

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di

CONSULENZA TECNICA d'ufficio

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.345/24 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 n.1, per incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa RIGNANESE Stefania, del Tribunale di Foggia, con giusto decreto di nomina del 25/08/2025, e giuramento telematico in data 03.09.2025, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 345/24** del Reg. G. Es., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] redige la presente relazione di stima al fine di definire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site nel territorio della Città di San Severo (FG).

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

- 1)** *controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 1- bis)** *alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto nelle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1- ter)** *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbino determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile; sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*
- 1- quater)** *alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1- quinquies)** *alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 2)** *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2- bis)** *alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggiato/i;*
- 3)** *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, della planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti*



tecnologici e la loro corrispondenza al D.M. 37(08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

- 4) stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4- **bis)** alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo con le indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie condominiale vendibile;
- 5- alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6- alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7- alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. Verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8- all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche in questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9- all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
- 11- alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1 settembre 1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo



(e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i fabbricati: foglio, particella eventuale subalterno, numero dei vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Uffici Tecnici), e richiesto presso gli Uffici Demografici Comunali il Certificato di Residenza e/o Certificato Cumulativo, lo Stato di Famiglia **(Allegato A)**, in accordo con il nominato custode dei beni, ha provveduto ad eseguire apposito sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali presso le unità immobiliari oggetto di stima in data 16.12.2025, il tutto secondo il verbale e allegato alla presente **(Allegato B)**.



RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1-1BIS-TER-QUATER-QUINQUES

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 dell'unità immobiliare con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

In riferimento al regime patrimoniale dei debitori si precisa che il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED] risultano aver contratto matrimonio, in regime di comunione legale dei beni, in data 29.08.2000 (**Allegato C**).

All'attualità le unità immobiliari oggetto della presente, costituenti il Lotto 1, risultano essere:

UNITA' A Immobile ad uso residenza ubicato al piano secondo e terzo con accesso condominiale dal civico 1 di via Deliceto (catastalmente via Candela n.1), distinto al catasto fabbricati dalla Particella 1084 sub 27 del Foglio 79;

UNITA' B Immobile ad uso autorimessa ubicato al piano terra con accesso condominiale dal civico 1 di via Deliceto n.1, distinto al catasto fabbricati dalla Particella 1084 sub 10 del Foglio 79;

Le unità immobiliari risultano pervenute al signor [REDACTED] ed alla signora [REDACTED] ciascuno per la quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita del Notaio Di Biase di Torremaggiore del giorno 20.05.2004 repertorio n.42065 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 09.06.2004 ai nn. 15159/1118 dalla Società [REDACTED] con sede in San Severo.

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

▪ NOTA DI TRASCRIZIONE

Atto pubblico del 20.05.2004

Trascritto in data 09.06.2004 ai nn. 15159/1118

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

COMPRAVENDITA

Foglio 79 – Part.1084 Sub 27

Foglio 79 – Part.1084 Sub 10





▪ **NOTA DI ISCRIZIONE**

Atto pubblico del 08.08.2003

Trascritta in data 20.07.2023 ai nn. 17894/1785

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO**

Foglio 79 – Part.1084 Sub 27

Foglio 79 – Part.1084 Sub 10

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto pubblico del 02.08.2024 rep. 4839

Trascritto in data 12.09.2024 ai nn. 21355/17151

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 79 – Part.1084 Sub 27

Foglio 79 – Part.1084 Sub 10

QUESITO 2-2BIS

Le unità immobiliari che forma il LOTTO 1 del presente elaborato peritale risultano essere:

UNITA' A (Foglio 79 Particella 1084 sub 27)

Immobile residenziale cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 72 mq con Totale escluso aree scoperte di 72 mq, Rendita di euro 352,48 ubicato a piano secondo e terzo con accesso condominiale da via Deliceto n.1; confina con le unità immobiliari individuate al Foglio 79 Particella 1084 sub 20-26, Vano scala condominiale individuato al Foglio 79 Particella 1084 Sub 2, corte esterna ed altre migliori proprietà.



