

TRIBUNALE DI FOGGIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.ma Giudice Dott.ssa Carmen Anna Lidia
CORVINO in sostituzione del Giudice dott.ssa
VALENTINA PATTI

Esecuzione Immobiliare R.G. n. **359/2024** III Sezione Civile

promossa da:

debitore:

La S.V. Ill.ma Dott.sa Valentina PATTI, Giudice del Tribunale di Foggia,
rilevatane la opportunità nominava il sottoscritto Geom. Natalino
MELIOTA

iscritto al Collegio dei Geometrie Geometri Laureati della provincia di
Foggia al n.1936 ed inserito nell'elenco dei periti del Tribunale di Foggia
con il n. 88/2002, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile
promossa dal

d
rappresentata e difesa dall'Avvocato Maria Rosa Porcaro, PEC:
porcaro.mariarosaanna@avvocatifoggia.legalmail.it elettivamente
domiciliata in Trinitapoli (FG) al Corso Trinità n.37, contro la sig.ra

Premessa

L'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia Dott.sa



Valentina PATTI nominava in data 23 maggio 2025 il sottoscritto Geom.

Natalino MELIOTA quale esperto per il compimento delle indagini di cui

all'art.173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe.

Convocandomi per il giorno 03 luglio 2025 per il giuramento e la

proposizione dei quesiti secondo la fascia oraria stabilita. L'Ill.ma Giudice

Dott.sa Valentina PATTI poneva allo scrivente i seguenti quesiti: "Esaminati

gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di

sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'

art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e

trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti

anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento

anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento),

segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o

inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto

delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile

pignorato nel corso del tempo;

1)- ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili

con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione,

specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se



le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

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 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;

2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra 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 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 alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) - alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà



indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

7) - alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi, l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

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



del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9) - all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente;

10) - alla verifica della regolarità edilizia 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 5000 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) dalla sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; in particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

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

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede 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 sono stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero



successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo 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 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 gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei



rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e dopo averne verificato la sua completezza ai sensi dell'art. 567 comma 2, c.p.c., il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

➤ in data 21 luglio 2025 ha richiesto e scaricato tramite programma SISTER collegandosi con il sito dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali) tutta la documentazione catastale inerente i beni staggiti (All. 02 e All. 03);

➤ in data 21 luglio 2025 ha avanzato, a mezzo PEC, presso l'Ufficio dello Stato Civile e dell'Anagrafe del Comune di San Severo (FG) richiesta di rilascio di certificati afferenti le

(All. 04);

➤ in data 21 luglio 2025 ha avanzato, a mezzo PEC, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (FG) richiesta di rilascio di certificati inerenti le concessioni edilizie e pratiche urbanistiche dei beni oggetto della presente relazione (All. 05 e All. 06);

➤ in data 21 luglio 2025 ha inviato la "Comunicazione inizio operazioni peritali" a mezzo Raccomandata R.R. alla Sig.ra

nonché nota Pec agli avv.ti Maria Rosa Porcaro e avv.

Alessia Cira Piscone, così come concordato telefonicamente con l'avv.

Alessia Cira Piscone quale custode dei beni pignorati stabilendo l'inizio

delle operazioni peritali al giorno 25 luglio 2025 alle ore 9:00 presso i

luoghi di causa (All. 07);



➤ in data 25 luglio 2025 alle ore 9:00, il sottoscritto unitamente al custode dei beni avv. Alessia Cira Piscone, mi sono recato presso il primo degli immobili oggetto di causa, in via E. Lufino n. 11, con la presenza della sig.ra . La stessa, quale madre della sig.ra nonché abitante dell'immobile in oggetto, mi ha permesso di rilevare metricamente (All. 08) e fotograficamente (All. 09) l'immobile di via E. Lufino n. 11 nonché il box presente nello stesso stabile, così come gli altri immobili, Via Molfetta n. 22, 24 e 26 oggetto della procedura in oggetto (All. 10 e All. 11). Al sopralluogo vi era anche la presenza dell'avv. Elena ANTONACCI quale difensore della sig.ra

In fine è stato redatto il verbale che è stato sottoscritto da me e dai presenti (All. 01);

➤ in data 04 settembre 2025 ha visionato e fotografato, al Comune di San Severo le Concessioni e Licenze Edilizie degli immobili oggetto di causa (All. 05 e All. 06);

➤ in data 05 settembre 2025 legge sul sito istituzionale PST Giustizia della sostituzione del Giudice e nuova nomina del Giudice dott.ssa Carmen Anna Lidia CORVINO, alla quale si trasmette la presente perizia.

Nell'arco temporale assegnato per la consulenza, ha eseguito indagini sulla commerciabilità dei beni allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale e ha verificato la rispondenza della quota di intestazione dei beni oggetto di stima.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica estimativa



corredata dei relativi allegati.

Risposta ai quesiti:

QUESITO N.1

1) Esaminati gli atti e verificati tutti gli elaborati allegati e trasmessi nella procedura il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali in quanto i documenti allegati erano completi e dove lo stesso ne ha ritenuto opportuno, ha integrato ed estratto nuovi dati per la verifica e il confronto.

1)-bis: secondo la documentazione presente agli atti (Certificato Ipotecario) e dalla documentazione prodotta dallo scrivente richiesta sul portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 21 luglio 2025 (All. 02 e All. 03), gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare non hanno subito altre vicende nel ventennio antecedente al pignoramento; tutti i beni oggetto della presente consulenza, risultano intestati per i diritti pari ad 1/1 in proprietà alla Sig.ra

Per meglio individuare gli immobili e fare un'adeguata relazione degli stessi, e visto che gli immobili inseriti nei lotti hanno avuto vicende traslative diverse, si procederà a creare due lotti, dove nel primo lotto saranno descritti i beni presenti in Via Lufino n. 11 rappresentati da un appartamento posto al primo piano e un box posto al piano interrato dello stabile condominiale; mentre il secondo lotto saranno descritti i beni presenti in via Molfetta n. 22, 24 angolo via Brindisi n. 108 rappresentante un appartamento e via Molfetta n. 26 un deposito posti entrambi al piano terra dello stabile condominiale.



I beni oggetto della presente relazione risultano liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue e che si riporta secondo i documenti depositati agli atti e dalla “Ispezione Ipotecaria” (All. 12) prodotta dallo scrivente e confrontata con quella già depositata in atti ed eseguita nuovamente anche dal custode giudiziario:

LOTTO 1: Immobili siti in San Severo foglio 78 p.lla 1719 sub. 7 e 13.

-TRASCRIZIONE CONTRO - Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Foggia il 23 luglio 2024 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4627/2024, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il

Registro Particolare Registro Generale , in favore

e contro la Sig.ra

(per la quota

di 1/1 di proprietà).

-TRASCRIZIONE - Data presentazione 27/03/2024; Reg. Generale ;

Reg. Particolare – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA rep.

1319 del 25/03/2024 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento

Immobili;

-Rettifica a TRASCRIZIONE - Data presentazione 03/10/2014; Reg.

Generale ; Reg. Particolare – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE

DI FOGGIA Atto esecutivo o cautelare – Verbale

di pignoramento Immobili; Riferimento Trascrizione n.

-TRASCRIZIONE - Data presentazione 11/09/2014; Reg. Generale ;

Reg. Particolare Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA



	rep.	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di
		pignoramento Immobili, correlato da trascrizione n.
	-ANNOTAZIONE – Data presentazione	Reg. Generale ;
	Reg. Particolare	– Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA rep.
		300/2010 del 05/11/2010- Annotazione a Trascrizione – Inefficacia Totale;
		Riferimento Trascrizione n. 4682 del 2004;
	-TRASCRIZIONE - Data presentazione 03/02/2011; Reg. Generale	
	Reg. Particolare	Not. Pascucci Fabrizio rep. del
		26/01/2011 Atto tra vivi - Preliminare di vendita, correlato da annotazione
		n. 806 del 16/04/2014 (risoluzione);
	-ISCRIZIONE - Data presentazione 20/10/2009; Reg. Generale	
	Particolare	– Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA rep.
	del	9 Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna;
	-TRASCRIZIONE - Data presentazione 25/03/2009; Reg. Generale	
	Reg. Particolare	– Not. Consolo Salvatore rep. del
		Atto tra vivi- Preliminare di vendita, correlato da annotazione
	n.	(risoluzione parziale di preliminare di vendita);
	-TRASCRIZIONE - Data presentazione	; Reg. Generale
	Reg. Particolare	– Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA rep.
		Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a
		trascrizione;
	-TRASCRIZIONE - Data presentazione 30/10/2007; Reg. Generale	
	Reg. Particolare	Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA rep.
		– Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a
		trascrizione;



	-TRASCRIZIONE - Data presentazione 07/05/2007; Reg. Generale	
	Reg. Particolare – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA rep.	
	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di	
	pignoramento Immobili;	
	-TRASCRIZIONE - Data presentazione 15/03/2004; Reg. Generale	
	Reg. Particolare	
	Atto tra vivi- compravendita, correlato da annotazione n. 1729 del	
	08/06/2011 (Inefficacia totale);	
	-TRASCRIZIONE - Data presentazione 04/06/2002; Reg. Generale	
	Reg. Particolare	
	Atto tra vivi- Compravendita;	
	-ANNOTAZIONE - Data presentazione 02/04/2002; Reg. Generale	
	Reg. Particolare	
	Annotazione a Iscrizione – Restrizione di beni; Riferimento	
	Iscrizione n. el 1998;	
	-TRASCRIZIONE - Data presentazione 24/02/1999; Reg. Generale	
	Reg. Particolare – Ufficio del Registro r –	
	Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione;	
	-TRASCRIZIONE - Data presentazione 16/04/1992; Reg. Generale	
	Reg. Particolare Not.	
	Atto tra vivi- Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia.	
	LOTTO 2: Immobili siti in San Severo foglio 31 p.lla 11026 sub.2 e 3.	
	-TRASCRIZIONE CONTRO - Pignoramento immobiliare notificato dal	
	Tribunale di Foggia il Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI	
	FOGGIA Repertorio trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di	





	<u>-ISCRIZIONE - Data presentazione</u>	<u>Reg. Generale</u>	<u>Reg.</u>
	<u>Particolare</u>	<u>– Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA rep.</u>	
	<u>del</u>	<u>Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna;</u>	
	<u>-ISCRIZIONE - Data presentazione</u>	<u>Reg. Generale</u>	<u>Reg.</u>
	<u>Particolare</u>		
	<u>Ipoteca legale art. 77 D.Lgs 46/99 modificato dal D.Lgs. 193/01</u>		
	<u>- Annotazione n.</u>	<u>(Cancellazione Totale).</u>	
	Gli immobili individuati con il LOTTO 1 risultano essere censiti al Catasto		
	Fabbricati del Comune di San Severo (FG):		
	-Foglio 78, Particella 1719, sub.7, Categoria C/6, Classe 3, Zona Censuaria		
	1, Consistenza 18 mq., Sup. Catastale 23 mq. rendita Euro 58,57, Via		
	Ernesto Lufino n. 11, Piano S1;		
	- Foglio 78, Particella 1719, sub.13, Categoria A/3, Classe 3, Zona Censuaria		
	1, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale totale 119 mq., totale escluso le aree		
	scoperte 109 mq., rendita Euro 604,25, Via Ernesto Lufino n. 11, Piano 1.		
	Gli immobili individuati con il LOTTO 2 risultano essere censiti al Catasto		
	Fabbricati del Comune di San Severo (FG):		
	-Foglio 31, Particella 11026, sub. 2, Categoria C/2, Classe 5, Zona Censuaria		
	1, Consistenza 92 mq., Sup. Catastale 94 mq. rendita Euro 351,60, Via		
	Molfetta n. 26, Piano T;		
	- Foglio 31, Particella 11026 sub.3, Categoria A/3, Classe 2, Zona Censuaria		
	1, Consistenza 5 vani, Sup. Catastale totale 115 mq., totale escluso le aree		
	scoperte 115 mq., rendita Euro 426,08, Via Molfetta n. 22-24, Piano T.		
	1)- ter: i dati catastali indicati nella documentazione allegata alla presente		
	procedura non hanno subito variazioni dalla data dell'iscrizione del		
	Studio Tecnico Geom. Natalino MELIOTA Via Gino Acquaviva 9 - 71122 Foggia / Cell. 347 876 8863 PEC: natalino.meliota@geopec.it / Email: nmeliota@libero.it		



