B, Piano 1. Il box-auto, ubicato nel Comune di San Severo al F.lio 29 P.IIa 1974 Sub.17, Cat.C/6, Consistenza mq.15, Via Petruzzi Giovanni 8, Piano S1.

Nella descrizione dell'appartamento, nel titolo del pignoramento immobiliare, viene indicato come "uso civile abitazione" mentre la Cat.A/3 indica "abitazione di tipo economico".

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:

Dalla lettura degli atti contenuti nel fascicolo d'ufficio e dalle ricerche ipotecarie espletate alla data dell'aggiornamento 20 Febbraio 2025 espletato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia, l'unico pignoramento gravante sull'immobile è quello oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.





1)inquies) 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:

Con pec mail inviata in data 13 Gennaio 2025 indirizzata all'ufficio anagrafe/stato civile comunale di San Severo(FG), lo scrivente faceva richiesta dell'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero) degli esecutati [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) ed [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]). L'Ufficio di stato civile, a firma dell'Ufficiale di Stato Civile Dott.ssa [REDACTED] rispondeva inviando l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio che riportava quanto segue: "Anno 1997 Numero171 Parte II Serie A Ufficio 1, certifica che il ventotto luglio millenovecentonovantasette alle ore 11 e minuti 50 nel Comune di San Severo(FG) si sono uniti in matrimonio [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Atto n.1467 p.I s.A anno 1971 Residente a San Severo(FG) ed [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Atto n.947 p.I s.A anno 1974, Residente a San Severo(FG). Annotazioni:nessuna." Non essendoci alcuna annotazione si presuppone che siano in regime di comunione legale dei beni. (vedi allegato n.4).

2)All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

Sia **l'abitazione di tipo economico** ubicata nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.4, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 13, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza vani 5,5, superficie catastale totale di mq.112,00 e superficie catastale escluse aree scoperte mq.104,00, rendita catastale € 340,86, piano primo, scala B interno 1, che il **box-auto** ubicato nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.8, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 17, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq.15 e superficie catastale mq.16, rendita catastale € 44,16, piano S1, interno 2, fanno parte di una palazzina edificata in una lottizzazione immobiliare denominata "Città Giardino" di recente costruzione.

La palazzina è distribuita su quattro livelli fuori terra, ossia, piano terra, primo, secondo e sottotetto avente





copertura a doppia falda inclinata, ed un livello interrato. Il fabbricato è individuabile perché ha un rivestimento esterno in mattoncini faccia vista chiaro e intonaco; gli appartamenti al pianterreno sono dotati di piccolo giardino esterno. L'accesso ai vari livelli è possibile tramite una scala condominiale esterna. Accanto al fabbricato, al civico 8 si trova la rampa di accesso alla corsia di manovra dei box-auto. L'intero immobile è tenuto in discrete condizioni, anche se avrebbe bisogno di qualche intervento di manutenzione ordinaria per le parti esterne e/o comuni, per via anche delle condizioni atmosferiche e dell'età del fabbricato, come si vedrà nelle fotografie che verranno allegate.

Il quartiere è vivibile, è dotato di impianti di verde attrezzato e fruibile dagli abitanti della zona, di piste ciclabili, strade ampie e ben tenute. Dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono presenti attività di ogni tipo, supermercati, scuole, uffici pubblici, uffici privati e quant'altro. Per raggiungere l'immobile dalla sede principale del Comune di San Severo, ubicata in Piazza Municipio, occorrerà svoltare in Via San Severino e percorrere la strada per circa 100/110 mt. poi svoltare in Via Imbriani. Percorso circa 160mt. si dovrà svoltare in Piazza Aldo Moro, dopo circa 500 mt. svoltare in Via Tommaso Masselli Mascia, percorsi circa 700mt. occorrerà svoltare a sinistra in Via Felice Cavallotti, poi, dopo circa 1,2/1,5 km si giunge ad una rotonda, proseguire dritti in Viale Padre Matteo Da Agnone per proseguire per circa 1,5km. Svoltare a sinistra e proseguire per circa 2km. e si giunge in Via Petruzzi 4.

Coerenze: L'appartamento confina, con il vano scala esterno, sul lato sinistro con altra abitazione, mentre sugli altri due lati con l'esterno. Il box-auto confina con due box-auto laterali e l'area di manovra.

Millesimi di proprietà dell'appartamento: dalle informazioni desunte dagli esecutati al momento del sopralluogo non erano in essere le tabelle millesimali.

2bis) Alla esatta individuazione del fabbricato 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 staggitto/i:

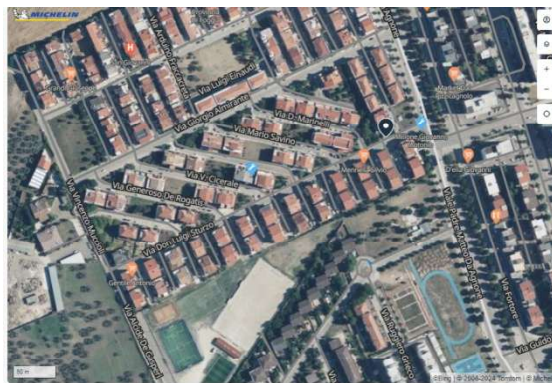
Dalla visualizzazione della sovrapposizione del Catasto Ortofoto rilevato dalla consultazione cartografica a mezzo del Portale Telematico della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto, con l'estratto di mappa catastale, si nota l'ottimo allineamento di entrambi rispetto al fabbricato in cui è ubicato l'immobile. (vedi allegato n.5)