UNITA' B (Foglio 79 Particella 1084 sub 10)

Autorimessa cat. C/6, Classe 5, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale di 17,00 mq e Rendita di euro 67,40, ubicata al piano terra con accesso da via Deliceto n.1; confina con le unità immobiliari individuate al Foglio 79 Particella 1084 Sub 9-11, via Deliceto ed altre migliori proprietà.

Lo scrivente CTU ha effettuato per l'unità immobiliare costituente la procedura le dovute verifiche ed estrapolato tutti i dati dall'Agenzia delle Territorio, il tutto come meglio dall'allegato **(Allegato E)**:

- Visura storica;
- Estratto di mappa;
- Planimetrie catastali;
- Elaborato planimetrico catastale;
- Elenco subalterni.

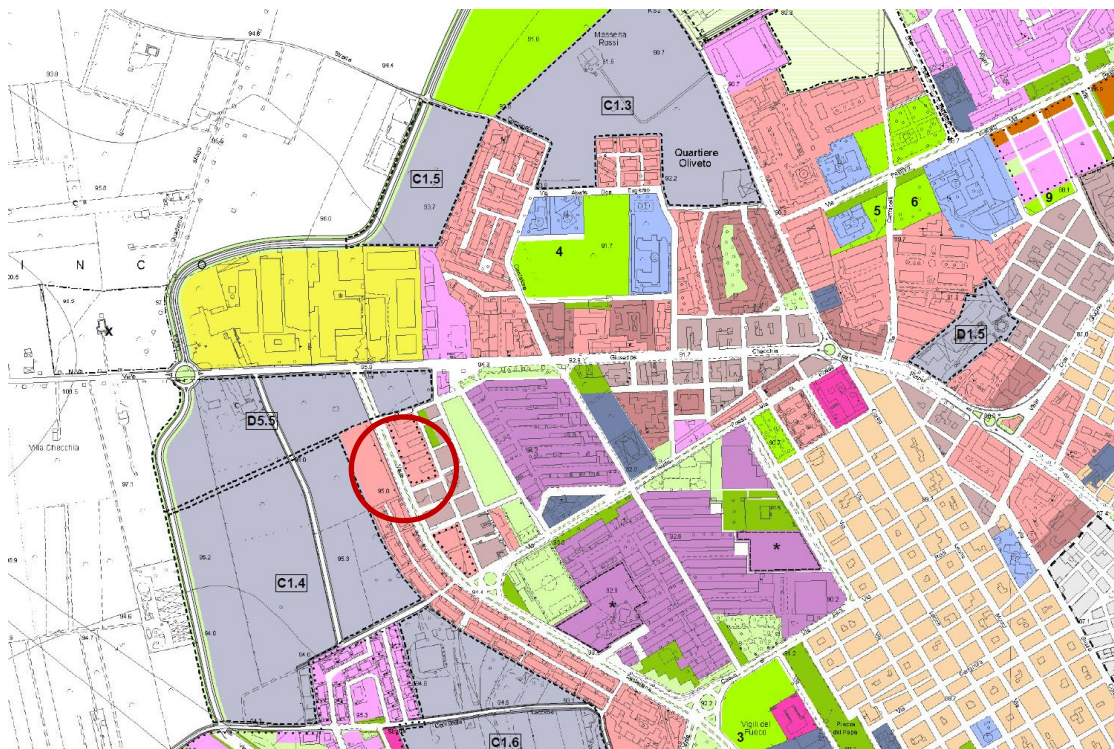
L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica della Città di San Severo, quasi al confine ovest della città. (Figura n.1). L'area in cui è ubicato il fabbricato comprendente l'unità di nostro interesse è individuata all'interno del P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) della Città di San Severo come Br3 Aree residenziali di completamento a bassa densità (Figura n.2).



