



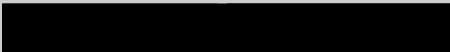
STUDIO TECNICO
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. Claudio CARUSO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 83/24 R.G.E.

Promossa da
HOIST ITALIA S.R.L.

C/


Descrizione Elaborati:

Lotto 1

PERIZIA GENERALE

(F.47 p.IIa 1961 sub.3)

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL.01

Il Tecnico



Ing. Antonio Salandra

S T U D I O T E C N I C O D I I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511

email: ing.salandra@libero.it

pec: antonio.salandra@ingpec.eu



ILL.mo G.E. Dott. Claudio CARUSO

△△△△△△△△△△△△△△△△△△△△△△△△△△△△△△

Promossa da

contro

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

LOTTO UNICO



INDICE DEI CAPITOLI

➤ PREMESSA

➤ RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

- 1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567
- 1.2. Ricostruzione vicende traslative
- 1.3. Corrispondenza dei dati catastali
- 1.4. Sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5. Regime patrimoniale del debitore

2.0 QUESITO 2

- 2.1. Identificazione dei beni
- 2.2. Esatta individuazione dei beni

3.0 QUESITO 3

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4

- 4.1. Stima dei beni
- 4.2. Specificazione delle superfici rilevate

5.0 QUESITO 5

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

7.0 QUESITO 7

- 7.1. Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8

- 8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

9.0 QUESITO 9

- 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

10.0 QUESITO 10

- 10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.



10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

12.0 QUESITO 12

12.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. n. 199/2008

13.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi



ALLEGATI

- A – Ordinanza di nomina
- B – Comunicazione inizio operazioni peritali e Verbali di sopralluogo
- C – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- D – Atto di provenienza
- E – Visure catastali aggiornate
- F – Mappa censuaria
- G – Planimetrie catastali
- H – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C.
- I – Individuazione fabbricato con ortofoto
- L – Stato di possesso dei beni
- M – Rassegna fotografica
- N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato
- O – Valutazione del Lotto

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^



0.0 - PREMESSA

Con provvedimento del 27/06/2025 il G.E. **dott. M. PALAGANO** del Tribunale di Foggia nominava il sottoscritto **ing. Antonio SALANDRA**, con studio in Lucera alla via Cairoli n. 50/52, CTU nella Procedura Esecutiva n. **83/24 R.G.E. Imm.** promossa da **HOIST ITALIA Sr.l.** con sede legale in Roma, Via Gino Nais n. 16, c.f. n. 12898671008, quale mandataria della **BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA**, a sua volta mandataria della **MARTE SPV SRL** con sede in Conegliano (TV) c.f. 04634710265, contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED], residente in via Maddalena n. 1 - 71010 San Paolo Di Civitate (FG), convocandolo davanti a sé, per il giorno 14/10/2025 onde riceverne il giuramento di cui all'art. 161, comma 1, disp. att. c.p.c.

In tale data il sottoscritto veniva nominato, dal su citato Giudice, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti (v. all. A):

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto al:

1. Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.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 - Ricostruzione vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i. vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.



- 1.ter – Verifica 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 (In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)
- 1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive** gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali
- 1.quinques – Verifica regime patrimoniale del debitore** gravanti sul medesimo immobile: 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. 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 – Esatta individuazione** dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i
- 3. 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. 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 – Specificazione delle superfici rilevate** 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. Verifica della comoda separabilità** in caso di 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. Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
- 7. 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. Accertamento 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;
- (*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le



eventuali obbligazioni *propter rem*

9. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

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

11. Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, 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 di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni
- c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, 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 sovra ordinati e dai regolamenti locali;

12.Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per

l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 83/24 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

- A) **Appartamento ad uso civile abitazione** in Comune di **SAN PAOLO DI CIVITATE (FG)**, censito in Catasto al **foglio 47, P.Illa 1961. sub. 3**, Via Maddalena n. 1/A, P. T., cat. A/3, cl. 3, vani 3,5, RC €. 271,14; di proprietà del sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Via Roma n. 43		
Comune	SAN PAOLO DI CIVITATE (FG)		
Latitudine	41.737585		41°44'15.3"N
Longitudine	15.264172		15°15'51.0"E
			