	pignoramento ad oggi sia per il lotto 1 che per il lotto 2;	
	1) - quater: non sussistono sugli immobili oggetto di relazione peritale, altre	
	procedure esecutive;	
	1) - quinquies: dalla verifica effettuata dal “Certificato Anagrafico di Stato	
	Civile” prodotto in data 22 luglio 2025 dall’Ufficio dell’Anagrafe - Ufficio	
	Stato Civile - del Comune di San Severo (FG), il sottoscritto ha riscontrato	
	che la sig.ra _____ <i>“risulta allo stato civile essere di</i>	
	<i>stato libero”</i> (All. 04).	
	QUESITO N.2	
	2) La presente relazione prende in analisi due lotti posti nell’abitato di San	
	Severo, pertanto, si proseguirà alla descrizione dei due distinti lotti con i	
	relativi immobili in essi assegnati che successivamente saranno posti in	
	vendita.	
	LOTTO 1: Costituito da un appartamento e un box auto posti all’interno	
	della palazzina condominiale di via Ernesto Lufino n. 11. Trovasi ubicati	
	nella zona periferica della città di San Severo. Sono ubicati all’interno della	
	palazzina condominiale e fanno parte del complesso immobiliare realizzato	
	dalla Cooperativa Edilizia “La Sarola” e individuato nel lotto 56 zona A del	
	P.E.E.P. del comune di San Severo realizzato con concessione edilizia n. 2	
	lib. 4B del 01 dicembre 1989 e successiva variante n. 41 lib. 1 A del 22	
	marzo 1990. I lavori di realizzazione del progetto originario furono iniziati in	
	data 10 marzo 1985 ed ultimati in data 30 marzo 1990. Gli immobili così	
	come realizzati e conformi ai progetti approvati in data 29/11/1989 e	
	16/03/1990 sono stati dichiarati abitabili in data 31 ottobre 1992 così come	
	da certificato di ultimazione rilasciato dal Sindaco di San Severo in data	
	Studio Tecnico Geom. Natalino MELIOTA Via Gino Acquaviva 9 - 71122 Foggia / Cell. 347 876 8863 PEC: natalino.meliota@geopec.it / Email: nmeliota@libero.it	



15/05/1990 (All. 05). L'intero edificio si sviluppa in 5 piani fuori terra e uno interrato. L'appartamento è posto al primo piano della palazzina condominiale al civico 11. Varcato il cancello, posto lungo la recinzione che delimita l'intero edificio, al di sotto del porticato vi è un ulteriore portone di caposcala che permette l'accesso agli immobili presenti nella scalinata. Ha accesso, dal pianerottolo comune, con porta di caposcala posta a destra salendo le scale. Varcata la porta di accesso vi è un ampio salone. Proseguendo si trova la cucina e un piccolo ripostiglio/lavanderia. Dall'ingresso sulla sinistra vi sono le due camere da letto e tra le due camere il bagno, il tutto meglio rappresentato sulla planimetria allegata dello stato dei luoghi (All. 08). L'appartamento si affaccia per tre lati sul cortile interno che confina con via E. Lufino e via Alessandrini. Confina sul pianerottolo con ascensore comune e altro appartamento di proprietà di terzi. È censito al Catasto Fabbricati del Comune di San severo (FG) con i seguenti dati catastali: foglio 78 p.lla 1719 subalterno 13, categoria A/3 classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 119 mq, totale escluse le aree scoperte 109 mq., rendita € 604,25, via E. Lufini n. 11, piano Primo.

Il box auto invece è posto al primo piano interrato. Ha accesso dalla rampa comune che collega la corsia di manovra comune a tutti i box, direttamente al piano stradale, dove è protetto da cancello in ferro, posto lungo la recinzione comune dell'intero edificio. È posto sulla parte destra non appena si scende dalla rampa di accesso. È protetto da porta basculante in ferro, ed è formato da unico ambiente. Confina per due lati con parete controterra, a sinistra con locale contatori comune agli appartamenti della scalinata e, con corsia di manovra comune. È censito al Catasto Fabbricati del Comune di



San Severo (FG) con i seguenti dati catastali: foglio 78 p.lla 1719 subalterno 7, categoria C/6 classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 23 mq., rendita € 58,57, via E. Lufini n. 11, piano S1. Per quanto riguarda i proporzionali diritti sui millesimi di parti comuni, con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze servitù ed oneri reali attivi e passivi, si fa riferimento a quanto descritto art. 2 dell'atto di compravendita stipulato in data 11 marzo 2004 not. Giuseppe Stella rep. 672 registrato a San Severo il 13/03/2004 al n. 964 e trascritto a Foggia il 15/03/2004 ai n. 6392 reg. gen. e n. 4682 reg. part. (All. 15)

LOTTO 2: Costituito da un appartamento e un locale deposito posti al piano terra della palazzina condominiale di via Molfetta n. 22,24,26, facente angolo con Via Brindisi n. 108. Trovasi ubicati nella zona semicentrale della città di San Severo. Sono ubicati al piano terra della palazzina condominiale realizzata dal sig. _____ a seguito di progetto presentato in data 27 giugno 1977 esaminato dalla C.E.C. in data 13 luglio 1977 e successive varianti allegate alla concessione edilizia n. 6B/39 del 28 agosto 1978 e successiva variante n. 19 lib. 7B del 03 ottobre 1979. I lavori di realizzazione del progetto originario furono iniziati in data 08 agosto 1977 ed ultimati in data 31 luglio 1979. Gli immobili così come realizzati sono stati dichiarati abitabili in data 01 febbraio 1980 così come da certificato di ultimazione rilasciato dal Sindaco di San Severo in data 05/01/1980 (All. 06). L'intero edificio si sviluppa in 3 piani fuori terra. L'appartamento è posto al piano terra della palazzina condominiale con accesso diretto ed autonomo direttamente dal piano stradale ai civici 22, 24 di via Molfetta o dal civico n.108 di via Brindisi. Varcata la porta di accesso di via Molfetta n.



24 vi è un ampio salone. Proseguendo sulla sinistra si trova un ambiente che riceve accesso diretto dal civico 22 di via Molfetta e subito dopo vi è la cucina che affaccia con piccola finestra su via Brindisi. Varcata la porta dell'ampio salone vi è il corridoio/disimpegno dove a sinistra vi è il bagno, che affaccia con piccola finestra su via Brindisi. Proseguendo, dal corridoio vi è una camera da letto che riceve accesso da via Brindisi n. 108. Di fianco alla camera da letto vi è un ripostiglio, e successivamente un'altra camera che riceve luce da una finestra posta in alto direttamente dal lucernaio posto sul solaio di calpestio della chiostrina interna dell'intero edificio. Dal corridoio/disimpegno vi è una porta che collega e permette direttamente l'accesso diretto al locale deposito, facente parte della presente procedura. Lo stesso riceve anche accesso diretto dal via Molfetta n. 26, il tutto meglio rappresentato sulla planimetria allegata dello stato dei luoghi (All. 10). L'appartamento, come detto, si affaccia e confina per due lati sulle due strade a Nord su via Molfetta e ad Est su via Brindisi, ad Ovest con altro immobile oggetto della procedura e a Sud con altro immobile di terzi. È censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) con i seguenti dati catastali: foglio 31 p.lla 11026 subalterno 3, categoria A/3 classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 115 mq, totale escluse le aree scoperte 115 mq., rendita € 426,08, via Molfetta n. 24-108, piano T. Il deposito, sempre posto al piano terra e adiacente all'appartamento, ha accesso diretto dal civico 26 di via Molfetta. Al suo interno sulla sinistra vi è una porta che collega direttamente al corridoio/disimpegno dell'appartamento sopra descritto. Nella parte posteriore sul solaio di copertura vi sono dei lucernai che danno luce tramite la chiostrina interna



dell'intero edificio. È protetto da porta del tipo a battente in legno, ed è formato da unico grande ambiente. Al suo interno subito entrando sulla destra vi è un piccolo bagno, che affaccia sempre su via Molfetta. Proseguendo all'interno sul lato destro, vi è un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala della scala condominiale, non facente parte della procedura. Adiacente vi è un altro piccolo ambiente dove all'interno vi è un bruciatore che veniva usato per il riscaldamento dell'appartamento, ma attualmente in disuso. Di fianco vi è una cisterna in ferro che fungeva per la raccolta del gasolio che alimentava il bruciatore. Confina a Nord con Via Molfetta, ad Est con l'appartamento su descritto, a Sud con altra proprietà di terzi e ad Ovest con androne vano scala del palazzo condominiale del civico 28 di via Molfetta. È censito al Catasto Fabbricati del Comune di San severo (FG) con i seguenti dati catastali: foglio 31 p.lla 11026 subalterno 2, categoria C/2 classe 5, consistenza 92 mq, superficie catastale totale 94 mq., rendita € 351,60, via Molfetta n. 26, piano T. Per quanto riguarda i proporzionali diritti sui millesimi di parti comuni, con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze servitù ed oneri reali attivi e passivi, si fa riferimento a quanto descritto nell'atto di compravendita stipulato in data

not. Lorenzo Cassano

(All. 16)

2)- bis I beni immobiliari oggetto della presente relazione peritale, sono correttamente individuati sulle mappe catastali, (All. 02 All. 03). Anche sulle ortofoto sono regolarmente individuati (All.13 All. 14).

QUESITO N.3

Si correda la presente perizia di visure, planimetrie catastali, estratti di



mappa ed elaborato planimetrico con elenco descrizione dei subalterni dei beni facente parti dei lotti 1 e 2 (All.02 e All. 03), nonché delle planimetrie risultanti dal sopralluogo con i rilievi eseguiti (All.08 e All.10) e di riproduzioni fotografiche degli immobili (All. 09 e All. 11).

Lotto 1: composto da appartamento posto al primo piano e box auto al primo piano interrato.

L'appartamento e il box oggetto della presente perizia sono situati nella zona semi periferica di San Severo (FG); fanno parte dello stabile condominiale sito in via E. Lufino civico 11. La struttura portante dell'intero edificio è realizzata con pilastri in c.a. e solai in latero cemento, le tamponature esterne sono realizzate con mattoni forati e la facciata è rivestita con mattoncino faccia vista, le tramezzature interne in mattoni forati che dividono i vari ambienti interni. La copertura dell'intero edificio è a tetto con le falde inclinate e protetta da tegole. L'appartamento è posto al primo piano e regolarmente censito con foglio 78 p.lla 1719 sub. 13. Vi si accede o tramite ascensore o scalinata comune condominiale. L'intero appartamento risulta in mediocri condizioni di conservazione. Le pareti interne di tutto l'appartamento risultano idrodipinte, così come i soffitti. Le pareti del bagno e del ripostiglio/lavanderia risultano rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di mt. 2. La pavimentazione interna è del tipo monocottura in ceramica. Gli infissi esterni sono del tipo in anticorodal con vetro singolo e protette da avvolgibili oltre che da cancelli in ferro. È dotato di due balconi, uno piccolo che si accede dal soggiorno e prospetta su cortile interno che dà su via E. Lufino e l'altro si accede dalla cucina e dalla camera da letto, e prospetta sulla restante parte del cortile che si affaccia su via Alessandrini. È composto



da un ampio ingresso soggiorno, che collega direttamente alla zona cucina e al ripostiglio/lavanderia. Entrando sulla parte sinistra vi sono due camere da letto e tra le due stanze vi è il bagno dotato di tutti i sanitari. Tutti gli infissi esterni sono protetti da cancelli in ferro. L'altezza interna dell'appartamento è di mt. 2,70. In corrispondenza degli infissi esterni, vi sono delle macchie di umidità dovute ai ponti termici non correttamente isolati tra gli infissi e la struttura muraria di tamponamento. Si lamentano anche danni per il freddo presente nell'appartamento in quando il piano di calpestio non è correttamente isolato, visto che tutto l'appartamento è posizionato sul porticato del palazzo, e il solaio del porticato verso estradosso superiore dell'appartamento, non è affatto isolato con adeguate strutture. L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08, per la zona visionata e per quanto di competenza dello scrivente. Risultano tutti collegati alle reti pubbliche e comunali. L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento attualmente funzionante e in regola con i controlli periodici. Il box è posto al primo piano seminterrato e regolarmente censito con foglio 78 p.lla 1719 sub. 7. È raggiungibile sia con l'ascensore condominiale che dalla rampa carrabile comune. L'intero box risulta in mediocri condizioni di conservazione. Le pareti interne e i soffitti risultano regolarmente intonacate, ad esclusione di una piccola parte lungo la parete destra entrandovi, dove in passato sono stati fatti dei lavori condominiali per il rifacimento della colonna fognaria condominiale e non si sono eseguiti tutti i lavori successivi di ripristino. La pavimentazione risulta in marmettoni di graniglia di pietra conforme a tutto il piano box. È protetto esternamente da porta basculante in ferro. L'altezza interna è di mt. 2,60.