3) Alla analitica descrizione del bene, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento:

Descrizione dell'appartamento di tipo economico e del box-auto:



Fabbricato in cui giacciono gli immobili



Planimetria generale della zona

L'intero fabbricato in cui giacciono gli immobili è di forma pressoché rettangolare costituito da quattro livelli fuori terra, piano terra con antistante e retrostante due piccole superfici di pertinenza, il piano primo, il piano secondo ed un terzo piano sottotetto avente copertura a due falde inclinate, oltre ad un piano seminterrato





adibito a box-auto. L'appartamento è ubicato al piano primo di un fabbricato identificato con il civico 4 di Via Giovanni Petruzzi, mentre il box-auto ha accesso dal civico 8 della stessa strada ed è ubicato al livello seminterrato. Da indicazioni prese in loco, la lottizzazione della zona, nell'ambito del P.R.G., viene denominata "Città Giardino". Quartiere per la maggior parte edificato nei primi anni 2000 e pertanto avente, nella fattispecie, una struttura in c.a. e tamponature.

L'abitazione di tipo economico è ubicata nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.4 è identificata nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 13, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza vani 5,5, superficie catastale totale di mq.112,00 e superficie catastale escluse aree scoperte mq.104,00, rendita catastale € 340,86, piano primo, scala B interno 1. Ha accesso indipendente dal vano scala esterno, ha un'altezza netta costante in tutti i vani di mt.2,80. Partendo dall'ingresso e andando in senso orario, è composto da un vano ingresso-soggiorno ampio, dal vano cucina, vano camera da letto piccolo, vano w.c., vano camera da letto matrimoniale, un corridoio ed un vano adibito a ripostiglio. La pavimentazione è in ceramica con piastrelle delle dimensioni di cm.30x30 presente su tutta la superficie e tenuta in buono stato, le pareti sono dipinte a civile di colore chiaro, salvo, nel w.c., dove il rivestimento è a tutt'altezza e nella cucina, ove è presente il rivestimento solo nell'angolo cottura. L'impianto elettrico è a norma di legge, è presente l'impianto di riscaldamento con caldaia ed in regola con tutte le manutenzioni, non è dotato di termostato di zona pertanto verrà accesa manualmente on/off, è dotato di impianto di antifurto, è dotato di impianti idrico, sanitario e fognante. Tutti gli ambienti prendono aria e luce naturale anche da due ampi balconi, a cui è possibile accedere, da un lato dal soggiorno e dalla camera da letto matrimoniale, mentre dal lato opposto, dal vano cucina e dalla camera da letto piccola, dove è presente anche una finestra che affaccia sulla rampa del box auto, invece per il vano wc è presente una finestra ad un'anta. (vedi foto dalla n.1 alla n.20).

Giova far notare nella camera da letto matrimoniale, nell'angolo al lato sinistro accanto alla vetrata del balcone, vistose macchie di muffa che si estendono nell'angolo a tutt'altezza e si prolungano nel soffitto nell'angolo che dà verso la rampa dei box, dovute anche ad infiltrazioni di acqua dall'esterno e quindi alla nascita di un ponte termico (vedi foto nn.9, 10 e 11).

La disposizione interna dell'immobile è buona e funzionale. (vedi allegato n.3).





Il **box-auto** è ubicato nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.8, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 17, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq.15, superficie catastale mq.16, rendita catastale € 44,16, piano S1, interno 2. L'accesso al box auto si ha tramite un cancello al civico 8. Attraversato il cancello si percorre la rampa per qualche metro per poi girare a sinistra. Poi il quinto box è il locale in oggetto di studio. È dotato di impianto elettrico, non ha un impianto idrico, le pareti sono dipinte a civile di colore chiaro, ha una pavimentazione in piastrelle delle dimensioni di cm.20x30. L'ingresso al locale è formato da una porta in ferro a due ante. Giova far notare che non esiste un ascensore interno che porti agli appartamenti dei piani superiori, pertanto, qualunque siano le condizioni atmosferiche, si dovrà fare il giro dall'esterno. È in discreto stato di conservazione, meno è l'area di manovra comune che presenta delle crepature e dei distacchi di intonaco, dovuto ad infiltrazioni di acqua. (vedi foto n.26).

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

Criterio di Stima:

Pur nell'ambito del processo dell'ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie, tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare". Da sempre, ogni estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame. Per l'immobile della presente valutazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno stimarlo adottando il procedimento di stima analitica. Scopo