Fabbricato di interesse

Ortofoto Città di San Severo
Figura n.1





Fabbricato di interesse

*Stralcio Piano Urbanistico Generale della Città di San Severo
Figura n.2*

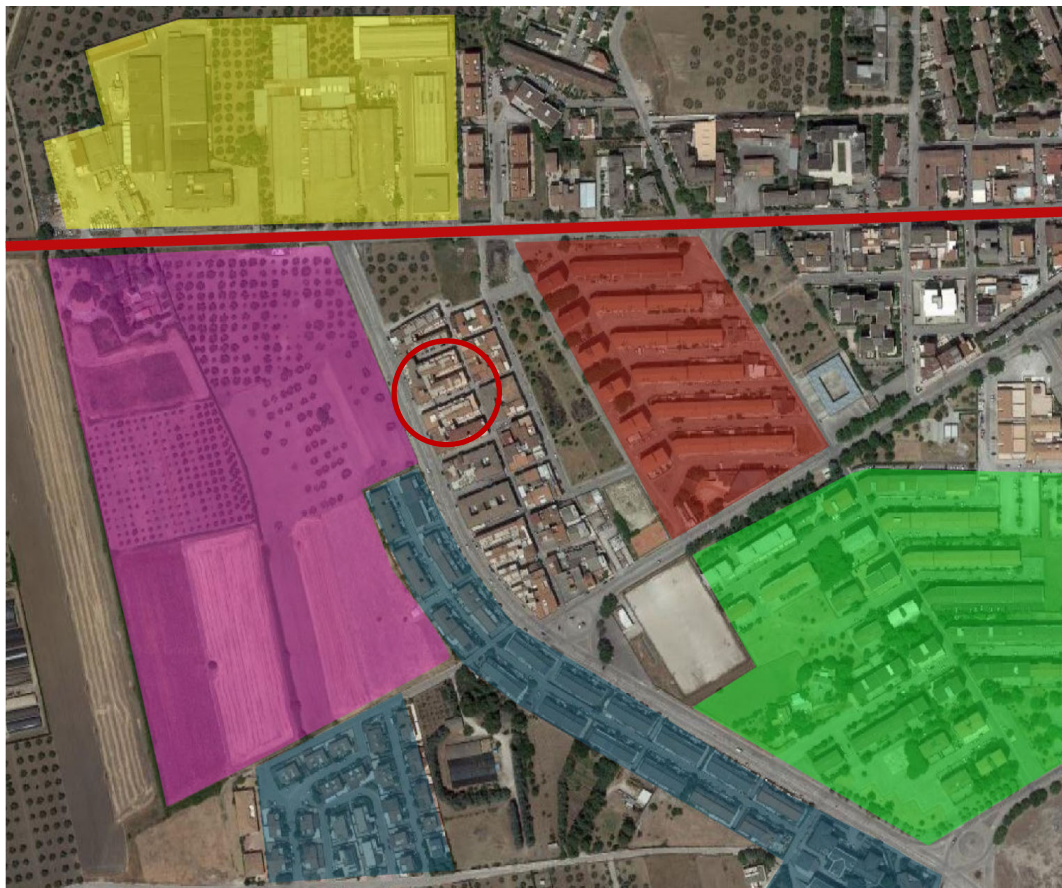
L'immobile fa parte di un fabbricato costituito da quattro livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato.

Il fabbricato è ubicato in zona esclusivamente residenziale, in cui trovano origine lottizzazioni di cooperative e di edilizia popolare. Posto in prossimità della strada provinciale n.30 che collega la Città di San Severo con la città di Torremaggiore.

L'area si trova nei pressi di una zona industriale-produttiva della città, ed in adiacenza con aree di espansione (Figura n.3).

La zona possiede una buona urbanizzazione primaria ed una discreta urbanizzazione secondaria, è caratterizzata da una non elevata densità abitativa e costruttiva, con edifici residenziali a 3-4-5-6 piani fuori terra, e risulta servita da: istituti scolastici, istituti religiosi e piccole attività commerciali.





— S. P. 30 che collega San Severo con Torremaggiore

— Lottizzazione residenziale

— Area industriale – produttiva

— Area edilizia convenzionata

— Area di espansione

— Area edilizia popolare

*Inquadramento territoriale
Figura n.3*

Nelle **Figura n.4** viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 79 Particelle 1084 della Città di San Severo (Fg), con la cartografia presente nelle mappe consultabili dallo sportello telematico, al fine di verificare la corrispondenza dell'area e del fabbricato.