L'unità immobiliare è dotata del solo impianto elettrico rispondente alle norme dettate dal D.M. 37/08, per la zona visionata e per quanto di competenza dello scrivente. Risulta collegato alla rete condominiale.

Lotto 2: composto da appartamento e deposito posti al piano terra.

L'appartamento e il deposito oggetto della presente perizia sono situati nella zona semi centrale di San Severo (FG); fanno parte dello stabile condominiale sito in via Molfetta civico 22, 24 e 26 facente angolo con via Brindisi civico 108. La struttura portante dell'intero edificio è realizzata con pilastri in c.a. e solai in latero cemento, le tamponature esterne sono realizzate con mattoni forati e la facciata è rivestita al piano terra con lastre di pietra, e ai piani superiori con piastrelle faccia vista, mentre i parapetti dei balconi e la struttura dei pilastri esterni rivestiti con intonaco faccia vista del tipo graffiato plastico. Le tramezzature interne in mattoni forati che dividono i vari ambienti interni. La copertura dell'intero edificio è a tetto con le falde inclinate e protetta da tegole. L'appartamento è posto al piano terra e regolarmente censito con foglio 31 p.lla 11026 sub. 3. Vi si accede direttamente dal civico 24 di via Molfetta dove vi è un ampio salone. Proseguendo sulla sinistra si trova un ambiente che riceve accesso diretto dal civico 22 di via Molfetta e subito dopo vi è la cucina. Varcata la porta dell'ampio salone vi è il corridoio/disimpegno dove a sinistra vi è il bagno e successivamente una camera da letto che riceve accesso da via Brindisi n. 108. Di fianco alla camera da letto vi è un ripostiglio, e successivamente un'altra camera che riceve luce da una finestra posta in alto direttamente dal lucernaio posto sul solaio di calpestio della chiostrina interna dell'intero edificio. Dal corridoio/disimpegno vi è una porta che collega e permette



direttamente l'accesso diretto al locale deposito, facente anch'esso parte della presente procedura. Le pareti e i soffitti risultano regolarmente intonacate al civile. Lungo le pareti perimetrali e le pareti divisorie interne vi sono evidenti distacchi di intonaco dovuti alle infiltrazioni e umidità di risalita. L'intero appartamento risulta in pessime condizioni igienico sanitarie. Allo stato attuale risulta privo di ogni mobile e suppellettile e nello stato di abbandono. I pavimenti risultano con piastrelle in ceramiche. Le pareti verticali del bagno e della cucina risultano rivestite con piastrelle. Gli infissi esterni e di accesso all'immobile risultano in legno e protette internamente da ulteriori porte in legno. Gli impianti idrici, fognari e di riscaldamento sono presenti ma allo stato attuale risultano distaccati dalle pubbliche reti di alimentazione, in quanto tale immobile risulta in stato di abbandono e disuso già da diversi anni. L'altezza interna è di mt. 2,65. L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici ma attualmente non rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08, per la zona visionata e per quanto di competenza dello scrivente. Risultano tutti collegati alle reti pubbliche e comunali. L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento ma alla data del sopralluogo non funzionante. Il locale deposito, sempre facente parte della presente procedura è adiacente all'unità immobiliare censita come appartamento. Ha accesso diretto dal civico 26 di via Molfetta. Entrando sulla sinistra vi è una porta che collega direttamente al corridoio/disimpegno dell'appartamento sopra descritto. Nella parte posteriore sul solaio di copertura vi sono dei lucernai che danno luce tramite la chiostrina interna dell'intero edificio. È protetto da porta del tipo a battente in legno, ed è formato da unico grande ambiente. Al suo interno



subito entrando sulla destra vi è un piccolo bagno. Proseguendo all'interno sul lato destro, vi è un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala della scala condominiale, estranea alla presente procedura. Adiacente vi è un altro piccolo ambiente dove all'interno vi è un bruciatore che veniva usato per il riscaldamento dell'appartamento, ma attualmente in disuso. Di fianco vi è una cisterna in ferro che fungeva per la raccolta del gasolio che alimentava il bruciatore. È censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) con i seguenti dati catastali: foglio 31 p.lla 11026 subalterno 2. Risulta regolarmente pavimentato con marmette in graniglia di pietra, le pareti e i solai risultano regolarmente intonacati. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle. L'altezza interna è di mt. 2,55. Gli impianti presenti, elettrico ed idrico/fognante risultavano distaccati dalle pubbliche reti, in quanto il locale risulta in disuso come l'appartamento adiacente e facente parte della presente procedura. L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici ma attualmente non rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08, per la zona visionata e per quanto di competenza dello scrivente.

Tutti gli immobili facenti parte sia del lotto 1 che del lotto 2 sono meglio rappresentati nelle planimetrie allegate (All. 08 e All. 10) che rilevate in fase di sopralluogo si sono rappresentate. Sono allegate anche le foto (All. 09 e All. 11) dello stato dei luoghi.

QUESITO N.4.

Lotto 1: Appartamento e box via E. Lufino n. 11

-La superficie complessiva lorda **dell'immobile destinato ad appartamento** risulta essere di mq. 114,00, oltre a mq. 49,00 per i due balconi.

-La superficie complessiva lorda **dell'immobile destinato a box** risulta



essere di mq. 21,00

Lotto 2: Appartamento e deposito via Molfetta 22,24 e 26 e via Brindisi 108

-La superficie complessiva lorda **dell'immobile destinato ad appartamento** risulta essere di mq. 116,00.

-La superficie complessiva lorda **dell'immobile destinato a deposito** risulta essere di mq. 98,00

Nella stima dei beni si è individuato per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli. Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche. Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc. Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile. Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima, nonché la riduzione del valore di mercato praticata per vizi dei beni, nel caso specifico le stime sono state adeguate agli importi necessari essendoci interventi tali da giustificare l'utilizzo. Si è già detto precedentemente del



metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato. Parametri di riferimento sono stati acquisiti anche dal sito dell'Agenzia del Territorio “Banca dati delle quotazioni immobiliari” Valori OMI con riferimento alle quotazioni del 1° semestre 2025 come ultimo valore di riferimento disponibile, da pubblicazioni di agenzie immobiliari per immobili simili ubicati a San Severo (FG) in detta zona, dal “Borsino Immobiliare”, da atti di vendita di unità immobiliari ubicate nella zona, opportunamente adeguato alla situazione attuale del mercato e delle condizioni d'uso dell'immobile:

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Lotto 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	750	900	L	3,5	4,5
Box	NORMALE	400	600	L	1,5	2,2

Risultato **interrogazione: Anno** **2025** **-** **Semestre** **1**

Provincia: FOGGIA

Comune: SAN SEVERO (FG)

Fascia/zona: Periferica/Viale due Giugno, Via Matera, Via Soccorso,



Via Apricena, Viale Checchia Rispoli

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

media dei valori di mercato € 825,00 al mq./sup. lorda per abitazioni

media dei valori di mercato € 500,00 al mq./sup. lorda per box

4) - bis

La superficie da prendere in considerazione per il calcolo della complessiva superficie commerciabile vendibile è così determinata:

- **immobile ad uso abitazione** censito al foglio 78, particella 1719, sub. 13

superficie totale commerciale mq. 130,00 (di cui mq 114,00 appartamento più 1/3 di mq. 49,00 per i balconi di pertinenza);

- **immobile ad uso box** censito al foglio 78, particella 1719, sub. 7 superficie totale commerciale mq. 21,00.

Al valore attribuito agli immobili del “Lotto 1” secondo le tabelle OMI dovrà essere calcolato e decurtato il valore del diritto di abitazione secondo il saggio legale degli interessi e secondo il coefficiente ottenuto dalle tabelle in base all’età attuale dell’usufruttuario o dell’avente diritto di abitazione.

Il saggio legale di interesse è fissato al 2,50%, mentre il coefficiente da prendere in considerazione per il calcolo è 18, (età della signora) secondo le tabelle del decreto pubblicato nella G.U. n. 302 del 29/12/2023.

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Lotto 2



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	750	850	L	3,5	5,00
Box	NORMALE	500	650	L	2,1	2,9

Risultato	interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia:	FOGGIA
Comune:	SAN SEVERO (FG)
Fascia/zona:	Semicentrale/Via di Vittorio, Viale due Giugno, Via Matera, Via Corso Amedeo d'Aosta, Via Pierseverino, Via Sicilia
Codice di zona:	C5
Microzona catastale n.:	0
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
	media dei valori di mercato € 800,00 al mq./sup. lorda per abitazione
	media dei valori di mercato € 575,00 al mq./sup. lorda per deposito/box
	4) - bis
	La superficie da prendere in considerazione per il calcolo della complessiva superficie commerciabile vendibile è così determinata:
	- immobile ad uso abitazione censito al foglio 31, particella 11026, sub. 3
	<u>superficie totale commerciale mq. 116,00;</u>
	- immobile ad uso deposito (comparato al valore dei box) censito al foglio



31, particella 11026, sub. 2 superficie totale commerciale mq. 98,00.

L'appartamento individuato con il "Lotto 1", nello stato di fatto non risulta conforme né alla planimetria catastale depositata in data 09/05/1990 (All. 02) prelevata e rilasciata dal sito dell'Agenzia delle Entrate prot. n. T70799 in data 21/07/2025, né alle planimetrie allegate ai progetti allegato alla C.E. n. 41 libretto n.1A rilasciata in data 22/03/1990 e C.E. n. 2 libretto 4B rilasciata in data 01/12/1989 (All. 05). Le difformità consistono nella sola diversa distribuzione interna, senza intaccare le parti strutturali né i prospetti esistenti. Nulla di difforme o variato per il box.

L'appartamento individuato con il "Lotto 2", nello stato di fatto risulta censito come appartamento e, per quanto rappresentato graficamente sulla planimetria catastale depositata in data 03/08/1979 (All. 03) prelevata e rilasciata dal sito dell'Agenzia delle Entrate prot. n. T70801 in data 21/07/2025, risulta essere conforme allo stato di fatto. Ma nei grafici allegati per ottenere la Concessione Edilizia ed esaminati dalle Commissioni Edilizie in data 20/06/1979 e approvato in data 03/08/1979 e in data 03/10/1979 Concessione n. 19 libretto n.7B, dove oggi vi è l'appartamento erano stati rappresentati e concessi gli immobili ad uso box. Anche l'autorizzazione di Abitabilità concede a far data del 01/02/1980 al piano terra n. 5 vani deposito + 2 vani parcheggio + 2 vani scala + 8 accessori+ vano caldaia. In data 21/08/1979 con l'atto di asservimento stipulato con notaio Matteo D'Angelo rep. viene allegata una planimetria dove al piano terra è rappresentato l'appartamento così come ad oggi è presente sul posto. Ma in data 24/11/1979 il Comune di San Severo comunicava al costruttore che *"ai fini del rilascio del certificato di ultimazione dei lavori, dovrà produrre altro*



atto, che annulli il precedente e che riporti la situazione di progetto. Va senza dirsi che la stessa situazione deve essere quella reale". In data 11/12/1979 con ulteriore atto di asservimento stipulato con notaio Matteo D'Angelo rep. viene allegata una planimetria dove al piano terra, nella posizione dove oggi è presente l'appartamento, sono rappresentati delle unità raffiguranti due box che prospettano su via Molfetta e un deposito in Via Brindisi. Pertanto, nello stato di fatto l'appartamento del "Lotto 2" ad oggi risulta privo di regolare Concessione Edilizia. Si dovrà procedere a presentare pratica edilizia in sanatoria. Oltre alla sanzione dovranno essere pagati anche gli oneri di urbanizzazione. E successivamente dovrà essere richiesto l'agibilità per tale immobile, visto che ad oggi è stata rilasciato ad uso deposito e box. Anche il locale deposito presenta ad oggi una difformità per la sola distribuzione interna e non per la destinazione d'uso. Nello specifico è stato realizzato il vano caldaia dove all'interno è stato posizionato il bruciatore per la produzione del riscaldamento dell'appartamento, che ad oggi risulta in disuso. Anche per il locale ad uso deposito andrebbe presentata pratica edilizia in sanatoria, dove dovrà essere pagata solo la sanzione, in quanto lo stesso è stato già autorizzato urbanisticamente come deposito, pertanto non variato nella destinazione d'uso.