Appartamento in via Maddalena n. 1/A - SAN PAOLO DI CIVITATE (FG) (F. 47 p.Illa 1961 Sub. 3)



Operazioni peritali

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, per il tramite del custode giudiziario avv. Antonio CASIERE, fissava il sopralluogo per il giorno 05/11/2025. Alla data indicata il sottoscritto si è quindi recato in Comune di SAN PAOLO DI CIVITATE (FG) e giunto alla via Maddalena n. 1/A ha identificato gli immobili, dove trovava convenuta il sig. [REDACTED], il quale permetteva l'accesso ai luoghi. Pertanto il sottoscritto procedeva all'ispezione degli immobili, al rilievo metrico, alla verifica della dotazione impiantistica, alla constatazione del grado di finitura e manutenzione e dello stato di possesso, effettuando ampia rassegna fotografica. Il tutto secondo i quesiti dell'ill.mo G.E., come riportato nei verbali di sopralluogo (cfr. All. B).

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di SAN PAOLO DI CIVITATE (FG);
- l'Uff. "Stato civile" del comune di SAN PAOLO DI CIVITATE (FG);
- l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- l'Agenzia del Territorio di Foggia.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- presso l'Agenzia del Territorio di Foggia
 - ispezione ipotecaria elenco formalità
 - visura catastale storica per immobile aggiornata
 - estratto di mappa catastale
 - planimetria catastale
- presso l'Ufficio Tecnico del comune di SAN PAOLO DI CIVITATE
 - C.E. n.ri 29 del 23/04/1985 n.31 del 03/05/1988 e n.79 del 22/12/1988 e



Autorizzazione di Abitabilità del 05/11/1991.

➤ presso l'Ufficio Stato Civile del comune di SAN PAOLO DI CIVITATE

- "Certificato Anagrafico di Stato civile" di [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato in [REDACTED]

➤ Presso il dott. CASSANO Lorenzo notaio in San Severo

- Atto di Compravendita del 20/02/2008, rep. 145071/37067

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- **Certificazione notarile** a firma del **Notaio Maria LANDOLFO** Notaio in Napoli, del 23/04/2024 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- **Nota di Trascrizione** del pignoramento del 19/04/2024 Reg. part. 3391 Reg. gen. 3974

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:



CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

degli immobili pignorati

- Appartamento - F. 47 p.lla 1961 sub 3 cat. A/3 - via Maddalena n. 1/A – San Paolo di Civitate (FG)

di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1.

- Al sig. [REDACTED] (celibe) l'intera proprietà degli immobili sopra descritti è pervenuta per **Atto di Compravendita per Notaio Lorenzo CASSANO di San Severo (FG) del 20/02/2008 Rep. n. 145071 e Racc. n. 37067**, registrato a San Severo il 2/8/02/2008 al n. 1138 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lucera il 29/02/2008 ai nn. 1995/1485, dai sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] e da D [REDACTED] nato a [REDACTED].
- Ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED], l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù di **Atto di Donazione per Notaio Fabrizio Eccellente del 22/12/1990** registrato a San Severo il 10/01/1991 al n. 398 e trascritto a Lucera il 19/01/1991 ai nn. 891/789.

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati catastali degli immobili oggetto della presente relazione, **corrispondono** con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalla documentazione ipotecaria risulta presso la Conservatoria di Lucera, la **TRASCRIZIONE del 14/09/2010 n. R.G. 7694 / R.P. 5769**, avente ad oggetto "Atto esecutivo o



cautelare – Verbale di pignoramento immobili” emesso dal Tribunale di Lucera e notificato il 06/08/2010 contro [REDACTED] nato in [REDACTED] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA. Veniva pertanto instaurata **Procedura Esecutiva Immobiliare** dinanzi al Tribunale di Lucera RGE n. 178/2010, dichiarata **estina** per antieconomicità in data 20/10/2015. (v.All. C).