della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili al metro quadrato. A tale quotazione dovrà essere applicato un <<coefficiente di caratterizzazione di merito>>, se opportuno, per tener conto delle caratteristiche effettive dello stesso, in modo da conseguire la quotazione unitaria da applicare alla superficie commerciale effettiva, ottenuta dalla somma della superficie lorda totale residenziale, sommata alle superfici pertinenziali esclusive di ornamento ed esclusive accessorie di servizio¹, moltiplicate per i relativi coefficienti di caratterizzazione. Per comparare l'immobile da stimare con quelli di riferimento, occorre analizzare le singole caratteristiche del primo, determinando per ogni caratteristica o per quelle più rilevanti, uno o più coefficienti, che traducono numericamente le differenze quantitative e/o qualitative rispetto agli immobili standard di riferimento. Disponendo degli elementi acquisiti per le opportune valutazioni, lo scrivente potrà stimare l'immobile e al fine di poter indicare il più probabile ed attendibile valore di mercato, si è proceduto a ricercare delle fonti d'informazione, presso le agenzie immobiliari nel Comune di San Severo(FG), a consultare numerose riviste specializzate nel settore anche online, ad attingere informazioni dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. Anno 2024 – 1^a semestre – zona periferica (ultimo dato disponibile) codice zona D5 con destinazione residenziale - e a considerare il mercato immobiliare in questo particolare periodo di crisi. Dallo studio delle informazioni rilevate, si è ritenuto opportuno quantificare il valore dell'appartamento a nuovo in € 1.000,00 a mq. e per il box-auto a nuovo in € 800,00 a mq., a cui occorrerà apportare, tramite i coefficienti correttivi, qualche correzione in funzione delle valutazioni su esposte. Stando a quanto enunciato nel paragrafo 3) “analitica descrizione del bene”, sarà opportuno adeguare il valore stimato del locale tramite i coefficienti di caratterizzazione di merito, se opportuno. Pertanto nella successiva tabella, verrà indicato il valore complessivo del lotto, ed, in particolare, nella colonna “valore quota”, verrà indicato l'importo finale adeguato. Come accennato nell'apertura del paragrafo, per poter ricavare il più probabile ed attendibile valore di mercato, bisognerà adeguare il valore a mq. di una nuova costruzione ricavato dalle indagini di mercato, alle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di studio, tramite i c.d. *coefficienti di caratterizzazione di merito*, ove opportuno, così come segue:

-coefficiente di piano :1,00

¹ Le *pertinenze esclusive di ornamento* dell'unità immobiliare urbana sono i balconi, i terrazzi, i giardini o le aree scoperte a servizio esclusivo dell'unità immobiliare urbana. Le *pertinenze esclusive a servizio* dell'unità immobiliare urbana sono le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari.





-coefficiente di destinazione: 1,00

-coefficiente di rumorosità: 1,00

-coefficiente di stato di conservazione (cioè tra edifici diversi): permette di tenere in debito conto, in sede di valutazione della funzionalità di ogni singola unità immobiliare, lo stato anche manutentivo dell'edificio, età, qualità e stato di manutenzione. Stato di manutenzione: buono (quando siano necessarie manutenzioni straordinarie per utilizzare l'immobile): 1,00

-classe demografica dei comuni(comuni con popolazione <10.000 abitanti): 1,00

-coefficienti di rifiniture di pavimenti <0,96-1,02> e rivestimenti <0,97-1,01> interni, si effettuerà la media dei due coefficienti: 1,00.

-coefficiente di distribuzione interna: in riferimento alla disposizione interna dei vani ed alla loro funzionalità rispetto all'uso <0,80-1,00>:1,00.

Il prodotto dei coefficienti di caratterizzazione relativi al solo appartamento e non al box-auto è pari a 1,00 che moltiplicato per € 1.000,00/mq darà il valore/mq commerciale finito dell'immobile, che sarà pari ad **€/mq. 1.000,00**.

Dalla tabella redatta e completata nel quesito 4bis), facente riferimento ai parametri dell'Allegato 2 Paragrafo 2 del Manuale della banca dati OMI ver. 1.3 del 31 Dicembre 2008, risulta che la superficie commerciale vendibile totale degli immobili è pari a mq.127,00, come in tabella, pertanto:

Tipologia d'immobile	Superficie commerciale vendibile	Valore a mq.	Valore intero (Quota 1/1 p.p.)	Valore finale (della quota di ½ corretta del 10%)
	Mq.	€/Mq.	€	€
Appartamento di tipo economico	112,00	1.000,00	€ 112.000,00	€ 50.400,00
Box auto	15,00	800,00	€ 12.000,00	€ 5.400,00





Adeguamenti e correzioni della stima:

L'adeguamento suggerito ed indicato nella colonna "valore finale" nella tabella che precede, è stato valutato tenendo in debito conto il fatto che la quota pignorata non è l'intero ad un unico soggetto, ma bensì, la quota intera sommata fra due persone, ossia, la quota di ½ di piena proprietà ciascuno ai coniugi [REDACTED] ed [REDACTED], e che pertanto ci sarà un'elevata probabilità che lo stesso venga acquistato da un comproprietario e non da una terza persona. Per questo motivo, si propone alla valutazione immobiliare una riduzione/correzione pari al 10% del valore, nel caso si dovesse vendere solo la quota di ½ di piena proprietà.

Spese tecniche per gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale e/o opere edilizie del locale necessarie alla divisione:

Dai rilievi planimetrici e fotografici sviluppati sull'appartamento nel corso del sopralluogo svolto il 13 Febbraio 2025 e confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale originaria presentata in data 27 Ottobre 2000 (ultima in catasto) allegata al n.3, si nota la mancanza di un tramezzo che divide il vano soggiorno/ingresso con il vano cucina come da foto n.4 (vedi allegato n.8).

Pertanto sarebbe opportuno, aggiornare la situazione sia dal punto di vista urbanistico che catastale, presentando al Comune di San Severo(FG) ufficio S.U.E. la CILA in sanatoria e contestualmente effettuando la variazione catastale per "diversa distribuzione degli spazi interni" tramite la presentazione dell'elaborato DO.C.FA., il tutto salvo imprevisti o altre normative d'ufficio.