 Particella 1084 del Foglio 79

*Figura n.4
(sovrapposizione su cartografia catastale)*



Nelle **Figura n.5** viene individuato l'immobile nella mappa catastale del Foglio 79 Particella 1084 di S. Severo (Fg).



 Particella 1084 del Foglio 79

Figura n.5
(individuazione sulla mappa catastale)

QUESITO 3

UNITA' A (Foglio 79 Particella 1084 sub 27)

L'unità immobiliare residenziale è ubicata al piano secondo e terzo di un fabbricato per civile abitazione con accesso condominiale ubicato al civico 1 di Via Deliceto. Dal portone metallico, si accede al vano scala in cui al piano secondo sono ubicati quattro appartamenti.

Il fabbricato risulta terminato nel 2004 e presenta una struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura.



Le pareti esterne prospicienti la pubblica via Deliceto sono rifinite quasi interamente con mattoni a faccia vista, mentre le pareti esterne con affaccio interno risultano rifinite ad intonaco per esterni.

L'immobile nella sua configurazione progettuale approvata e presente presso la banca dati catastali risulta essere composto da un monolocale al piano secondo con angolo cottura e servizio igienico e locali non abitabili in terzo piano, uniti mediante scala interna, di cui stileria, soffitta e servizio igienico.

All'attualità l'unità immobiliare si presenta con una zona giorno in secondo piano, composta da ingresso, soggiorno, pranzo, angolo cottura e servizio igienico, il tutto con affaccio interno mediante balcone.

Una scala a vista conduce al piano terzo in cui sono ubicate due camere, un servizio igienico ed un terrazzo di proprietà esclusiva.

La porta di accesso è del tipo blindato, gli infissi interni sono in pvc con tapparelle al piano secondo e persiane al piano terzo, gli infissi interni sono in laminato.

L'altezza interna del piano secondo è di 2,70, mentre il piano terzo presenta una copertura con tetto a doppia falda con altezza massima pari ad 2,60 m.

La pavimentazione è in gres delle dimensioni circa 35x35 dai toni del beige.

Le pareti sono rifinite a civile, mentre i bagni presentano un rivestimento fino ad un'altezza di 2,40 per il piano secondo e 2,20 m nel servizio igienico del piano terzo.

L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con termosifoni in ghisa.

L'immobile trova affaccio, con balconi e finestre al piano secondo e terrazzo al piano terzo, su cortili condominiali e privati.

Lo stato manutentivo ed il grado di finitura è buono ma sono presenti fenomeni infiltrativi nella zona della cucina al piano secondo.

Inoltre sono presenti diffusi fenomeni di condensa interstiziale che denota un non adeguato isolamento termico delle partizioni verticali e orizzontali.

Risulta conformità dell'immobile sul piano urbanistico e catastale.

Gli impianti rispettano la norma all'epoca della costruzione, come si evince dalle allegate dichiarazioni di conformità idrica ed elettrica (**Allegato F**).

UNITA' B (Foglio 79 Particella 1084 sub 10)

L'unità immobiliare ad uso autorimessa è ubicata al piano terra dello stesso fabbricato per con ubicato al civico 1 di Via Deliceto.



L'immobile presenta saracinesca metallica come ingresso ed è costituito da unico locale di forma rettangolare. L'altezza interna è di 2,85, pavimentato con piastrella delle dimensioni 25x25 con pareti rifinite a civile di colore bianco.

Risulta conformità dell'immobile sul piano urbanistico e catastale.