Pertanto, salvo diversi e più aggiornati riscontri, presso i registri immobiliari, la formalità deve considerarsi priva di effetti pregiudizievoli per la seguente procedura.

1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

Dai Registri dell’Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di SAN PAOLO DI CIVITATE (FG) risulta che [REDACTED] nato a [REDACTED] è di stato **libero**.
(v. All. J)

2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

Tipologia

Appartamento ad uso di civile abitazione facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato ad uso cantina.

Ubicazione

Il bene pignorato è posto al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato ad uso cantina in abitato del comune di SAN PAOLO DI CIVITATE (FG), via Maddalena, tra la suddetta via, piazza Martiri e via Martiri della Resistenza, in zona semiperiferica.



Accessi

L'appartamento ha accesso indipendente e diretto da via Maddalena n. 1/A

Confini

L'appartamento confina con via Maddalena, via Martiri della Resistenza e altre Unità abitative, salvo altri.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Costituiscono pertinenze dell'appartamento:

- Giardino di circa 127 mq, parzialmente coperto, e veranda di circa 21,50 mq .

Dati Catastali

Dati identificativi: Comune di **SAN PAOLO DI CIVITATE (I072) (FG)**

Foglio **47** Particella **1961** Subalterno **3**

Busta mod.58: **370**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN PAOLO DI CIVITATE (I072) (FG)**

Foglio **47** Particella **1961**

Classamento:

Rendita: **Euro 271,14**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**

Foglio **47** Particella **1961** Subalterno **3**

Indirizzo: VIA MADDALENA n. 1/A Piano T

Dati di superficie: Totale: **148 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **131 m²**

> Intestati catastali

➤ 1. BARBATO Vincenzo (CF BRBVCN55E15I641U)

nato a SERRACAPRIOLA (FG) il 15/05/1955

Diritto di: Proprieta' per 1/1



2.2 Esatta individuazione dei beni

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato I: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni

➤ LOTTO 1.0

Il lotto è composto da un appartamento al piano terra, con vano cantina al piano seminterrato e giardino pertinenziale e veranda facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra.

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

➤ Caratteristiche strutturali del fabbricato:

- Struttura: portante in cls
- Copertura a tetto.
- Solai del tipo misto in latero-cemento
- Tamponature esterne realizzate in mattoni forati a doppia foderia con paramento esterno in mattoncino facciavista.
- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
- Giardino dotato di recinzione realizzata con muretto in mattoni sormontato da inferriata e pavimentazione in cemento stampato

- #### ➤ Composizione interna dell'unità abitativa:
- l'unità abitativa presenta: al piano terra una ampia zona giorno, in cui vi è un camino, annessa, ma separata, cucina, una



camera da letto, un bagno, ripostiglio, corridoio di disimpegno da cui, mediante scala interna in cls, si accede ad un vano cantina al piano seminterrato. È di pertinenza una veranda coperta, attraverso cui si accede all'appartamento, ed un giardino/posto auto pavimentato e parzialmente coperto con tettoia in legno.

Altezza interna utile:

- Piano T h = 2,25 m
- Piano S1 h = 2,55 m

Finiture e caratteristiche esterne e interne appartamento

- Pavimenti: piastrelle in pietra (tipo travertino)
- Pareti intonacate e pitturate
- Bagno:
 - Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di ceramica
 - Sanitari: lavabo, vaso, bidet, vasca
- Infissi esterni (finestre e porte-finestre): in PVC con vetro-camera e persiane.
- Infissi interni (porte): in legno;
- Scala interna: in cls dotata di rivestimento in pietra e ringhiera in ferro
- Porte d'ingresso: porta/finestra in PVC con vetro-camera e persiane.

(v. rassegna fotografica All. M).

Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idrico – fognario
- Impianto di riscaldamento autonomo a metano con radiatori in ghisa e un camino.

I costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico



dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "c" (vizi occulti). (v. All. Q)

Stato di manutenzione e conservazione

L'appartamento si presenta in **discrete** condizioni di manutenzione. A piano seminterrato le pareti perimetrali presentano segni di infiltrazioni/umidità e degrado (distacco di intonaco, proliferazioni di muffe e macchie di depositi salini), riconducibili a risalita di acqua dal piano di fondazione, con impatto negativo sulla fruibilità e la salubrità dell'ambiente. (v. rassegna fotografica All. M).