Per tale attività, occorrerà affrontare la seguente spesa: attività tecnica del libero professionista, che ammonterà (è un importo soggettivo per cui potrebbe variare da tecnico a tecnico) ad € 1.000,00 per l'onorario, € 50,00 per la CIPAG (5% per la Cassa Previdenza dei Geometri) oltre IVA 20% (per chi non si trova nel regime fiscale di forfettario), ai quali si sommeranno € 70,00 per diritti d'ufficio catastali, € 75,00 per diritti di ufficio comunali e € 10,00 per diritti di ufficio comunali per la visione delle pratiche edilizie, nonché eventuali spese di trasferta e/o altre spese a discrezione del tecnico redattore. Il totale della somma, circa, e salvo altre, sarà pari a € 1.205,00 (IVA esclusa) oltre spese di trasferta, qualora il tecnico sia di altra Città.





Spese condominiali insolute: poiché nel fabbricato ci sono sei appartamenti/inquilini e quindi sotto la soglia di legge per la costituzione obbligatoria del condominio (8 inquilini), il condominio non è mai stato creato. Stando a quanto riferito dagli esecutati, qualunque spesa relativa alle parti comuni viene ripartita equamente fra loro, e che a tutt'oggi non hanno spese insolute con altri inquilini.

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:

Tipologia d'immobile	Superficie rilevata	Coefficiente di omogeneizzazione della superficie	Superficie commerciale vendibile
	Mq.		Mq.
Appartamento di tipo economico	104,00	1,00	104,00
Balconi	32,00	0,30 e 0,10	8,00
Box auto	15,00	1,00	15,00

La superficie commerciale totale vendibile dell'appartamento di tipo economico e del box-auto è pari a mq. 127,00 c.t., di cui 112,00,00 mq. per l'appartamento e 15,00 mq. per il box-auto, che moltiplicato per relativi costi a mq. indicato nel paragrafo 4, fornirà il valore commerciale degli immobili.

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 maggiore 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:

Dalla lettura della documentazione in atti, si nota che la quota pignorata totale è pari ad 1/1 di piena proprietà dei due immobili, quota dovuta alla somma delle quote pignorate di 1/2 di piena proprietà di [REDACTED]





e di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà di [REDACTED], pertanto la stima verrà sviluppata sia sulla quota dell'intero di piena proprietà (quindi $\frac{1}{1}$) che sulla quota della metà di piena proprietà (quindi $\frac{1}{2}$ cad.).

Il valore del lotto, della quota di $\frac{1}{1}$ di piena proprietà è pari ad € 124.000,00, mentre, il valore del lotto della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà è pari ad € 55.800,00.

Gli immobili anche singolarmente non sono divisibili.

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

Sia **l'abitazione di tipo economico** ubicata nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.4, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 13, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza vani 5,5, superficie catastale totale di mq.112,00 e superficie catastale escluse aree scoperte mq.104,00, rendita catastale € 340,86, piano primo, scala B interno 1, che il **box-auto** ubicato nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.8, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 17, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq.15 e superficie catastale mq.16, rendita catastale € 44,16, piano S1, interno 2, fanno parte di una palazzina edificata in una lottizzazione immobiliare denominata "Città Giardino" di recente costruzione.

La palazzina è distribuita su quattro livelli fuori terra, ossia, piano terra, primo, secondo e sottotetto avente copertura a doppia falda inclinata, ed un livello interrato. Il fabbricato è individuabile perché ha un rivestimento esterno in mattoncini faccia vista chiaro e intonaco; gli appartamenti al pianterreno sono dotati di piccolo giardino esterno. L'accesso ai vari livelli è possibile tramite una scala condominiale esterna. Accanto al fabbricato, al civico 8 si trova la rampa di accesso alla corsia di manovra dei box-auto. L'intero immobile è tenuto in discrete condizioni, anche se avrebbe bisogno di qualche intervento di manutenzione ordinaria per le parti esterne e/o comuni, per via anche delle condizioni atmosferiche e dell'età del fabbricato, come si vedrà nelle fotografie che verranno allegate.

Il quartiere è vivibile, è dotato di impianti di verde attrezzato e fruibile dagli abitanti della zona, di piste ciclabili, strade ampie e ben tenute. Dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono presenti attività di





ogni tipo, supermercati, scuole, uffici pubblici, uffici privati e quant'altro. Per raggiungere l'immobile dalla sede principale del Comune di San Severo, ubicata in Piazza Municipio, occorrerà svoltare in Via San Severino e percorrere la strada per circa 100/110 mt. poi svoltare in Via Imbriani. Percorso circa 160mt. si dovrà svoltare in Piazza Aldo Moro, dopo circa 500 mt. svoltare in Via Tommaso Masselli Mascia, percorsi circa 700mt. occorrerà svoltare a sinistra in Via Felice Cavallotti, poi, dopo circa 1,2/1,5 km si giunge ad una rotonda, proseguire dritti in Viale Padre Matteo Da Agnone per proseguire per circa 1,5km. Svoltare a sinistra e proseguire per circa 2km. e si giunge in Via Petruzzi 4.

Coerenze: L'appartamento confina, con il vano scala esterno, sul lato sinistro con altra abitazione, mentre sugli altri due lati confina con l'esterno. Il box-auto confina con due box-auto laterali e l'area di manovra.

Millesimi di proprietà dell'appartamento: dalle informazioni desunte dagli esecutati al momento del sopralluogo non erano in essere le tabelle millesimali.