QUESITO N.5

-Lotto 1: La quota di appartenenza degli immobili in oggetto viene indicata alla Sig.ra

per i diritti di proprietà per 1/1. Ma tale intestazione catastale coincide con quanto stabilito nell'atto di compravendita del 11 marzo 2004 not. di San Severo



nel quale la sig.ra _____

all'articolo 1 "riservandosi _____

per se il diritto di abitazione vita sua natural durante, con tutte le garanzie _____

di legge", vendeva alla propria figlia sig.ra _____ la _____

piena proprietà. Pertanto, ad oggi su tale immobile l'intestazione corretta è _____

da considerare la sig.ra _____ quale Abitante per la quota di 1/1 e _____

la sig.ra _____ nuda proprietaria per la quota di 1/1.

In tale immobile, di fatto è residente solo la sig.ra _____ e non la _____

sig.ra _____ che risiede in altro immobile come da _____

certificati di residenza rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di San _____

Severo (All. 04). Nella valutazione del presente lotto verrà preso in _____

considerazione la stima separata della nuda proprietà e del diritto di _____

abitazione, in quanto l'acquirente della nuda proprietà non potrà abitare _____

l'immobile finché il diritto non si estingue. Pertanto, il valore della nuda _____

proprietà sarà significativamente inferiore al valore di mercato dell'immobile _____

libero e verrà calcolato sottraendo il valore del diritto di abitazione. Sulla _____

Gazzetta Ufficiale sono pubblicate le tabelle da utilizzare per effettuare il _____

calcolo del valore del diritto di abitazione. Per determinare il valore dell'uso _____

e dell'abitazione, si moltiplicherà il valore della piena proprietà per il saggio _____

legale di interesse, che secondo il testo unico approvato con D.P.R. n. _____

131/1986 è stato fissato nella misura del 2,50%. Così facendo si determinerà _____

il valore dell'annualità. Successivamente, il valore determinato dell'annualità _____

verrà moltiplicato per il coefficiente dell'annualità preso dalla tabella in _____

considerazione dell'età dell'usufruttuario o di chi detiene il diritto di _____

abitazione. Il risultato finale determinerà il valore della nuda proprietà.



-Lotto 2: La quota di appartenenza degli immobili in oggetto viene considerata alla Sig.ra

il _____ per i diritti di proprietà per
1/1 per averne fatto acquisto con atto not. Lorenzo Cassano rep.

e

_____ è stata presentata voltura per il
consolidamento di usufrutto in morte del sigr. _____ avvenuto

in data 19/12/2006 e in pari data è stata presentata voltura per il
consolidamento di usufrutto in morte della sig.ra _____ avvenuta in
data 23/02/2014.

QUESITO N.6

Lotto 1: Appartamento e box via E. Lufino n. 11

Oggetto del presente lotto sono un immobile avente destinazione di appartamento e un altro immobile con destinazione di box. Entrambi gli immobili, posti nella stessa palazzina condominiale, sono ubicati nella zona periferica di San Severo (FG) in Via E. Lufino n. 17. Sono raggiungibili percorrendo le strade comunali. Come detto, gli immobili, sono ubicati nella palazzina condominiale di via E. Lufino n. 11. L'appartamento è posto al primo piano, mentre il box è posto al piano primo interrato. Nella presente perizia saranno considerati, entrambi gli immobili, come **unico lotto** da porre in vendita. L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del comune di San Severo (FG) con i seguenti dati catastali di foglio 78 p.lla 1719 sub. 13, Via Ernesto Lufino n. 11, piano 1, Z.C. 1, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 119 mq, Totale escluse le aree scoperte 109 mq., Rendita catastale 604,25. Confina sullo stesso pianerottolo con altro



	appartamento di terzi, e per tre lati affaccia direttamente sul cortile interno	
	della palazzina condominiale. La stessa a Nord confina con Via E. Lufino, ad	
	Ovest con Via Alessandrini, ad Est con altra palazzina e a Sud con altra	
	proprietà di terzi.	
	Il box è censito al Catasto Fabbricati del comune di San Severo (FG) con i	
	seguenti dati catastali di foglio 78 p.lla 1719 sub. 7, Via Ernesto Lufino n.	
	11, piano S1, Z.C. 1, categoria C/6, Classe 3, Consistenza 18 mq, Superficie	
	Catastale 23 mq, Rendita catastale 58,57. Confina con corsia di manovra dal	
	quale prende accesso, per due lati con parete controterra e un lato con	
	B.C.N.C. locale contatori comune agli immobili presenti nella scalinata.	
	La superficie lorda commerciale da porre in vendita per l'appartamento in	
	oggetto è di mq. 130,00.	
	La superficie lorda commerciale da porre in vendita per il box in oggetto è di	
	mq. 21,00.	
	Valore totale dell'appartamento € 107.250,00	
	(centosettemiladuecentocinquanta/00), a cui deve essere detratto il valore del	
	diritto di abitazione. Pertanto, € 107.250,00 x 2,50% = € 2.681,25.	
	Il valore ottenuto dovrà essere moltiplicato per il coefficiente determinato in	
	base all'età; € 2.681,25 x 18 = € 48.262,50	
	(quarantottomiladuecentosessantadue/50). Valore da attribuire	
	all'appartamento € 107.250,00 - € 48.262,50 = € 58.987,50	
	(cinquantottomilanoventoottantasette/50).	
	Valore totale del box € 10.500,00 (diecimilacinquacento/00) a cui deve	
	essere detratto il valore del diritto di abitazione. Pertanto, € 10.500,00 x	
	2,50% = € 262,50. Il valore ottenuto dovrà essere moltiplicato per il	
	Studio Tecnico Geom. Natalino MELIOTA Via Gino Acquaviva 9 - 71122 Foggia / Cell. 347 876 8863 PEC: natalino.meliota@geopec.it / Email: nmeliota@libero.it	



coefficiente determinato in base all'età; € 262,50 x 18= € 4.725,00

(quattromiladuecento/00). Valore da attribuire al box € 10.500,00 - €

4.725,00 = € 5.775,00 (cinquemilasettecentosettantacinque/00)

PREZZO	BASE	DEL	LOTTO	UNO:	€	64.762,50
--------	------	-----	-------	------	---	-----------

(sessantaquattromilasettecentosessantadue/50) di cui 58.987,50

(cinquantottomilanoventoottantasette/50) per l'appartamento e € 5.775,00

(cinquemilasettecentosettantacinque/00) per il box. A tale importo andrebbe

decurtato la spesa necessaria per la regolazione urbanistica e la relativa

rettifica della planimetria catastale.

Lotto 2: Appartamento e deposito via Molfetta n. 22-24-26, angolo via

Brindisi n. 108

Oggetto del presente lotto sono un immobile avente destinazione di

appartamento e un altro immobile in adiacente con destinazione di deposito.

Entrambi gli immobili, posti nella stessa palazzina condominiale, sono

ubicati nella zona semicentrale di San Severo (FG) tra Via Molfetta n. 22-24

angolo con via Brindisi n. 108. Sono raggiungibili percorrendo le strade

comunali. Come detto, gli immobili, sono ubicati nella palazzina

condominiale di via Molfetta n. 22-24 facente angolo con via Brindisi n. 108.

L'appartamento è posto al piano terra, così come il deposito. Nella presente

perizia saranno considerati, entrambi gli immobili, come **unico lotto** da porre

in vendita. L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del comune di San

Severo (FG) con i seguenti dati catastali di foglio 31 p.lla 11026 sub. 3, Via

Molfetta n. 22-24 angolo via Brindisi 108, piano T, Z.C. 1, categoria A/3,

Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 115 mq, Totale escluse le

aree scoperte 115 mq., Rendita catastale 426,08. Confina a Nord con Via



Molfetta, ad Ovest con altro immobile oggetto di perizia, ad Est con Via Brindisi e a Sud con altro immobile di proprietà di terzi.

Il deposito è censito al Catasto Fabbricati del comune di San Severo (FG) con i seguenti dati catastali di foglio 31 p.lla 11026 sub. 2, Via Molfetta n. 26, piano T, Z.C. 1, categoria C/2, Classe 5, Consistenza 92 mq, Superficie Catastale 94 mq, Rendita catastale 351,60. Confina a Nord con via Molfetta, ad Est con vano scala condominiale, ad Est con altro immobile oggetto di perizia, a Sud con altro immobile di proprietà di terzi.

La superficie lorda commerciale da porre in vendita per l'appartamento in oggetto è di mq. 116,00.

La superficie lorda commerciale da porre in vendita per il deposito in oggetto è di mq. 98,00.

PREZZO BASE DEL LOTTO DUE: € 149.150,00
(centoquarantanovemilacentocinquanta/00). Di cui € 92.800,00
(novantaduemilaottocento/00) per l'appartamento e € 56.350,00
(cinquantaseimilatrecentocinquanta/00) per il deposito. A tale importo andrebbe decurtato la spesa necessaria per la regolazione urbanistica dell'appartamento e del locale deposito.

QUESITO N.7

LOTTO UNO. Gli immobili facenti parte del lotto 1 sono un appartamento e un box auto ubicati nella zona periferica di San Severo (FG) in via E. Lufino n. 11, alla data del sopralluogo si presentavano nello stato di possesso e abitata dalla Sig.ra



Il diritto di abitazione per l'appartamento e l'utilizzo del box, sono attribuiti di diritto alla sig.ra _____, in quanto la stessa con atto di compravendita not.

s _____ se né riservava l'usufrutto vita natural durante con tutte le garanzie di legge. La stessa è anche residente nell'immobile oggetto di perizia, così come da certificato rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di San Severo (All. 04). Ed inoltre le intestazioni delle utenze domestiche di fornitura elettrica, gas e pagamento rate condominiali a servizio dell'unità immobiliare sono alla stessa intestate (All. 17). La stessa dichiara che è in regola con i pagamenti delle quote condominiali, e dei pagamenti delle tasse comunali.

LOTTO DUE. Gli immobili facenti parte del lotto 2 sono un appartamento e un deposito ubicati nella zona semicentrale di San Severo (FG) in via Molfetta n. 22-24 angolo via Brindisi n. 108 e via Molfetta n. 26, alla data del sopralluogo si presentavano nello stato di possesso della sig.ra _____

Il diritto di proprietà è sancito dall'atto di acquisto fattone in data 09 marzo 1999 con atto not. Lorenzo Cassano rep. _____ La stessa è anche residente nell'immobile oggetto di perizia, così come da certificato rilasciato dall'ufficio Anagrafe del comune di San Severo (All. 04) anche se lo stesso alla data del sopralluogo risultava disabitato e privo di qualsiasi mobile e suppellettile. Ed inoltre tutte le utenze domestiche di fornitura elettrica, gas risultavano non collegate alle pubbliche reti, e pertanto non vi è stata possibilità di avere bollette di pagamento e fornitura. In tale immobile così come comunicato dal custode giudiziario, nominata in pari data del _____



sottoscritto avv. Alessia Cira PISCONE, vi è un contratto di affitto registrato in data anteriore al pignoramento a decorrere dal 29/12/2023 al 28/12/2027. Ma in tali immobili così come descritti nel contratto di locazione, aventi gli stessi dati catastali attuali e corrispondenti a quelli della presente relazione, non vi è nessuna traccia di locatari occupanti tali immobili. Ad oggi, come detto, gli immobili facenti parte del lotto 2 risultano disabitati e non utilizzati da diverso tempo, visto le condizioni presenti in loco. Sullo stesso contratto è stato stabilito, la durata di 4 (quattro) anni a decorrere dal 29/12/2023 al 28/12/2027 e si intenderà rinnovato per altri 4 (quattro) anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta così come per legge. Per entrambi gli immobili è stato pattuito un canone mensile di € 100,00 (cento/00) per un totale annuo di € 1.200,00 (milleduecento/00). Tale importo indicato non corrisponde ai valori di mercato per la zona dove sono ubicati e per il loro utilizzo. Così come già indicato con altra relazione (All. 18) già trasmessa al custode giudiziario con mail del 07/08/2025 il prezzo congruo per l'appartamento è di € 400,00 (quattrocento/00) mensili e di € 200,00 (duecento/00) mensili per il locale ad uso deposito.