4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato **"A corpo"**, cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

Il valore di mercato è una rappresentazione del prezzo a cui l'immobile verrebbe venduto sul libero mercato. In questo caso il prezzo è dato da un equilibrio tra l'offerta e la domanda del mercato in base alla data di valutazione

Il Regolamento europeo 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) **il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere**



soggette a costrizioni».

Per addivenire al valore di mercato a corpo del bene oggetto della presente perizia, inteso come *il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data della valutazione in conformità alle dinamiche del mercato locale e alle attuali aspettative degli operatori*, si è proceduto mediante metodo sintetico-comparativo (stima parametrica), attribuendo all'unità immobiliare un valore unitario €/m² desunto dal confronto con beni simili oggetto di recenti compravendite, opportunamente corretto tramite coefficienti riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Il più probabile valore di mercato è stato determinato mediante il confronto e la sintesi dei seguenti parametri:

- Il prezzo di vendita/acquisto di beni simili al bene in oggetto, presenti sul territorio, aventi finiture di tipo standard, in normale stato di manutenzione conservativa;
- i dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione riferiti ad immobili residenziali;
- il valore intrinseco dei beni legato ai costi di costruzione (progettazione, autorizzazioni, materiali, realizzazione);
- Coefficienti correttivi funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni costituenti il lotto.

Dall'analisi del mercato immobiliare del Comune di San Paolo di Civitate (FG), con riferimento alla zona urbana in cui ricade l'immobile (Via Maddalena – ambito residenziale



del centro abitato / zona B del P.R.G.), sulla base di fonti istituzionali e di ricognizioni di mercato (annunci e comparabili locali), emerge che, per unità immobiliari ad uso residenziale con finiture ordinarie e stato manutentivo normale, le transazioni più ricorrenti tendono a collocarsi in un range di 850–950 €/m², con valori che, in presenza di migliori condizioni manutentive e di dotazioni di pertinenze (ad es. giardino, spazi esterni fruibili, accessori), possono raggiungere e in taluni casi avvicinare circa 1.050 €/m².

L'unità oggetto di stima è sita in San Paolo di Civitate (FG), Via Maddalena n. 1/A – Piano Terra, ed è identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 47, particella 1.961, subalterno 3; dalla visura storica catastale risulta che il sub 3 è accatastato sin dall'origine (costituzione 24/10/1990) in categoria A/3 – abitazioni di tipo economico, classe 3, consistenza 3,5 vani (rendita attuale € 271,14), con ubicazione Via Maddalena 1/A, Piano T.

Si mette in evidenza che l'altezza utile netta interna del piano terra, riscontrata in sede di sopralluogo, risulta essere pari a H = 2,25 m, valore coerente: con quanto riportato negli elaborati grafici a corredo dei titoli abilitativi (sezione/progetto), con quanto indicato nella planimetria catastale, e con quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

Sotto il profilo edilizio, risulta agli atti la C.E. n. 79 del 22/12/1988, rilasciata per *“progetto di ampliamento e modifiche interne ... variante alla concessione edilizia n. 31”*, riferita ad immobile sito in Via Maddalena – zona B/2 del P.R.G.; dai relativi elaborati grafici risulta che il piano interrato/seminterrato è autorizzato come “Cantina”, mentre il piano terra (sub 3) è indicato/assentito come “Studio”. A conferma, il provvedimento comunale del 05/11/1991 di autorizzazione all'abitabilità/usabilità precisa altresì che gli ambienti per i quali è riconosciuta la usabilità (cantine, ripostigli, magazzini, ecc.) non possono essere adibiti ad uso abitativo in difetto dei requisiti prescritti dalle vigenti disposizioni.



l'abitabilità e l'usabilità dei locali come sotto indicato:

PIANI	Appartamenti	Vani	Stanze	Locali	Accessori	DESTINAZIONE				
Interrato o Seminterrato	=	=	=	=	1	Cantina	=	=	=	=
Terreno	=	1	=	=	3	Studio	=	=	=	=
Primo	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
Secondo	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
Terzo	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
Quarto	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=

Gli ambienti per i quali è riconosciuta l'usabilità (negozi, laboratori, magazzini, cantine, ripostigli, ecc.), non possono essere adibiti ad uso abitazione in quanto non possiedono i requisiti a tale scopo prescritti dalle vigenti disposizioni.