Descrizione dell'appartamento di tipo economico e del box-auto:



Fabbricato in cui giacciono gli immobili



Planimetria generale della zona

L'intero fabbricato in cui giacciono gli immobili è di forma pressoché rettangolare costituito da quattro livelli fuori terra, piano terra con antistante e retrostante due piccole superfici di pertinenza, il piano primo, il piano secondo ed un terzo piano sottotetto avente copertura a due falde inclinate, oltre ad un piano seminterrato adibito a box-auto. L'appartamento è ubicato al piano primo di un fabbricato identificato con il civico 4 di Via Giovanni Petruzzi, mentre il box-auto ha accesso dal civico 8 della stessa strada ed è ubicato al livello

Sede operativa:

Via Archimede Rusco n.74 – 7112,002 Foggia



0881726911



michele.valentino@geopec.it





seminterrato. Da indicazioni prese in loco, la lottizzazione della zona, nell'ambito del P.R.G., viene denominata "Città Giardino". Quartiere per la maggior parte edificato nei primi anni 2000 e pertanto avente, nella fattispecie, una struttura in c.a. e tamponature.

L'**abitazione di tipo economico** è ubicata nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.4 è identificata nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 13, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza vani 5,5, superficie catastale totale di mq.112,00 e superficie catastale escluse aree scoperte mq.104,00 rendita catastale € 340,86, piano primo, scala B interno 1. Ha accesso indipendente dal vano scala esterno, ha un'altezza netta costante in tutti i vani di mt.2,80. Partendo dall'ingresso e andando in senso orario, è composto da un vano ingresso-soggiorno ampio, dal vano cucina, vano camera da letto piccolo, vano w.c., vano camera da letto matrimoniale, un corridoio ed un vano adibito a ripostiglio. La pavimentazione è in ceramica con piastrelle delle dimensioni di cm.30x30 presente su tutta la superficie e tenuta in buono stato, le pareti sono dipinte a civile di colore chiaro, salvo, nel w.c., dove il rivestimento è a tutt'altezza e nella cucina, ove è presente il rivestimento solo nell'angolo cottura. L'impianto elettrico è a norma di legge, è presente l'impianto di riscaldamento con caldaia ed in regola con tutte le manutenzioni, non è dotato di termostato di zona pertanto verrà accesa manualmente on/off, è dotato di impianto di antifurto, è dotato di impianti idrico, sanitario e fognante. Tutti gli ambienti prendono aria e luce naturale anche da due ampi balconi, a cui è possibile accedere, da un lato dal soggiorno e dalla camera da letto matrimoniale, mentre dal lato opposto, dal vano cucina e dalla camera da letto piccola, dove è presente anche una finestra che affaccia sulla rampa del box auto, invece per il vano wc è presente una finestra ad un'anta. (vedi foto dalla n.1 alla n.19).

Giova far notare nella camera da letto matrimoniale, nell'angolo al lato sinistro accanto alla vetrata del balcone, vistose macchie di muffa che si estendono nell'angolo a tutt'altezza e si prolungano nel soffitto nell'angolo che dà verso la rampa dei box, dovute anche ad infiltrazioni di acqua dall'esterno e quindi alla nascita di un ponte termico (vedi foto nn.12 e 13).

La disposizione interna dell'immobile è buona e funzionale. (vedi allegato n.3).

Il **box-auto** è ubicato nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.8, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 17, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq.15, superficie catastale mq.16,





rendita catastale € 44,16, piano S1, interno 2. L'accesso al box auto si ha tramite un cancello al civico 8. Attraversato il cancello si percorre la rampa per qualche metro per poi girare a sinistra. Poi il quinto box è il locale in oggetto di studio. È dotato di impianto elettrico, non ha un impianto idrico, le pareti sono dipinte a civile di colore chiaro, ha una pavimentazione in piastrelle delle dimensioni di cm.20x30. L'ingresso al locale è formata da una porta in ferro a due ante. Giova far notare che non esiste un ascensore interno che porti agli appartamenti dei piani superiori, pertanto, qualunque siano le condizioni atmosferiche, si dovrà fare il giro dall'esterno. È in discreto stato di conservazione, meno è l'area di manovra comune che presenta delle crepature e dei distacchi di intonaco, dovuto ad infiltrazioni di acqua. (vedi foto n.23, 24 e 25).

Il valore del lotto, della quota di 1/1 di piena proprietà è pari ad € 124.000,00, mentre, il valore del lotto della quota di ½ di piena proprietà è pari ad € 55.800,00.

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/TASI) 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 del 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:

Con istanza trasmessa tramite pec mail del 16 Gennaio 2025 all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Territoriale di San Severo, si chiedeva di ritirare la certificazione attestante l'esistenza o meno di eventuali contratti di fitto e/o stati/o di possesso sugli immobili oggetto di stima. L'ufficio, a firma del Dott. [REDACTED], rispondeva col documento avente n.8906 del 17 Gennaio 2025 di protocollo, che ".....a seguito di consultazione delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, fa rilevare che non risultano registrati, contratti di locazione/affitto aventi ad oggetto gli immobili indicati nella richiesta". Al momento del sopralluogo gli immobili erano abitati dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] eseguiti e dalla figlia.