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

QUESITO 4

UNITA' A – IMMOBILE RESIDENZIALE

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	46,00 MQ
B	PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO BALCONI PIANO SECONDO OMOGENEIZZATA AL 30%	3,00 MQ
C	PERTINENZA ESCLUSIVA ACCESSORIA SOTTOTETTO NON RESIDENZIALE OMOGENEIZZATA AL 50%	28,00 MQ
D	PERTINENZA ESCLUSIVA ORNAMENTO NON COMUNICANTI CON VANI UTILI OMOGENEIZZATA AL 15%	4,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A+B+C+D		<u>81,00 MQ</u>

UNITA' B – IMMOBILE USO AUTORIMESSA

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	16,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A		<u>16,00 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 (UNITA' A), con medesima ubicazione nella Città di San Severo, in condizione normali, è variabile da €/m² 700,00 a €/m² 1.100,00;
- Il valore di mercato per un immobile ad uso autorimessa (UNITA' B), con medesima ubicazione nella Città di San Severo, in condizione normali, è variabile da €/m² 400,00 a €/m² 700,00;

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

- **€/m² 950,00 per UNITA' A**
- **€/m² 700,00 per UNITA' B**

UNITA' A = 81,00 x 950,00 = 76.950,00 euro

UNITA' B = 16,00 x 700,00 = 11.200,00 euro

LOTTO 1 = UNITA' A + UNITA' B = 76.950,00 + 11.200,00 = 88.150,00 EURO

Si precisa che, su richiesta del sottoscritto è stata prodotta dall'Amministratore pt Dott. Luminoso Mario Giuseppe, la debitoria condominiale relativa alle unità immobiliari di nostro interesse, dalla quale risulta un debito relativo al prospetto preventivo 2025 di euro 682,96 (**Allegato I**).

QUESITO 5

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano all'attualità bene indiviso ma entrambe le proprietà risultano debitori della procedura.

QUESITO 6

UNITA' A

- via Deliceto, piano secondo e terzo con superficie commerciale di 81,00 mq;
- Immobile residenziale cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 72 mq con Totale escluso aree scoperte di 72 mq, Rendita di euro 352,48 ubicato a piano secondo e terzo con accesso condominiale da via Deliceto n.1;



- confina con le unità immobiliari individuate al Foglio 79 Particella 1084 sub 20-26, Vano scala condominiale individuato al Foglio 79 Particella 1084 Sub 2, corte esterna ed altre migliori proprietà.
- **VALORE € 76.950,00**

UNITA' B

- via Deliceto, piano terra con superficie commerciale di 16,00 mq;
- Autorimessa cat. C/6, Classe 5, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale di 17,00 mq e Rendita di euro 67,40, ubicata al piano terra con accesso da via Deliceto n.1;
- confina con le unità immobiliari individuate al Foglio 79 Particella 1084 Sub 9-11, via Deliceto ed altre migliori proprietà;
- **VALORE € 11.200,00**

QUESITO 7

L'unità immobiliare, come si evince anche dal verbale di sopralluogo, risulta nella piena disponibilità del signor [REDACTED] e della signora [REDACTED]

QUESITO 8-9

La formalità che resterà a carico dell'acquirente in sede di decreto di trasferimento risulta essere il regolamento di condominio del 15.04.2004, trascritto il giorno 05.05.2004 ai nn. 8601/11630.

QUESITO 10

Il CTU, previa richiesta di accesso agli atti (**Allegato L**), ha eseguito un'ispezione presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Severo (Fg), nella quale si evince che la costruzione del fabbricato risale al 2004 legittimata con Concessione Edilizia n. 5 del 09.01.2003, n.107 del 01.07.2009 e successivo Permesso di Costruire in variante finale n.65 del 26.03.2004,

I lavori risultano iniziati in data 03.02.2003 e ultimati in data 02.04.2004.

Risulta apposita Autorizzazione di Abitabilità n.27 del 03.05.2004.

QUESITO 11

L'unità immobiliare UNITA' A risulta sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), che pertanto, viste le disposizioni stabilite dal G.I., sono stati redatti dal tecnico abilitato Geom. Alessio Generoso D'Addario, ed allegate alla presente perizia (**Allegato M**).





SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO 1 = 88.150,00 EURO

UNITA' A

- via Deliceto, piano secondo e terzo con superficie commerciale di 81,00 mq;
- Immobile residenziale cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 72 mq con Totale escluso aree scoperte di 72 mq, Rendita di euro 352,48 ubicato a piano secondo e terzo con accesso condominiale da via Deliceto n.1;
- confina con le unità immobiliari individuate al Foglio 79 Particella 1084 sub 20-26, Vano scala condominiale individuato al Foglio 79 Particella 1084 Sub 2, corte esterna ed altre migliori proprietà.
- Proprietà: [REDACTED]
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
 - Compravendita trascritta il 09.06.2004 nn. 15159/1118
 - Ipoteca in rinnovazione volontaria trascritta il 20.07.2023 ai nn. 17894/1785
 - Verbale pignoramento immobili trascritto il 12.09.2024 ai nn. 21355/17151
- L'unità immobiliare risulta nella disponibilità del signor [REDACTED]
- L'unità immobiliare risulta conforme in termini urbanistici e catastali.
- REGOLARITA' URBANISTICA:
 - Concessione Edilizia n.5 del 09.01.2003;
 - Concessione Edilizia n.107 del 01.07.2003;
 - Permesso di Costruire in variante finale n.65 del 26.03.2004
 - Autorizzazione di Abitabilità n.27 del 03.05.2004
- Il valore da porre a base d'asta, è di euro **76.950,00**

UNITA' B

- via Deliceto, piano terra con superficie commerciale di 16,00 mq;
- Autorimessa cat. C/6, Classe 5, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale di 17,00 mq e Rendita di euro 67,40, ubicata al piano terra con accesso da via Deliceto n.1;
- confina con le unità immobiliari individuate al Foglio 79 Particella 1084 Sub 9-11, via Deliceto ed altre migliori proprietà;
- Proprietà: [REDACTED]
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
 - Compravendita trascritta il 09.06.2004 nn. 15159/1118
 - Ipoteca in rinnovazione volontaria trascritta il 20.07.2023 ai nn. 17894/1785
 - Verbale pignoramento immobili trascritto il 12.09.2024 ai nn. 21355/17151
- L'unità immobiliare risulta nella disponibilità del signor [REDACTED]
- L'unità immobiliare risulta conforme in termini urbanistici e catastali.
- REGOLARITA' URBANISTICA:
 - Concessione Edilizia n.5 del 09.01.2003;
 - Concessione Edilizia n.107 del 01.07.2003;
 - Permesso di Costruire in variante finale n.65 del 26.03.2004
 - Autorizzazione di Abitabilità n.27 del 03.05.2004
- Il valore da porre a base d'asta, è di euro **11.200,00**

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatomi

San Severo, 15 gennaio 2026

IL C.T.U.
Arch. BONCRISTIANO Matteo



ALLEGATI

- A** Certificato contestuale Residenza-Stato di Famiglia ();
- B** Verbale sopralluogo operazioni peritali;
- C** Estratto atto di matrimonio ();
- D** Ispezione Ipotecaria Ordinaria (Foglio 79 Particella 1084 Sub 27);
- E** Visura storica (*Foglio 79*, Particella 1084 Sub 27);
Visura storica (*Foglio 79*, Particella 1084 Sub 10);
Estratto di mappa (*Foglio 79*, Particella 1084);
Elaborato planimetrico (Foglio 79 Particella 1084);
Elenco subalterni (Foglio 79 Particella 1084);
Planimetria catastale (*Foglio 79*, Particella 1084 Sub 27);
Planimetria catastale (*Foglio 79*, Particella 1084 Sub 10);
- F** Conformità impianto idrico;
Conformità impianto elettrico;
- G** Rilievo planimetrico (*Foglio 79*, Particella 1084 Sub 27);
Rilievo planimetrico (*Foglio 79*, Particella 1084 Sub 10);
- H** Allegato fotografico n.23 fotografie;
- I** Richiesta debitoria condominiale all'amministratore pt;
- L** Richiesta accesso atti Comune di San Severo
Concessione Edilizia n.5 del 09.01.2003;
Concessione Edilizia n.107 del 01.07.2003;
Permesso di Costruire in variante finale n.65 del 26.03.2004
Autorizzazione di Abitabilità n.27 del 03.05.2004
n.2 Planimetrie
- M** Attestato di Prestazione Energetica;