QUESITO N.8

Dalle ulteriori verifiche effettuate in data 06 novembre 2025 con il servizio telematico presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare) non vi sono altre formalità, vincoli ed oneri di qualsiasi natura pendenti e precedenti alla procedura, oltre a quelle già indicate e riportate nel quesito 1 e così come confrontate con quelle già inserite nella relazione notarile e da parte del custode giudiziario.

LOTTO 1: Immobili siti in San Severo foglio 78 p.lla 1719 sub. 7 e 13.



	-TRASCRIZIONE CONTRO - Pignoramento immobiliare notificato dal	
	Tribunale di Foggia il	Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
	FOGGIA Repertorio	trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di
	Foggia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il	
	Registro Particolare	, in favore
		(per la quota di
	1/1 di proprietà).	
	-TRASCRIZIONE - Data presentazione 27/03/2024; Reg. Generale	
	Reg. Particolare	– Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA rep.
		Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento
	Immobili;	
	-Rettifica a TRASCRIZIONE - Data presentazione 03/10/2014; Reg.	
	Generale	– Pubblico Ufficiale TRIBUNALE
	DI FOGGIA rep.	Atto esecutivo o cautelare – Verbale
	di pignoramento Immobili; Riferimento Trascrizione n.	;
	-TRASCRIZIONE - Data presentazione 11/09/2014; Reg. Generale	;
	Reg. Particolare	– Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA rep.
		Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento
	Immobili, correlato da trascrizione n.	;
	-ANNOTAZIONE – Data presentazione 08/06/2011; Reg. Generale	
	Reg. Particolare	Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA rep.
		- Annotazione a Trascrizione – Inefficacia Totale;
	Riferimento Trascrizione n.	



	-TRASCRIZIONE - Data presentazione 03/02/2011; Reg. Generale	
	Reg. Particolare – Not. Pascucci Fabrizio rep. del	
	Atto tra vivi - Preliminare di vendita, correlato da annotazione n.	
	806 del 1 (risoluzione);	
	-ISCRIZIONE - Data presentazione 20/10/2009; Reg. Generale Reg.	
	Particolare – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA rep.	
	del Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna;	
	-TRASCRIZIONE - Data presentazione 25/03/2009; Reg. Generale	
	Reg. Particolare – Not. Consolo Salvatore rep.	
	Atto tra vivi- Preliminare di vendita, correlato da annotazione n. del	
	23/04/2009 (risoluzione parziale di preliminare di vendita);	
	-TRASCRIZIONE - Data presentazione 30/10/2007; Reg. Generale	
	Reg. Particolare – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA rep.	
	1 – Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a	
	trascrizione;	
	-TRASCRIZIONE - Data presentazione 30/10/2007; Reg. Generale	
	Reg. Particolare – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA rep.	
	1 – Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a	
	trascrizione;	
	-TRASCRIZIONE - Data presentazione 07/05/2007; Reg. Generale ;	
	Reg. Particolare – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA rep.	
	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di	
	pignoramento Immobili;	
	-TRASCRIZIONE - Data presentazione 15/03/2004; Reg. Generale	
	Reg. Particolare	



	Atto tra vivi- compravendita, correlato da annotazione n. _____ del _____	
	Inefficacia totale);	
	-TRASCRIZIONE - Data presentazione 04/06/2002; Reg. Generale	
	Reg. Particolare _____ – Not. Emma La Monaca rep.	
	Atto tra vivi- Compravendita;	
	-ANNOTAZIONE - Data presentazione _____	
	Reg. Particolare _____	
	- Annotazione a Iscrizione – Restrizione di beni; Riferimento	
	Iscrizione n. _____ ; _____	
	-TRASCRIZIONE - Data presentazione 24/02/1999; Reg. Generale	
	Reg. Particolare _____	
	Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione;	
	-TRASCRIZIONE - Data presentazione 16/04/1992; Reg. Generale	
	Reg. Particolare _____ – Not. _____	
	- Atto tra vivi- Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia.	
	LOTTO 2: Immobili siti in San Severo foglio 31 p.lla 11026 sub.2 e 3.	
	-TRASCRIZIONE CONTRO - Pignoramento immobiliare notificato dal	
	Tribunale di Foggia il 23 luglio 2024 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI	
	FOGGIA Repertorio _____ trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di	
	Foggia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il _____	
	Registro Particolare _____ Registro Generale _____ in favore	
	e contro la Sig.ra _____	
	(per la quota di _____	
	1/1 di proprietà).	



	TRASCRIZIONE - Data presentazione 27/03/2024; Reg. Generale	;	
	Reg. Particolare	Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA rep.	
		Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento	
	Immobili;		
	Rettifica a TRASCRIZIONE - Data presentazione 03/10/2014; Reg.		
	Generale	Pubblico Ufficiale TRIBUNALE	
	DI FOGGIA rep.	Atto esecutivo o cautelare – Verbale	
	di pignoramento Immobili; Riferimento Trascrizione n.		
	TRASCRIZIONE - Data presentazione 11/09/2014; Reg. Generale 1		
	Reg. Particolare	Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA rep.	
		Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento	
	Immobili, correlato da trascrizione n.		
	TRASCRIZIONE - Data presentazione 15/04/2014; Reg. Generale	;	
	Reg. Particolare	– Not. Cascavilla Donato rep.	el
		– Atto tra vivi – Preliminare di vendita;	
	TRASCRIZIONE - Data presentazione		
	Reg. Particolare		del
		tto tra vivi - Preliminare di vendita, correlato da annotazione n.	
		(risoluzione);	
	ISCRIZIONE - Data presentazione 20/10/2009; Reg. Generale		
	Particolare	– Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA rep.	
	del	Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna;	
	ISCRIZIONE - Data presentazione 13/11/2007; Reg. Generale		
	Particolare	EQUITALIA Foggia spa rep.	
		Ipoteca legale art. 77 D.Lgs 46/99 modificato dal D.Lgs. 193/01	



- Annotazione n. 111 del 16/01/2008 (Cancellazione Totale).

QUESITO N.9

Non vi sono formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto della presente perizia iscritti precedentemente alla procedura, né tantomeno vincoli ed oneri di natura condominiale su entrambi i lotti descritti.

QUESITO N.10

LOTTO 1: *Immobili siti in San Severo foglio 78 p.lla 1719 sub. 7 e 13.*

Si è effettuata la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni individuati nel lotto, effettuando ricerche negli archivi comunali, e confrontandole con quelle già indicate e dichiarate nell'atto di acquisto not.

registrato a San

Severo il 1

Le concessioni rilasciate dal comune di

San Severo (FG) e indicate all'art. 6 dell'atto, che riguardano gli immobili in oggetto sono: Concessione n. 2 e n. 41, rispettivamente in data 01 dicembre 1989 e 22 marzo 1990. Dalle verifiche effettuate, presso gli archivi comunali a seguito di richiesta di accesso agli atti, si è ottenuto anche il certificato di Ultimazione Lavori rilasciato in data 15 maggio 1990 dove veniva indicato quale data di fine lavori il 30 marzo 1990 e l'autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco di San Severo il 31 dicembre 1992 prot. comunale 9633 e prot. uff. 492. Come già descritto in precedenza però in fase di sopralluogo, e con la planimetria catastale a confronto ci si è accorti che la rappresentazione grafica non corrispondeva allo stato di fatto della distribuzione interna dell'immobile. Negli archivi comunali, il sottoscritto non ha ritrovato nessuna pratica edilizia per variazione della distribuzione interna, né a nome della sig.ra



, né a nome dei precedenti intestatari dell'immobile. Ad oggi andrebbe eseguita una pratica urbanistica autorizzativa in sanatoria e pagati i diritti della sanzione amministrativa. Gli oneri da versare ammontano € 1.032,00 (milletrentadue/00) per sanzione amministrativa oltre € 75,00 (settancinque/00) diritti di segreteria. Inoltre, dovrà essere eseguita variazione catastale per riportare e rappresentare la giusta planimetria dell'immobile. Le spese sono di € 70,00 (settanta/00) per la registrazione della pratica. A tali somme vanno aggiunti oneri tecnici per la presentazione della pratica autorizzativa comunale e la variazione catastale che ammonta ad € 1.500,00 (millecinquecento/00). La planimetria del box corrisponde a quanto rappresentato nelle concessioni edilizie sopra menzionate. Totale spese per riportare l'immobile con le giuste regolarità urbanistiche € 1.177,00 (millecentosettantasette/00) oltre € 1.500,00 (millecinquecento/00) oneri professionali tecnico oltre oneri di legge.

LOTTO 2: *Immobili siti in San Severo foglio 31 p.lla 11026 sub.2 e 3.*

Si è effettuata la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni individuati nel lotto, effettuando ricerche negli archivi comunali, e confrontandole con quelle già indicate e dichiarate nell'atto di acquisto not.

trascritto a

Le concessioni

rilasciate dal Comune di San Severo (FG) e indicate dell'atto, che riguardano
gli immobili in oggetto sono: Concessione edilizia n. 19 libretto 7B rilasciata
in data 03/10/1979. Dalle verifiche effettuate, presso gli archivi comunali a
seguito di richiesta di accesso agli atti, si è ottenuto anche il certificato di
Ultimazione Lavori rilasciato in data 19 dicembre 1979 dove veniva indicato



quale data di fine lavori il 31 luglio 1979 e l'autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco di San Severo il 05 gennaio 1980, dove viene prescritto che tale autorizzazione aveva validità dal primo febbraio 1980. Nel retro del foglio dell'autorizzazione, viene indicato e descritto che al piano terra erano stati autorizzati 5 vani deposito e 2 vani parcheggio, oltre ai due vani scala, + 8 accessori e + vano caldaia. Come già descritto in precedenza però, i grafici allegati alla concessione su descritta, non corrispondono a quanto è stato autorizzato e a quanto è stato effettivamente realizzato. In fase di sopralluogo, ci si è accorti però che l'immobile corrisponde alla planimetria catastale depositata in data 03/08/1979. Pertanto, in data 03/08/1979 è stata deposita planimetria catastale di quanto realizzato nel fabbricato, ma in data 15/12/1979 viene allegata all'atto di asservimento del notaio

la planimetria dove vengono rappresentati due box e un deposito, così come erano stati rappresentati sulle tavole grafiche, esaminati dalla commissione edilizia e allegate alla concessione edilizia rilasciata. Nella ricerca effettuata presso gli archivi comunali, non vi sono altre concessioni in variante o in sanatoria, né a nome della sig.ra

né a nome dei nonni che sono stati i costruttori dell'intero edificio. Ad oggi andrebbe eseguita una pratica urbanistica autorizzativa in sanatoria e pagati i diritti del cambio di destinazione (da deposito/box ad abitazione) e gli oneri di urbanizzazione. Gli oneri da versare ammontano € 70,30 al mq per un totale di € 8.154,80 (ottomilacentocinquantaquattro/80) oltre ad € 32,34 al mq per un totale di € 3.751,44 (tremilasettecentocinquantuno/44). Inoltre, dovrà essere richiesta nuova l'agibilità dell'immobile con il versamento dei diritti in € 75,00



(settantacinque/00). A tali somme vanno aggiunti oneri tecnici per la presentazione della pratica autorizzativa comunale e la nuova richiesta di agibilità che ammonta ad € 1.500,00 (millecinquecento/00). La planimetria del locale deposito anch'essa ha delle variazioni rispetto allo stato dei luoghi. La planimetria catastale agli atti corrisponde a quanto rappresentato sulla Concessione Edilizia, ma nello stato dei luoghi è stato realizzato il vano dove è presente il bruciatore che alimentava l'impianto di riscaldamento dell'appartamento adiacente, sempre oggetto della presente perizia. Ad oggi andrebbe eseguita una pratica urbanistica autorizzativa in sanatoria e pagati i diritti della sanzione amministrativa. Gli oneri da versare ammontano € 1.032,00 (milletrentadue/00) per sanzione amministrativa oltre € 75,00 (settantacinque/00) diritti di segreteria. Inoltre, dovrà essere eseguita variazione catastale per riportare e rappresentare la giusta planimetria dell'immobile. Le spese sono di € 70,00 (settanta/00) per la registrazione della pratica. A tali somme vanno aggiunti oneri tecnici per la presentazione della pratica autorizzativa comunale e la variazione catastale che ammonta ad € 1.500,00 (millecinquecento/00). Totale spese per riportare sia l'immobile censito come appartamento che il deposito con le giuste autorizzazioni € 13.158,24 (tredicimilacentocinquantotto/24) spese ed oneri oltre € 3.000,00 (tremila/00) oneri professionali tecnico oltre oneri di legge. Inoltre, dovranno essere adeguati tutti gli impianti presenti e realizzare opere murarie per ripristinare il tutto prevedendo un costo totale non inferiore ad € 5.000,00 (cinquemila/00).