Giova far notare che gli immobili in questione sono fiscalmente “prima casa”, pertanto, nel corso del sopralluogo, mi sono state fornite le bollette pagate di tutte le utenze tranne quella dell’IMU. Le bollette sono quelle della TARI nella fattispecie la rata del sollecito TARI 2019, la fattura dell’Acquedotto Pugliese s.p.a. n.0000125000156806 del 21 Gennaio 2025, la fattura ENGIE Italia s.p.a. n.100/MM/4763535 del 16 Dicembre 2025 energia elettrica e n.100/MM/4799835 del 16 Dicembre 2024 gas. (vedi allegato n.6)

8) All’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l’esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l’incidenza sul valore di stima:

Gli immobili oggetto di studio, nella loro interezza e le relative quote oggetto di pignoramento immobiliare non sono gravate da domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli e provvedimenti d’assegnazione casa coniugale, da atti di asservimento urbanistico ed altre limitazioni d’uso, fino agli aggiornamenti degli atti ipotecari datati 20 Febbraio 2025 (vedi allegato n.2).

9) All’accertamento dell’esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile all’acquirente:

9.1) Iscrizioni.

Sull’immobile oggetto di esecuzione immobiliare grava:

- atto di iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio [REDACTED] del 21 Aprile 2005 avente n.128039/29972 di Rep., per un capitale di € 136.000,00 ed un totale di € 272.000,00 della durata di anni 30, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Territorio – S.P.I. di Foggia in data 3 Maggio 2005 al n.1802 di registro Particolare e al n.10091 di Registro Generale, a favore della [REDACTED] per i diritti di





1/1 di piena proprietà e contro [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e [REDACTED] (nato a [REDACTED] [REDACTED]) per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà sui seguenti immobili: l'abitazione di tipo economico ubicata nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.4, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 13, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza vani 5,5, superficie catastale totale di mq.112,00 e superficie catastale escluse aree scoperte mq.104,00, rendita catastale € 340,86, piano primo, scala B interno 1, che il box-auto ubicato nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.8, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 17, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq.15 e superficie catastale mq.16, rendita catastale € 44,16, piano S1, interno 2.

9.2) Pignoramenti.

Sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare grava:

- atto giudiziario di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Foggia in data 29 Dicembre 2022 al n.5915 di Repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 13 Febbraio 2023 avente n.3569 Registro Generale e n.2667 di Registro Particolare, in favore della [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà e contro [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]) la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e [REDACTED] (nato a [REDACTED] [REDACTED]) per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà sui seguenti immobili: l'abitazione di tipo economico ubicata nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.4, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 13, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza vani 5,5, superficie catastale totale di mq.112,00 e superficie catastale escluse aree scoperte mq.104,00, rendita catastale € 340,86, piano primo, scala B interno 1, che il box-auto ubicato nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.8, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 17, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq.15 e superficie catastale mq.16, rendita catastale € 44,16, piano S1, interno 2.





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.

Dai rilievi planimetrici sviluppati sull'appartamento, si verifica la non conformità edilizia e che pertanto dovrà essere regolarizzata così come indicato al quesito 11b.

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 staggitto, 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 e a quantificare 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'1.09.1967, 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 sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni 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 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 da essi sovraordinati e dai regolamenti locali:

In base a quanto previsto dal decreto ministeriale di approvazione delle linee guida presenti, ogni A.P.E. è redatto da un soggetto abilitato ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n.75 del 16 Aprile 2013, pena la validità dell'attestato. Lo scrivente è **tecnico abilitato** ai sensi e per gli effetti del D.P.R. del 16 Aprile 2013 n.75 s.m.i.. La prestazione energetica di un edificio è la quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari fabbisogni connessi ad un uso standard dell'edificio. Ai fini della classificazione, la prestazione energetica dell'immobile è espressa attraverso l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile $EP_{gl,nren}$, definito al paragrafo 3.3, dell'Allegato 1, del





decreto sui requisiti minimi di cui all'art.4 co.1 del decreto legislativo 192/2005 (di seguito solo "decreto requisiti minimi). Tale indice tiene conto del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale ed estiva ($EP_{H,nren}$ ed $EP_{C,nren}$), per la produzione di acqua calda sanitaria ($EP_{W,nren}$), per la ventilazione ($EP_{V,nren}$) e, nel caso del settore non residenziale, l'illuminazione artificiale ($EP_{L,nren}$) e il trasporto di persone o cose ($EP_{T,nren}$). Pertanto esso si determina come somma dei singoli servizi energetici forniti nell'edificio in esame. L'indice è espresso in kWh/mq annuo in relazione alla superficie utile di riferimento come definita all'Allegato A del decreto legislativo.

La determinazione dell'indice di prestazione energetica per l'illuminazione degli ambienti e dell'indice di prestazione energetica per il trasporto di persone o cose è obbligatoria per gli immobili appartenenti alle categorie E.1 limitatamente a collegi, conventi, case di pena e caserme, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6 e E.7, come definite all'articolo 3 del D.P.R. 412/93. Per le finalità di cui sopra, si ritiene di fondamentale importanza che l'APE, oltre a fornire l'indice di prestazione energetica globale (EP_g), riporti anche informazioni sui contributi dei singoli servizi energetici che concorrono a determinarlo (EP_H , EP_W , EP_V , EP_C , EP_L , EP_T), in conformità con le definizioni e disposizioni del decreto legislativo e dell'Allegato 1, paragrafo 3.3, del decreto requisiti minimi. Tali indici sono, a loro volta, la sintesi di diversi parametri e caratteristiche dell'edificio e degli impianti. In particolare:

- EP_H , indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, deriva dall'indice della capacità dell'involucro edilizio nel contenere il fabbisogno di energia per il riscaldamento ($EP_{H,nd}$: indice di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale dell'edificio) e dal rendimento dell'impianto di riscaldamento (H: rendimento medio stagionale dell'impianto di riscaldamento);

- EP_C , indice di prestazione energetica per la climatizzazione estiva, deriva dall'indice della capacità dell'involucro edilizio nel contenere il fabbisogno di energia per il raffrescamento ($EP_{C,nd}$: indice di prestazione termica utile per la climatizzazione estiva dell'edificio) e dal rendimento dell'impianto di raffrescamento (C: rendimento medio stagionale dell'impianto di raffrescamento).