L'usabilità dei locali destinati a negozi, laboratori, magazzini ecc., non esime gli interessati dall'obbligo di provvedersi delle speciali licenze od autorizzazioni previste dalle apposite Leggi e dai regolamenti Comunali per l'esercizio delle singole attività.

Si evidenzia altresì che sulla base delle informazioni assunte dal debitore e delle evidenze rilevate in sede di sopralluogo, l'unità (sub 3) risulta attualmente adibita ed utilizzata di fatto come abitazione dal proprietario.

4.2 Scelta del valore unitario adottato (Vm)

Pur in presenza di richieste di mercato che, per unità residenziali "tipiche" in buono stato e con dotazioni, si collocano spesso nell'intorno 850–1.000 €/m² (come sopra richiamato), nel caso in esame si ritiene necessario adottare un approccio prudentiale, per le motivazioni già esposte nel paragrafo precedente e, in particolare, in considerazione della difformità d'uso di fatto rispetto alla destinazione assentita e della ridotta altezza interna (H = 2,25 m), elemento che incide in modo significativo sulla verifica dei requisiti igienico-sanitari con riferimento all'uso residenziale attualmente praticato. Tali criticità, nel loro complesso, risultano idonee a determinare un impatto sulla commerciabilità del bene e ad accrescere il rischio percepito dall'acquirente (anche in termini di eventuali oneri/adempimenti di regolarizzazione).



Vista l'assenza di compravendite riscontrabili per immobili aventi caratteristiche del tutto assimilabili a quelle dell'unità in esame e, in particolare, per la concomitante presenza di:

- uso residenziale di fatto a fronte di destinazione assentita "studio"
- altezza interna utile inferiore a 2,40 mt ($H = 2,25$ m),

non risultano disponibili dati diretti idonei a individuare un parametro di mercato specifico e pienamente rappresentativo. Ne consegue che il valore unitario è stato ricostruito per analogia, assumendo come riferimento i valori delle unità residenziali ordinarie presenti nella medesima area (con finiture standard e stato manutentivo normale), il cui limite inferiore è attestato nell'intorno di 850 €/m², e applicando una decurtazione prudenziale finalizzata a tenere conto:

- della minor appetibilità commerciale connessa alla destinazione d'uso assentita;
- della non fungibilità del bene rispetto ad un'abitazione "tipica", con conseguente riduzione della platea di potenziali acquirenti;

Alla luce di tali elementi, e al fine di mantenere la stima su un livello coerente e cautelativo in relazione alla concreta commerciabilità del bene, si applica una riduzione complessiva dell'ordine di circa -23% rispetto al limite inferiore del range residenziale (850 €/m²), pervenendo al valore unitario seguente.

Pertanto, in via prudenziale, si assume quale valore unitario più probabile per la stima parametrica: **Vm = 650,00 €/m²** (superficie commerciale).

Su tali basi, l'applicazione della formula estimativa della stima sintetica multiparametrica

$$V = Vm \times Sc \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- Vm è il valore di mercato unitario più probabile,