QUESITO N.11

Sono stati redatti gli Attestati di Prestazione Energetica relativo alle unità



	immobiliari ubicate in San Severo (FG) avente i seguenti identificativi catastali:	
	Lotto 1 -Foglio 78, Particella 1719, sub. 13, Via E. Lufino n. 11, Piano 1;	
	L'unità immobiliare adibita ad abitazione risultata di classe energetica "E"	
	EP gl, nren 130,1090 KWh/mq anno (All. 19).	
	Lotto 2 -Foglio 31, Particella 11026, sub. 3, Via Molfetta n. 22-24, Piano T;	
	L'unità immobiliare adibita ad abitazione risultata di classe energetica "F"	
	EP gl, nren 159,38 KWh/mq anno (All. 20).	
	Lotto 1 – <i>Appartamento e box</i>	
	a) Le unità immobiliari, rappresentate da un appartamento posto al primo piano e un box posto al primo piano interrato risultano regolarmente accatastati, ed individuati con regolare foglio, particella, categoria, zona censuaria e rendita catastale. Si precisa che l'unità immobiliare, rappresentante l'appartamento sito al primo piano, non è in linea con lo stato rilevato in fase di sopralluogo, rispetto alla planimetria catastale deposita in data 09/05/1990 e prelevata dal sito dell'Agenzia delle Entrate in data 21/07/2025 (All. 02) e, alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia n. 2 libretto 4B del 01/12/1989 e n. 41 libretto 1° del 22/03/1990 rilasciati dal Comune di San Severo (All. 05). In quanto nella stessa internamente sono stati variati le distribuzioni degli ambienti. Il tutto senza ampliamenti e modifiche alle parti strutturali. Tali modifiche sono state rappresentate nella planimetria stato dei luoghi (All 08). Mentre per quanto riguarda l'unità rappresentante il box auto, il tutto corrisponde alla planimetria catastale deposita in data 09/05/1990 e prelevata dal sito dell'Agenzia delle Entrate in data 21/07/2025 (All. 02) e, alla planimetria allegata alla Concessione	
	Studio Tecnico Geom. Natalino MELIOTA Via Gino Acquaviva 9 - 71122 Foggia / Cell. 347 876 8863 PEC: natalino.meliota@geopec.it / Email: nmeliota@libero.it Pag. 48	Firmato Da: MELIOTA NATALINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20983 

Edilizia n. 2 libretto 4B del 01/12/1989 e n. 41 libretto 1° del 22/03/1990
rilasciati dal Comune di San Severo (All. 05).

b) L'unità immobiliare adibita ad appartamento, come detto, al punto a)
non risulta conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale agli
atti (All. 02). La piccola difformità consiste nella diversa distribuzione
interna degli ambienti senza variarne la destinazione d'uso, né tantomeno
pregiudica nessun aumento di superficie. Come già descritto andrebbe
presentata al comune di San Severo pratica urbanistica in sanatoria per le
difformità rilevate. I costi per poter sistemare ammontano ad € 1.177,00,
oltre € 1.500,00 oneri tecnici oltre oneri di legge. Mentre l'unità immobiliare
adibita a box risulta conforme a quanto rappresentato sulla planimetria
catastale agli atti (All.02).

c) Le unità immobiliari facenti parte del presente Lotto 1 e inseriti nella
procedura risultano essere stati costruiti in data successiva al 01 settembre
1967. Di fatti è stata costruita con Concessioni Edilizie rilasciate dal comune
di San Severo in data 01 dicembre 1989 n. 2 libretto 4B e successiva 22
marzo 1990 n. 41 libretto 1A. Data inizio lavori 10 marzo 1985 e ultimati i
lavori in data 30 marzo 1990, così come indicato nell'autorizzazione di
Abitabilità rilasciata il 31 ottobre 1992 prot. comune n. 9633 prot. uff. ig.
Pubb.n. 492.

d) Per quanto riguarda il rispetto delle norme edilizie le stesse sono state
rispettate e assentite in base al progetto e alle concessioni rilasciate dal
Comune di San Severo e ai titoli abilitativi richiamati anche all'interno
dell'atto di acquisto. L'unica differenza è la diversa distribuzione interna
dell'appartamento, ma che non pregiudica né la staticità del palazzo, né varia



la destinazione d'uso rilasciata con le concessioni su descritte.

e) La piccola difformità presente riguarda solo come descritto nella diversa distribuzione interna eseguita all'interno dell'appartamento posto al primo piano. Ma tale difformità non comporta nessuna variazione in aumento di superficie né di diversa destinazione d'uso. Tale difformità andrebbe sanata presentando pratica amministrativa e successivamente nuova planimetria catastale.

La spesa necessaria per la **regolarizzazione della difformità della planimetria sia urbanistica che catastale** ammonta in totale ad € 2.677,00 (duemilaseicentotrentasette/00) di cui € 1.500,00 (millecinquecento/00) per quanto riguarda gli oneri tecnici oltre iva e cassa come per legge ed € 1.177,00 (millecentotrentasette/00) per oneri sanzione amministrativa e diritti al Comune di San Severo e spese di registrazione della pratica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio.

f) gli immobili oggetto del Lotto 1 e inseriti nella presente relazione peritale non fa parte degli immobili realizzati con tipologia di edilizia convenzionata. In quanto tale immobile è stato realizzato su area rilasciata dal Comune di San Severo alla ditta costruttrice “Cooperativa Edilizia La Sarola” a seguito di convenzioni e successive rilascio di Concessioni Edilizie così come già indicate e descritte negli atti notarili.

Lotto 2 – Appartamento e deposito

a) Le unità immobiliari, rappresentate da un appartamento e un deposito posti al piano terra della palazzina condominiale, risultano regolarmente accatastati, ed individuati con regolare foglio, particella, categoria, zona censuaria e rendita catastale. Si precisa che l'unità immobiliare,



rappresentante l'appartamento sito al piano terra, non è in linea con lo stato rilevato in fase di sopralluogo, rispetto alle planimetrie allegate al progetto per il rilascio della Concessione Edilizia n. 19 libretto 7B rilasciata in data 03/10/1979 dal Sindaco del Comune di San Severo (All. 06). Tale variazione consiste nella destinazione d'uso a cui dovevano essere destinati gli ambienti, rispetto allo stato attuale. Lo stato di fatto (All. 10), nell'insieme corrisponde però alla planimetria catastale deposita in data 03/08/1979 e prelevata dal sito dell'Agenzia delle Entrate in data 21/07/2025 (All. 03). Pertanto, è stata variata la destinazione d'uso tra quanto autorizzato urbanisticamente e quanto in effetti è stato realizzato. Mentre per quanto riguarda l'unità rappresentante il deposito, nello stato di fatto (All. 10), rispetto alla planimetria catastale deposita in data 03/08/1979 e prelevata dal sito dell'Agenzia delle Entrate in data 21/07/2025 (All. 03) e, alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia n. 19 libretto 7B del 03/10/1979 rilasciata dal Comune di San Severo (All. 06), è stata eseguita una piccola distribuzione interna, senza variarne la destinazione d'uso.

b) L'unità immobiliare adibita ad appartamento risulta conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale agli atti (All. 03). La difformità, come detto, al punto a) consiste nell'autorizzazione urbanistica rilasciata con la concessione edilizia. Come già descritto andrebbe presentata al Comune di San Severo pratica urbanistica in sanatoria per le difformità rilevate inerente il cambio di destinazione. I costi per poter sistemare ammontano ad € 11.981,24, oltre € 1.500,00 oneri tecnici oltre oneri di legge. Anche l'unità immobiliare adibita a deposito risulta non conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale agli atti (All.03). Le



difformità consistono nella diversa distribuzione interna per la realizzazione del vano dove è presente il bruciatore per l'impianto di riscaldamento dell'appartamento adiacente e facente parte della presente relazione. I costi per poter sistemare ammontano ad € 1.177,00, oltre € 1.500,00 oneri tecnici oltre oneri di legge.

c) Le unità immobiliari facenti parte del presente Lotto 2 e inseriti nella procedura risultano essere stati costruiti in data successiva al 01 settembre 1967. Di fatti è stata costruita con Concessioni Edilizie rilasciate dal comune di San Severo in data 03 ottobre 1979 n. 19 libretto 7B. Data inizio lavori 03 agosto 1977 e ultimati in data 31 luglio 1979, così come indicato nell'autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 05 gennaio 1980.

d) Per quanto riguarda il rispetto delle norme edilizie le stesse sono state rispettate e assentite in base al progetto e alla Concessione rilasciata dal Comune di San Severo e al titolo abilitativo richiamato anche all'interno dell'atto di acquisto. Le difformità invece consistono nella realizzazione di quanto realizzato e presente sul posto, rispetto a quanto rappresentato nei grafici allegati con la Concessione Edilizia rilasciata. Per quanto riguarda l'appartamento, come già descritto, nel progetto è stata rilasciata la Concessione come box e deposito. Mentre, nello stato di fatto è stato realizzato un appartamento e sulla planimetria catastale depositata in data 03 agosto 1979 (All. 03) prima dell'autorizzazione dell'agibilità in data 05 gennaio 1980, il tutto risulta conforme a quanto rilevato e presente in loco. Per quanto riguarda il deposito, rispetto alla planimetria catastale, e ai grafici allegati alla Concessione Edilizia, l'unica differenza è la diversa distribuzione interna, ma che non pregiudica né la staticità del palazzo, né



varia la destinazione d'uso rilasciata con la Concessione su descritta.

e) Per quanto riguarda l'appartamento le difformità presenti riguardano il cambio di destinazione d'uso rispetto a quanto assentito con la Concessione edilizia e quanto realizzato. Ma tale difformità non comporta nessuna variazione in aumento di superficie, ma solo di diversa destinazione d'uso.

Tale difformità andrebbe sanata presentando pratica amministrativa. La spesa necessaria per la **regolarizzazione della difformità urbanistica** ammonta in totale ad € 13.481,24 (tredicimilaquattrocentoottantuno/24) di cui € 1.500,00 (millecinquecento/00) per quanto riguarda gli oneri tecnici oltre iva e cassa come per legge ed € 11.981,24 (undicimila novecentoottantuno/24) per oneri sanzione amministrativa e diritti al Comune di San Severo. Per quanto riguarda invece il deposito, le difformità presenti riguardano la diversa distribuzione interna. Le difformità non comportano né aumento di superficie, né pregiudicano la staticità del palazzo. Tale difformità andrebbe sanata presentando pratica amministrativa.

La spesa necessaria per la **regolarizzazione della difformità sia urbanistica che sulla planimetria catastale** ammonta in totale ad € 2.677,00 (duemilaseicentoseventasette/00) di cui € 1.500,00 (millecinquecento/00) per quanto riguarda gli oneri tecnici oltre iva e cassa come per legge ed € 1.177,00 (millecentoseventasette/00) per oneri sanzione amministrativa e diritti al Comune di San Severo.

f) gli immobili oggetto del Lotto 2 e inseriti nella presente relazione peritale
non fa parte degli immobili realizzati con tipologia di edilizia convenzionata.