E' evidente che in entrambe le situazioni, climatizzazione invernale ed estiva, lo stesso indice di





prestazione EP si può raggiungere con diverse combinazioni del fabbisogno EP_{nd} e dell'efficienza dell'impianto. Per il cittadino, proprietario o conduttore dell'immobile, è importante disporre di queste informazioni al fine di conoscere come la qualità dell'involucro edilizio e degli impianti contribuiscono al raggiungimento del livello di prestazione globale al fine di poter mettere "a fuoco" le più significative carenze energetiche dell'immobile e orientare le priorità di intervento. Poiché nella grande maggioranza degli edifici esistenti, a causa dei maggiori costi e difficoltà di intervento rispetto agli impianti tecnici, le criticità si presentano in riferimento all'involucro edilizio, l'A.P.E. di cui alle presenti linee guida dedica particolare attenzione alla prestazione energetica di elemento. Il calcolo della prestazione energetica si basa sui servizi effettivamente presenti nell'edificio in oggetto, fatti salvi gli impianti di climatizzazione invernale e, nel solo settore residenziale, di produzione di acqua calda sanitaria che si considerano sempre presenti.

Nel caso di loro assenza infatti, si procederà a simulare tali impianti in maniera virtuale, considerando che siano presenti gli impianti standard.

Nella fattispecie per l'edilizia **residenziale** i fattori che compongono una diagnosi energetica sono: la climatizzazione invernale ed estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari e la ventilazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori che tengono conto della coibentazione, delle caratteristiche tecniche e di installazione, della progettazione e della posizione in relazione agli aspetti climatici, dell'esposizione al sole e dell'influenza delle strutture adiacenti, dell'esistenza di sistemi di trasformazione propria di energia e degli altri fattori, compreso il clima degli ambienti interni, che influenzano il fabbisogno energetico.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) sostituisce l'attestato di certificazione energetica per effetto della Legge 90/2013 s.m.i.. Con Decreto datato 26 Giugno 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico, pubblicata sulla G.U. n.162 del 15 Luglio 2015, sono state varate le nuove regole per la redazione dell'attestazione di prestazione energetica degli edifici e della singola unità immobiliare urbana (A.P.E.), nel caso specifico, di un fabbricato esistente, verranno applicate i parametri disciplinati dall'Appendice A Allegato 1 Capitolo 3 "Descrizione dell'edificio di riferimento e parametro di verifica".





A solo titolo di studio, la classificazione dell'energia primaria globale non rinnovabile ($EP_{gl,nren}$) dell'edificio o della unità immobiliare urbana in esso contenuta, oscilla (dalla classe con minor consumo energetico e quindi con minor dispersione termica, alla classe con maggior consumo energetico e quindi con maggior dispersione termica): <<dalla classe con minor dispersione termica "A4" alla classe con maggior dispersione termica "G".

In occasione del sopralluogo tenutosi in data 16 Novembre 2017 all'appartamento, lo scrivente chiedeva all'esecutata (richiesta anticipata anche sulle missive di convocazione dei sopralluoghi) di fornirgli la documentazione occorrente per poter redigere l'attestazione di prestazione energetica, ovvero, il libretto di impianto e il certificato di efficientemente energetico (cd. Prova dei fumi) della caldaia. La sig.ra [REDACTED], rispondeva che la manutenzione della caldaia le veniva fatta da un idraulico e che non poteva consegnarmi nessuna documentazione tecnica e manutentiva perché inesistente. Stando a quanto indicato dal D.L. 26 Giugno 2015 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", in particolare l'art.4, recita che lega la validità temporale dell'A.P.E. alla redazione della documentazione appena accennata, pertanto non esistendo questa documentazione, anche l'attestazione energetica non ha alcuna validità e pertanto non può essere redatta e prodotta.

Nella fattispecie, è **l'abitazione di tipo economico** l'oggetto della redazione dell'attestato di prestazione energetica, redatto dallo scrivente e trasmesso alla Regione Puglia in data 19 Febbraio 2025 e avente codice identificativo 7105125000598745 con scadenza 19 Febbraio 2035. Dalla redazione è scaturita la classe energetica E con un $EP_{gl,nren}$ 142,84 kWh/m²annuo (vedi allegato n.7).

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

Gli immobili pignorati sono regolarmente accatastati e individuabili catastalmente come segue: l'abitazione di tipo economico ubicata nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.4, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 13, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza vani 5,5, superficie catastale totale di mq.112,00 e superficie catastale escluse aree scoperte mq.104,00, rendita catastale € 340,86, piano primo, scala B interno 1, che il box-auto ubicato nel Comune di San Severo(FG) alla Via Giovanni Petruzzi n.8, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1974 Subalterno 17, Cat. C/6, Classe 3,





Consistenza mq.15 e superficie catastale mq.16, rendita catastale € 44,16, piano S1, interno 2.