- Sc la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Per quanto riguarda il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore; il coefficiente è utilizzato per adeguare la quotazione unitaria in funzione del livello di piano e della fruibilità dell'accesso, tenendo conto dell'eventuale assenza di ascensore. Nel caso di specie l'unità è posta a piano rialzato, con accesso a raso da Via Maddalena (nel cortile privato) e successivo superamento di tre gradini per l'ingresso all'unità immobiliare; si adotta un valore pari 0,95;
- Il Coefficiente di Vetustà: è impiegato per adeguare le quotazioni unitarie al fattore età del fabbricato: nel caso specifico il fabbricato risulta di edificazione riconducibile a fine anni '80 / primi anni '90, con caratteristiche costruttive e dotazioni impiantistiche tipiche dell'epoca; si assume quindi un coefficiente moderatamente riduttivo, pari ai0,90
- coefficienti di qualità, è adottato per adeguare la quotazione unitaria al livello delle finiture e al grado tecnologico della dotazione impiantistica. In assenza di elementi che collochino l'unità su standard superiori (finiture e impianti complessivamente ordinari e non necessariamente allineati agli standard prestazionali più recenti), si applica una riduzione lieve e prudenziale;0,95
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v.: par. QUESITO7); immobile attualmente occupato dal debitore1,00

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da:

$$K = (0,95+0,90+0,95+1,00)/4 = 0,95$$



Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **178,95 mq**, di cui: 100,00mq superficie lorda Unità immobiliare (piano Terra "Studio"), 39,50mq superficie cantina (piano Seminterrato collegata direttamente con la U.I. "studio" tramite scala interna), valutata a 1/2 di quella principale; 21,50mq superficie portico ingresso coperto (valutato a 1/2 di quella principale); 38,25mq giardino con tettoia coperta (valutata a 1/2 di quella residenziale), 88,85mq giardino pavimentato/posto auto (valutato a 1/3 di quella principale), così come indicato nella tabella di seguito:

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)
U.I. piano terra (studio)	100,00	100%	100,00
cantina	39,50	50%	19,75
Portico ingr. Coperto	21,50	50%	10,75
giardino con tettoia	38,25	50%	19,13
giardino/posto auto	88,85	33%	29,32
TOTALE			178,95

Tab. 1:

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto
unità immobiliare F.47 p.IIIa 1961 Sub.3 - Piano Terra e S1							
U.I. piano terra (studio)	100,00	100%	100,00	650,00	€ 65.000,00	95%	€ 61.750,00
cantina	39,50	50%	19,75	650,00	€ 12.837,50	95%	€ 12.195,63
Portico ingr. Coperto	21,50	50%	10,75	650,00	€ 6.987,50	95%	€ 6.638,13
Piano Terra - Giardino di pertinenza							
giardino con tettoia	38,25	50%	19,13	650,00	€ 12.431,25	95%	€ 11.809,69
giardino/posto auto	88,85	33%	29,32	650,00	€ 19.058,33	95%	€ 18.105,41
TOTALE			178,95 mq		€ 116.314,58		€ 110.498,85

Il calcolo della "superficie commerciale", è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di stima abbattuto del coeff. correttivo (a) vengono applicati ancora tre



coefficienti correttivi (b), (c) e (d) che tengono in conto, forfettariamente di:

➤ **coefficiente correttivo (b)** per vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 5%, per un totale complessivo di circa € 5.524,94 così ripartito:

- **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 1,5%.
- **quote condominiali insolute:** (1,5%): non è stato possibile acquisire dall'amministratore di condominio, una documentazione aggiornata circa:
 - l'eventuale situazione debitoria dei proprietari esecutati nei confronti del condominio (eventuali morosità pregresse, oneri di gestione ordinaria non corrisposti, eventuali spese legali in corso);
 - la presenza di delibere assembleari di lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni dello stabile che potrebbero comportare ulteriori esborsi a carico dell'acquirente;
- **difformità catastale:** si considera una percentuale pari al 2%.

➤ **coefficiente correttivo (c)** per eventuale **mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica** i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 4%, per un totale complessivo di circa € 4.419,95 così ripartito:

- **mancanza di agibilità:** non si considera alcuna percentuale riduttiva;
- **difformità urbanistica:** si considera una percentuale pari al 4%.

➤ coefficiente correttivo (d) relativo al **grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti** e per eventuale **mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica:** Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (c), si considera una percentuale pari al



1%, per un totale complessivo di circa € 1.104,99.

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo per il lotto sia di:

LOTTO UNICO.....€ 100.000,00

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente riportato (All. O).