In quanto tale immobile è stato realizzato su area rilasciata dal Comune di San Severo alla ditta costruttrice “Cooperativa Edilizia La Sarola” a seguito



di convenzioni e successive rilascio di Concessioni Edilizie così come già indicate e descritte negli atti notarili.

QUESITO N.12

Gli immobili descritti nei lotti 1 e 2 oggetto della presente relazione peritale non fanno parte degli immobili gestiti o appartenenti e/o facente parti della gestione degli Istituti Autonomi per le Case Popolari.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO - LOTTO UNO

TIPOLOGIA DEL BENE: Le unità immobiliari facenti parte del lotto UNO sono un appartamento e un box auto. Sono situati nella palazzina condominiale di via E. Lufino n. 11. L'appartamento è al primo piano e il box auto al primo piano interrato. Hanno accessi indipendenti dalle pubbliche vie nel comune di San Severo (FG).

SOMMARIA DESCRIZIONE: L'unità immobiliare, destinata ad appartamento è collocata nella palazzina condominiale posta nella zona semiperiferica del comune di San Severo (FG). L'ingresso avviene dal cancello condominiale posto al civico 11 di via E. Lufino. Percorso il cortile condominiale, vi è il portone di accesso ai vari appartamenti e varcato, si raggiunge o con l'ascensore o percorrendo due rampe di scale fino al primo piano, dove sulla destra del ballatoio comune, dopo aver percorso le scale vi è l'appartamento in oggetto. Varcata la porta di caposcala, vi si trova un ampio soggiorno e collegato un ambiente cucina. In adiacenza vi è un piccolo ripostiglio/lavanderia. Sempre dalla porta di accesso sulla sinistra vi è la zona notte, dove ci sono due camere da letto



e un bagno. L'appartamento è dotato di due balconi, uno si accede dal soggiorno e l'altro ampio, si accede sia dalla cucina che dalla camera da letto. Si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in data 25 luglio 2025, lo stato dei luoghi dell'immobile, nel suo insieme, risulta difforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale presente agli atti e depositata in data 09 maggio 1990. Le difformità consistono nella diversa distribuzione interna. L'unità immobiliare ad uso appartamento si sviluppa su unico piano. La struttura portante dell'intero edificio è realizzata con travi e pilastri in c.a. le tamponature esterne sono realizzate in muratura e il rivestimento esterno con mattoncini faccia vista. Le tramezzature interne con mattoni forati. La copertura dell'intero edificio è a tetto con falde inclinate e protetta da tegole. La pavimentazione interna, dell'intero appartamento è in ceramica, e le pareti verticali così come i soffitti sono idro dipinte con colori di tonalità diverse, ad esclusione delle pareti del bagno e del ripostiglio/lavanderia che sono rivestite con piastrelle. Gli impianti, idrici, fognari ed elettrici ivi presenti sono regolarmente collegati alle pubbliche reti. L'altezza interna dell'appartamento è di mt. 2,70. Il box auto posto al piano interrato, si accede dalla rampa comune carrabile o direttamente tramite ascensore che collega i vari piani del fabbricato. È posto sulla destra appena percorsa la rampa di discesa. È composto da unico ambiente, protetto esternamente da serranda del tipo basculante in ferro. Le pareti interne e i soffitti risultano regolarmente intonacate, ad esclusione di una piccola parte lungo la parete destra entrandovi, dove in passato sono stati fatti dei lavori condominiali per il rifacimento della colonna fognaria



condominiale e non si sono eseguiti tutti i lavori successivi di ripristino.

La pavimentazione risulta in marmettoni di graniglia di pietra conforme a tutto il piano box. L'altezza interna nel box è di mt. 2,60. L'impianto elettrico di illuminazione presente risulta regolarmente collegato alle reti pubbliche condominiali.

COMUNE DI UBICAZIONE, VIA, LOCALITA', CONFINI,

ESTENSIONE E DATI CATASTALI: Comune di San Severo (FG);

Via E. Lufino n.11. L'appartamento: confina sullo stesso pianerottolo con altro appartamento di terzi, e per tre lati affaccia direttamente sul cortile interno della palazzina condominiale. La stessa a Nord confina con Via E. Lufino, ad Ovest con Via Alessandrini, ad Est con altra palazzina e a Sud con altra proprietà di terzi. È censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG): -Foglio 78, Particella 1719, Subalterno 13, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 119 mq, totale escluse le aree scoperte 109 mq, Rendita Euro 604,25, Via E Lufino n. 11, Piano 1. - Box: confina con corsia di manovra dal quale prende accesso, per due lati con parete controterra e un lato con B.C.N.C. locale contatori comune agli immobili presenti nella scalinata. È censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG): -Foglio 78, Particella 1719, Subalterno 7, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 18 mq, Superficie Catastale 23 mq, Rendita Euro 58,57, Via E Lufino n. 11, Piano S1

ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA



DEL BENE: Le unità immobiliari facenti parte del lotto 1, risultano catastalmente intestate alla Sig.ra

per i
diritti pari ad 1/1 di proprietà. Ma così non è in quanto la sig.ra
a seguito di atto di acquisto né è nuda
proprietaria per la quota di 1/1 in quanto la propria madre ha il diritto di
Abitazione per la quota di 1/1. Errore di intestazione eseguito in fase di
voltura dell'atto di acquisto.

PROVENIENZA DEL BENE: Atto di acquisto

, registrato a San
Severo il

Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Foggia il 23 luglio
2024 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio

Registro

contro

(per la quota di 1/1 di
proprietà).

TRASCRIZIONE - Data presentazione 27/03/2024; Reg. Generale

– Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI

FOGGIA rep. Atto esecutivo o cautelare – Verbale

di pignoramento Immobili;



Rettifica a TRASCRIZIONE - Data presentazione 03/10/2014; Reg.

Generale

– Pubblico Ufficiale

TRIBUNALE DI FOGGIA rep.

Atto esecutivo o

cautelare – Verbale di pignoramento Immobili; Riferimento Trascrizione

n.

TRASCRIZIONE - Data presentazione 11/09/2014; Reg. Generale

– Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI

FOGGIA rep.

Atto esecutivo o cautelare – Verbale

di pignoramento Immobili, correlato da trascrizione n.

ANNOTAZIONE – Data presentazione

; Reg. Generale

– Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI

FOGGIA rep.

- Annotazione a Trascrizione –

Inefficacia Totale; Riferimento Trascrizione n.

TRASCRIZIONE - Data presentazione

Reg. Generale

Not.

Atto tra vivi - Preliminare di vendita, correlato da

annotazione n.

(risoluzione);

ISCRIZIONE - Data presentazione 20/10/2009; Reg. Generale

Reg. Particolare

– Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA

rep.

Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di

Condanna;

TRASCRIZIONE - Data presentazione 25/03/2009; Reg. Generale

– Not.

- Atto tra vivi- Preliminare di vendita, correlato da



annotazione n. _____ (risoluzione parziale di preliminare
di vendita);

TRASCRIZIONE - Data presentazione 30/10/2007; Reg. Generale

_____ – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI

FOGGIA rep. _____ – Domanda giudiziale – Revoca atti

soggetti a trascrizione;

TRASCRIZIONE - Data presentazione 30/10/2007; Reg. Generale

_____ – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI

FOGGIA rep. _____ 7 – Domanda giudiziale – Revoca atti

soggetti a trascrizione;

TRASCRIZIONE - Data presentazione 07/05/2007; Reg. Generale

_____ – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI

FOGGIA rep. _____ Atto esecutivo o cautelare –

Verbale di pignoramento Immobili;

TRASCRIZIONE - Data presentazione 15/03/2004; Reg. Generale

_____ – Not. Stella Giuseppe rep. _____

_____ Atto tra vivi- compravendita, correlato da annotazione n.

_____ (Inefficacia totale);

TRASCRIZIONE - Data presentazione 04/06/2002; Reg. Generale

_____ Not. Emma La Monaca r

_____ Atto tra vivi- Compravendita;

ANNOTAZIONE - Data presentazione 02/04/2002; Reg. Generale

_____ - Annotazione a Iscrizione – Restrizione di beni;

Riferimento Iscrizione n. _____



TRASCRIZIONE - Data presentazione 24/02/1999; Reg. Generale

– Ufficio del Registro rep. del

– Atto per causa di morte – Certificato di denunciata

successione;

TRASCRIZIONE - Data presentazione 16/04/1992; Reg. Generale

– Not. Rizzo Corallo Filippo

0 Atto tra vivi- Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia.

STATO DI OCCUPAZIONE: le unità immobiliari, oggetto di

pignoramento, sono attualmente occupate e utilizzate dalla Sig.ra

, nel quale è residente, unitamente al suo nucleo familiare.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE: dall'Ufficio Tecnico

Urbanistico del Comune di San Severo si evincono che le regolarità

urbanistiche sono state assentite con: Concessione Edilizia n. 2 lib. 4B

del 01 dicembre 1989 e successiva variante n. 41 lib. 1 A del 22 marzo

1990. I lavori di realizzazione del progetto originario furono iniziati in

data 10 marzo 1985 ed ultimati in data 30 marzo 1990. Gli immobili così

come realizzati e conformi ai progetti approvati in data 29/11/1989 e

16/03/1990 sono stati dichiarati abitabili in data 31 ottobre 1992 così

come da certificato di ultimazione rilasciato dal Sindaco di San Severo

in data 15/05/1990. Successivamente a tali concessioni non vi sono altre

richieste di autorizzazioni per gli immobili, anche se l'appartamento ad

oggi non risulta conforme alle concessioni rilasciate e alla planimetria

catastale presente.

CONFORMITA' CATASTALE: L'unità rappresentante

l'appartamento presente delle difformità rispetto alla planimetria



catastale e all'ultima planimetria allegata al progetto di variante per il rilascio delle concessioni edilizie. Le difformità sono riferite alla diversa distribuzione interna degli ambienti, le stesse non pregiudicano né aumento di superficie né pregiudicano la staticità dell'edificio, né variano i prospetti dell'intero edificio. Possono essere regolarizzate presentando pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di San Severo e successivamente pratica DO.C.FA. presso l'Agenzia delle Entrate provinciale di Foggia – Territorio. Il box risulta invece conforme sia alla Concessione Edilizia rilasciata, che a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

ABITABILITA' E AGIBILITA': le unità immobiliari, oggetto del presente lotto sono dotate di Certificato di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di San Severo in data 31 ottobre 1992.

VALORE	DEL	BENE	DA	PORRE	A	BASE	D'ASTA,
PRECISANDO DIRITTO E QUOTA: il valore complessivo del bene è							
di	€	117.750,00	(centodiciassettemilasettecentocinquanta/00)				
decurtandolo	del	valore	del	diritto	di	abitazione	così come
precedentemente		determinato		di	€	52.987,50	
(cinquantaduemilanovecentoottantasette/50)					ammonta ad	€	64.762,50
(sessantaquattromilasettecentosessantadue/50). A tale somma andrebbe							
eventualmente decurtata la somma di € 1.500,00 (millecinquecento/00)							
per spese tecniche oltre oneri come per legge, per eventuale							
presentazione della pratica edilizia in sanatoria e relativa nuova							
planimetria catastale, € 1.177,00 (millecentosettantasette/00) diritti da							
versare al Comune e Catasto così come già descritto.							



Il prezzo finale per il **LOTTO UNO** formato da appartamento per civile abitazione e box auto, considerando la quota di appartenenza pari a 1/1 di nuda proprietà per la Sig.ra _____ e 1/1 di diritto di abitazione alla sig.ra _____ **ha un valore da porre a base d'asta che è di € 64.762,50 (sessantaquattromilasettecentosessantadue/50).**

SPECCHIO RIEPILOGATIVO - LOTTO DUE

TIPOLOGIA DEL BENE: Le unità immobiliari facenti parte del lotto DUE sono un appartamento e un deposito. Sono situati nella palazzina condominiale di via Molfetta civico 22,24 e 26 facente angolo con via Brindisi civico 108. L'appartamento e il deposito sono posti al piano terra. Entrambi gli immobili hanno accessi indipendenti dalle pubbliche vie nel comune di San Severo (FG).