(vedi allegato n.3).

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'1.09.1967, 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 sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

Dai rilievi planimetrici e fotografici sviluppati sull'appartamento nel corso del sopralluogo svolto il 13 Febbraio 2025 e confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale originaria presentata in data 27 Ottobre 2000 (ultima in catasto) allegata al n.3, si nota la mancanza di un tramezzo che divide il vano soggiorno/ingresso dal vano cucina come da foto n.4 (vedi allegato n.8). Pertanto sarebbe opportuno, aggiornare la situazione sia dal punto di vista urbanistico che catastale, presentando al Comune di San Severo(FG) ufficio S.U.E. la C.I.L.A. in sanatoria e contestualmente effettuando la variazione catastale per "diversa distribuzione degli





spazi interni” tramite la presentazione dell’elaborato DO.C.FA., il tutto salvo imprevisti o altre normative d’ufficio.

Per tale attività, occorrerà affrontare la seguente spesa: attività tecnica del libero professionista, che ammonterà (è un importo soggettivo per cui potrebbe variare da tecnico a tecnico) ad € 1.000,00 per l’onorario, € 50,00 per la CIPAG (5% per la Cassa Previdenza dei Geometri) oltre IVA 20% (per chi non si trova nel regime fiscale di forfettario), ai quali si sommeranno € 70,00 per diritti d’ufficio catastali, € 75,00 per diritti di ufficio comunali e € 10,00 per diritti di ufficio comunali per la visione delle pratiche edilizie, nonché eventuali spese di trasferta e/o altre spese a discrezione del tecnico redattore. Il totale della somma, circa e salvo altre sarà pari a € 1.205,00 (IVA esclusa) oltre spese di trasferta, qualora il tecnico sia di altra Città.

Dalla lettura della documentazione presente nel fascicolo edilizio comunale, risulta che la costruzione è avvenuta con concessione edilizia n.71 del 22 Maggio 1998 e 21 del 15 Febbraio 1999 rilasciata dal Comune di San Severo, successiva presa d’atto della legittimità dell’intervento edilizio avente n.500 del 24 Novembre 2000 e successivo rilascio del certificato di collaudo statico a firma dell’Ing. [REDACTED] del 20 Ottobre 1999 ed avente n.23256 di protocollo del 27 Ottobre 1999 del Genio Civile di Foggia. L’abitabilità e/o agibilità è stata rilasciata ed autorizzata dal Comune di San Severo in data 5 Dicembre 2000 n.96 di protocollo. Il fabbricato venne edificato nel Piano Attuativo Zona 4 “Piano di lottizzazione zona C1 denominato Lottizzazione Città Giardino (adottato con delibera del Consiglio Comunale n.93 del 17 Giugno 1996) come visibile dalla tavola di P.R.G.A14bis e realizzato sui lotti nn.21, 22, 23 e 24 (vedi allegato n.9).

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 .

Non è edilizia convenzionata.

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all’ art. 1- quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l’eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l’espresso





avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita:

1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile per l'estinzione del mutuo relativo all'immobile e degli oneri accessori corrisposti. Resta ferma per i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.
2. Sono definiti canoni sostenibili, per le finalità del presente articolo, i canoni di importo pari al 70% del canone concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, e comunque non inferiori al canone di edilizia residenziale pubblica vigente in ciascuna regione e provincia autonoma.
3. Il canone sostenibile corrisposto a fronte del contratto di locazione è computabile a parziale restituzione delle somme pagate dagli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, la facoltà di riacquisto dell'immobile prioritariamente dal parte del mutuatario insolvente alla scadenza del contratto di locazione secondo le modalità stabilite da leggi regionali.

Con quanto sopra il sottoscritto esperto d'ufficio Geom. Michele VALENTINO ritiene di aver adempiuto secondo coscienza al compito affidatogli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Foggia li 27 Febbraio 2025

L'Esperto d'Ufficio
Geom. Michele VALENTINO
(Firmata digitalmente ed inviata telematicamente)

Sede operativa:

Via Archimede Rusco n.74 – 7112,002 Foggia



0881726911



michele.valentino@geopec.it





Tecnico con attestato di qualifica professionale triennale di ESPERTO VISURISTA, ai sensi e per gli effetti della L.4/2013 s.m.i..



CERTIFICATORE ENERGETICO DEGLI EDIFICI, abilitato, ai sensi e per gli effetti del DPR 75/2013 s.m.i..

Allegati alla perizia:

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) Aggiornamento ipotecario;
- 3) Planimetria catastale dell'appartamento sub.13;
- 3) Visura catastale storica sub.13;
- 3) Visura storica catastale del box-auto sub.17;
- 3) Visura catastale storica sub.17;
- 3) Estratto di mappa catastale;
- 4) Estratto di matrimonio e certificato di residenza;
- 5) Ortofoto del fabbricato;
- 6) Stato di possesso dell'immobile e utenze pagate;
- 7) Attestato di prestazione energetica degli edifici (A.P.E.);
- 8) Planimetria dell'appartamento indicante il tramezzo da regolarizzare;
- 9) Documentazione S.U.E. Comune di San Severo e stralcio P.R.G. della zona.

Sede operativa:

Via Archimede Rusco n.74 – 7112,002 Foggia



0881726911



michele.valentino@geopec.it