Tab. 2

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto
unità immobiliare F.47 p.la 1961 Sub.3 - Piano Terra e S1											
U.I. piano terra (studio)	100,00	100%	100,00	650,00	€ 65.000,00	95%	€ 61.750,00	95%	96%	99%	€ 55.752,84
cantina	39,50	50%	19,75	650,00	€ 12.837,50	95%	€ 12.195,63	95%	96%	99%	€ 11.011,19
Portico ingr. Coperto	21,50	50%	10,75	650,00	€ 6.987,50	95%	€ 6.638,13	95%	96%	99%	€ 5.993,43
Piano Terra - Giardino di pertinenza											
giardino con tettoia	38,25	50%	19,13	650,00	€ 12.431,25	95%	€ 11.809,69	95%	96%	99%	€ 10.662,73
giardino/posto auto	88,85	33%	29,32	650,00	€ 19.058,33	95%	€ 18.105,41	95%	96%	99%	€ 16.347,01
TOTALE			178,95mq		€ 116.314,58		€ 110.498,85				€ 99.767,20
VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimneti correttivi)							€ 116.314,58				
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)							€ 110.498,85				
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)							€ 99.767,20				
VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO							€ 100.000,00				

Si precisa che il prezzo stabilito dal sottoscritto perito estimatore e fatto proprio dal G.E. ha sempre un valore meramente indicativo che non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo attraverso la gara tra più offerenti (cfr. Cass. N. 1092/1974, n. 1166/1981, 9908/1998, 10335/2005).

A tal proposito la giurisprudenza della Suprema Corte è concorde nel ritenere che il prezzo base della vendita dei beni oggetto di espropriazione non deve necessariamente coincidere con il loro attuale valore di mercato, come dimostra la possibilità di successivi



ribassi/rialzi all'esito delle procedure di vendita ed, in ogni caso, il meccanismo dell'incanto da un lato e quello della vendita senza incanto dall'altro garantiscono possibili adeguamenti del prezzo base fissato per la vendita a valori più vicini a quelli di mercato.

1.1 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

SUPERFICI NETTE		
Piano Terra (Foglio 47 p.lla 1961 sub.3)		
vano n.1	39,80	mq
vano n.2	8,30	mq
vano n.3	9,65	mq
disimpegno	9,90	mq
wc	8,05	mq
rip.	2,40	mq
scala	3,40	mq
tot.	81,50	mq
cantina	39,25	mq
Portico coperto	21,50	mq
giardino con Tettoia	38,25	mq
Giardino/posto auto	88,85	mq
tot.	187,85	mq

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

L'intera proprietà è in capo al debitore.



6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

➡ LOTTO

Il Lotto è costituito da: un'unità abitativa posta al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra in abitato del comune di SAN PAOLO DI CIVITATE (FG) costituita da un appartamento con cantina a piano seminterrato di circa 39,25 mq, collegata mediante scala interna. L'appartamento è composto da: un'ampia zona giorno, con annessa, ma separata, cucina, una camera da letto, un bagno, ripostiglio, corridoio di disimpegno per una superficie lorda di circa 100 mq e netta di circa 81,50 mq; con pertinenziale veranda chiusa su due lati di circa 21,50mq e giardino pavimentato di circa 127 mq di cui 38,25 mq coperti con tettoia in legno. Per una **superficie commerciale dell'intero lotto di circa : 178,95 mq**, di cui: 100,00mq superficie lorda Unità immobiliare (piano Terra "Studio"), 39,50mq superficie cantina (piano Seminterrato collegata direttamente con la U.I. "studio" tramite scala interna), valutata a 1/2 di quella principale; 21,50mq superficie portico ingresso coperto (valutato a 1/2 di quella principale); 38,25mq giardino con tettoia coperta (valutato a 1/2 di quella residenziale), 88,85mq giardino pavimentato/posto auto (valutato a 1/3 di quella principale)

In NCEU del Comune di SAN PAOLO DI CIVITATE (FG) al:

foglio 47 particella 1961 sub.3, Via Maddalena n. 1/A P. T, cat..A/3 cl.3 Cons. 3,5 vani,

Sup. Totale 148 mq, sup. Totale escluse aree scoperte 131 mq, R.C. Euro 271,14

<u>Prezzo base d'asta del LOTTO</u>
--

<u>€ 100.000,00</u>

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O - Lotto).