SOMMARIA DESCRIZIONE: Le unità immobiliari, sono posizionate in un edificio che si sviluppa in 3 piani fuori terra sono collocati nella palazzina condominiale posta nella zona semicentrale del comune di San Severo (FG). L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) con i seguenti dati catastali: foglio 31 p.lla 11026 subalterno 3. L'ingresso avviene direttamente dal civico 22 o dal civico 24 di via Molfetta. Varcata la porta in legno del civico 24 vi si trova un ampio salone/soggiorno e collegato un ambiente cucina e precedentemente un'altra stanza che ha accesso diretto dalla strada dal civico 22. Varcata la porta dell'ampio salone vi è il corridoio/disimpegno dove a sinistra vi è il bagno e successivamente una camera da letto che



riceve accesso da via Brindisi n. 108. Di fianco alla camera da letto vi è un ripostiglio, e successivamente un'altra camera che riceve luce da una finestra posta in alto direttamente dal lucernaio posto sul solaio di calpestio della chiostrina interna dell'intero edificio. Dal corridoio/disimpegno vi è una porta che collega e permette direttamente l'accesso diretto al locale deposito, facente parte della presente procedura. Le pareti e i soffitti risultano regolarmente intonacate al civile. Si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in data 25 luglio 2025, lungo le pareti perimetrali e le pareti divisorie interne vi sono evidenti distacchi di intonaco dovuti alle infiltrazioni e umidità di risalita. L'intero appartamento risulta in pessime condizioni igienico sanitarie, allo stato attuale risulta privo di ogni mobile e suppellettile e si presentava nello stato di abbandono già da diversi anni. I pavimenti risultano con piastrelle in ceramiche. Le pareti verticali del bagno e della cucina risultano rivestite con piastrelle. Gli infissi esterni e di accesso all'immobile risultano in legno e protette internamente da ulteriori porte in legno. Gli impianti idrici, fognari e di riscaldamento sono presenti ma allo stato attuale risultano distaccati dalle pubbliche reti di alimentazione, in quanto tale immobile risulta in stato di abbandono e disuso già da diversi anni. L'altezza interna è di mt. 2,65. L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici ma attualmente non rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08, per la zona visionata e per quanto di competenza dello scrivente.

Il locale deposito, sempre facente parte della presente procedura è adiacente all'unità immobiliare censita come appartamento. Ha accesso



diretto dal civico 26 di via Molfetta. È censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) con i seguenti dati catastali: foglio 31 p.lla 11026 subalterno 2. Entrando sulla sinistra vi è una porta che collega direttamente al corridoio/disimpegno dell'appartamento sopra descritto. Nella parte posteriore sul solaio di copertura vi sono dei lucernai che danno luce tramite la chiostrina interna dell'intero edificio. È protetto da porta del tipo battente in legno, ed è formato da unico grande ambiente. Al suo interno subito entrando sulla destra vi è un piccolo bagno. Proseguendo all'interno sul lato destro, vi è un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala della scala condominiale, estranea alla presente procedura. Adiacente vi è un altro piccolo ambiente dove all'interno vi è un bruciatore che veniva usato per il riscaldamento dell'appartamento, ma attualmente in disuso. Di fianco vi è una cisterna in ferro che fungeva per la raccolta del gasolio che alimentava il bruciatore. Risulta regolarmente pavimentato con marmette in graniglia di pietra, le pareti e i solai risultano regolarmente intonacati. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle. L'altezza interna è di mt. 2,55. Gli impianti presenti, elettrico ed idrico/fognante risultavano distaccati dalle pubbliche reti, in quanto il locale risulta in disuso come l'appartamento adiacente e facente parte della presente procedura.

Si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in data 25 luglio 2025, lo stato dei luoghi dell'immobile, nel suo insieme per quanto riguarda l'appartamento, risulta conforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale presente agli atti e depositata in data 03 agosto 1979, ma difforme rispetto alla Concessione Edilizia n. 19 libretto 7B



rilasciata in data 3 ottobre 1979 dal sindaco di San Severo. Le difformità consistono nello stato d'uso rilasciato con la concessione. In quanto nella concessione viene indicata la destinazione di depositi e box, mentre nello stato di fatto vi è un appartamento. Mentre, per il deposito la planimetria catastale presente agli atti e depositata in data 03 agosto 1979, non risulta conforme né al progetto approvato né a quanto presente in loco per la sola diversa distribuzione interna. Risulta solo conforme per quanto riguarda la destinazione rilasciata nella concessione edilizia n. 19 libretto 7B rilasciata in data 3 ottobre 1979 dal sindaco di San Severo.

COMUNE DI UBICAZIONE, VIA, LOCALITA', CONFINI, ESTENSIONE E DATI CATASTALI: Comune di San Severo (FG);
Via Molfetta n. 22-24 angolo via Brindisi n. 108 per l'appartamento e via Molfetta n. 26 per il deposito. L'appartamento: a Nord con Via Molfetta, ad Ovest con altro immobile oggetto di perizia, ad Est con Via Brindisi e a Sud con altro immobile di proprietà di terzi. È censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG): -Foglio 31, Particella 11026, Subalterno 3, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 115 mq, totale escluse le aree scoperte 115 mq, Rendita Euro 426,08, Via Molfetta n. 22-24 via Brindisi n. 108, Piano T.
Il deposito confina: a Nord con via Molfetta, ad Est con vano scala condominiale, ad est con altro immobile oggetto di perizia, a Sud con altro immobile di proprietà di terzi. È censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG): -Foglio 31, Particella 11026, Subalterno 2, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 92 mq, Superficie Catastale 94 mq, Rendita Euro 351,60, Via Molfetta n. 26, Piano T.



ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA DEL

BENE: Le unità immobiliari facenti parte del lotto 2, risultano
regolarmente intestate alla sig.ra

per i diritti

pari ad 1/1 di proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE: Atto di acquisto 09 marzo 1999 not.

trascritto a

Foggia in

-TRASCRIZIONE CONTRO - Pignoramento immobiliare notificato

dal Tribunale di Foggia il Pubblico ufficiale

TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio trascritto presso

l'Agenzia delle Entrate di Foggia Territorio Servizio di Pubblicità

Immobiliare il Registro

Generale

(per la quota di 1/1 di proprietà).

TRASCRIZIONE - Data presentazione

– Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI

FOGGIA rep. Atto esecutivo o cautelare – Verbale

di pignoramento Immobili;

Rettifica a **TRASCRIZIONE** - Data presentazione 03/10/2014; Reg.

Generale Pubblico Ufficiale

TRIBUNALE DI FOGGIA Atto esecutivo o



cautelare – Verbale di pignoramento Immobili; Riferimento Trascrizione

n. _____

TRASCRIZIONE - Data presentazione _____ Reg. Generale

1 _____ – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI

FOGGIA rep. _____ Atto esecutivo o cautelare – Verbale

di pignoramento Immobili, correlato da trascrizione n. _____

0 _____

TRASCRIZIONE - Data presentazione _____ Reg. Generale

del _____ Atto tra vivi – Preliminare di vendita;

TRASCRIZIONE - Data presentazione 03/02/2011; Reg. Generale

– Not. _____

Atto tra vivi - Preliminare di vendita, correlato da
annotazione n. _____ (risoluzione);

ISCRIZIONE - Data presentazione 20/10/2009; Reg. Generale _____ ;

Reg. Particolare _____ – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA

rep. _____ Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di

Condanna;

ISCRIZIONE - Data presentazione 13/11/2007; Reg. Generale _____ ;

Reg. Particolare _____ Pubblico Ufficiale EQUITALIA Foggia spa rep.

poteca legale art. 77 D.Lgs 46/99 modificato dal

D.Lgs. 193/01 - Annotazione n. _____ (Cancellazione

Totale).

STATO DI OCCUPAZIONE: le unità immobiliari, oggetto di
pignoramento, allo stato attualmente non sono occupate dalla



proprietaria. pur risultante in essa la residenza della sig.ra

Sugli immobili risulta regolarmente registrato un contratto di affitto a terze persone, registrato in data anteriore al pignoramento a decorrere dal 29/12/2023 al 28/12/2027.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE: dall'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di San Severo si evincono che le regolarità urbanistiche sono state assentite con: Concessioni Edilizie rilasciate dal comune di San Severo in data 03 ottobre 1979 n. 19 libretto 7B. Data inizio lavori 03 agosto 1977 e ultimati in data 31 luglio 1979, così come indicato nell'autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 05 gennaio 1980. Successivamente a tali concessioni non vi sono altre richieste di autorizzazioni per gli immobili, anche se l'appartamento ad oggi non risulta conforme alle concessioni rilasciate, così come il deposito.

CONFORMITA' CATASTALE: le difformità consistono nella realizzazione di quanto realizzato e presente sul posto, rispetto a quanto rappresentato nei grafici allegati con la Concessione Edilizia rilasciata. Per quanto riguarda l'appartamento, come già descritto, nel progetto è stato rilasciata la Concessione come box e deposito. Mentre, nello stato di fatto è stato realizzato un appartamento e sulla planimetria catastale depositata in data 03 agosto 1979 (All. 03) prima dell'autorizzazione dell'Agibilità in data 05 gennaio 1980, il tutto risulta conforme a quanto rilevato e presente in loco. Per quanto riguarda il deposito, rispetto alla planimetria catastale, e ai grafici allegati alla Concessione Edilizia, l'unica differenza è la diversa distribuzione interna, ma che non pregiudica né la staticità del palazzo, né varia la destinazione d'uso



rilasciata con la Concessione su descritta. Le difformità possono essere regolarizzate presentando pratiche edilizie in sanatoria presso il Comune di San Severo e successivamente pratiche DO.C.FA. presso l'Agenzia delle Entrate provinciale di Foggia – Territorio.

ABITABILITA' E AGIBILITA': le unità immobiliari, oggetto del presente lotto sono dotate di Certificato di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di San Severo in data 05 gennaio 1980. Ma nello stato di fatto non più valida in quanto andrebbe richiesta nuova Abitabilità per quanto di nuovo andrebbe richiesto con la pratica in sanatoria per quanto riguarda l'appartamento.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDO DIRITTO E QUOTA: il valore complessivo del bene è di € 149.150,00 (centoquarantanovemilacentocinquanta/00). Di cui € 92.800,00 (novantaduemilaottocento/00) per l'appartamento e € 56.350,00 (cinquantaseimilatrecentocinquanta/00) per il deposito. A tale somma andrebbe eventualmente decurtata la somma di € 3.000,00 (tremila/00) per spese tecniche oltre oneri come per legge, per eventuale presentazione della pratica edilizia in sanatoria e relativa nuova planimetria catastale, € 13.158,24 (tredicimilacentocinquantotto/24) diritti da versare al Comune e Catasto così come già descritto.

Il prezzo finale per il LOTTO DUE formato da appartamento per civile abitazione e deposito, considerando la quota di appartenenza pari a 1/1 di proprietà per la Sig.ra _____ **ha un valore da porre a base d'asta che è di € 149.150,00 (centoquarantanovemilacentocinquanta/00)**



Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 70 facciate dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.sa Carmen Anna Lidia CORVINO per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Planimetria, visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e descrizione subalterni; - Lotto 1
- 3) Planimetria, visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e descrizione subalterni; - Lotto 2
- 4) Certificati stato civile e certificati anagrafici ricevuti dal Comune di San Severo;
- 5) Concessioni Edilizie – Lotto 1;
- 6) Concessioni Edilizie – Lotto 2;
- 7) Raccomandata inizio operazioni peritali;
- 8) Rilievo stato dei luoghi – Lotto 1;
- 9) Foto stato dei luoghi – Lotto 1;
- 10) Rilievo stato dei luoghi – Lotto 2;
- 11) Foto stato dei luoghi – Lotto 2;
- 12) Ispezioni ipotecarie aggiornate Lotto 1 e 2;
- 13) Ortofoto Lotto 1;
- 14) Ortofoto Lotto 2;
- 15) Atto di provenienza Lotto 1;
- 16) Atto di provenienza Lotto 2;



17) Utenze bollette Lotto 1;

18) Relazione valore di affitto Lotto 2;

19) Attestato di Prestazione Energetica immobile Lotto 1;

20) Attestato di Prestazione Energetica immobile Lotto 2.

Foggia, 07 novembre 2025

f.to geom. Natalino MELIOTA