7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono in piena ed esclusiva proprietà a [REDACTED] nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED], che ne detiene il possesso e ha ivi la propria residenza.

8.0 QUESITO 8

8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Per l'immobile in oggetto vale quanto previsto dalle Normative Tecniche Attuative del PRG per la zona B/2 del Comune di SAN PAOLO DI CIVITATE.

Con riferimento agli oneri di natura condominiale non sono state reperite informazioni circa tabelle millesimali e quote condominiali insolute di cui si tiene cautelativamente conto attraverso il coefficiente correttivo b.

9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sugli immobili al F. 47 p.la 1961 sub 3 oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE N. 1996/242 del 29/02/2008 – Conservatoria dei R.R.I.I. di Lucera – IPOTECA VOLONTARIA** - a garanzia di mutuo fondiario del 20/02/2008 – a rogito del Notaio CASSANO LORENZO di San Severo, Rep.145072/37068 per EURO 240.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 120.000,00, **a favore** BANCA NAZIONALE DEL



LAVORO SPA con sede in ROMA, contro [REDACTED] [REDACTED] nato in [REDACTED]

- TRASCRIZIONE N. 7694/5769 del 14/09/2010- Conservatoria dei R.R.I.I. di Lucera - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - emesso dal Tribunale di LUCERA e notificato il 06/08/2010 contro [REDACTED] [REDACTED] nato in [REDACTED] [REDACTED] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA

Tale nota risulta riferita al pignoramento n. 178/2010, ex Tribunale di Lucera, per il quale è stato emesso in data 20/10/2015 provvedimento di estinzione e cancellazione. (v. parag. 1.4 e All. C)

- TRASCRIZIONE N. 3974/3391 del 19/04/2024 – Conservatoria dei R.R.I.I. di Lucera – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – emesso dal Tribunale di Foggia e notificato il 06/03/2024 contro [REDACTED] [REDACTED] nato in [REDACTED] [REDACTED] a favore MARTE SPV SRL con sede in CONEGLIANO

10.0 QUESITO 10

LOTTO UNICO – Appartamento sito in Comune di San Paolo di Civitate (FG), Via Maddalena n. 1/A, piano Terra/Rialzato.

- Dati catastali: Catasto Fabbricati – Fg.47, p.lla 1961, sub. 3, cat. A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 131 m² (148 m² escluse aree scoperte), rendita € 271,14.
- Titolarità: intestato a [REDACTED] [REDACTED], piena proprietà 1/1, con provenienze e formalità come da certificazione notarile.

1.2 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni



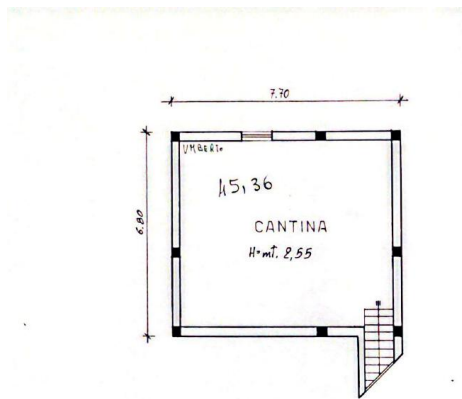
L'Unità Immobiliare oggetto di stima, sita in San Paolo di Civitate (FG), Via Maddalena n. 1/A – Piano Terra, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 47, particella 1.961, subalterno 3, con intestazione attuale a [REDACTED] (proprietà per 1/1), è inserita in un maggior complesso edilizio compreso tra Via Maddalena e Via Martiri della Resistenza, all'interno dell'abitato, in area prossima al nucleo storico.

Dalla visura storica catastale risulta che il sub.3 è accatastato sin dall'origine (costituzione 24/10/1990) in categoria A/3 – abitazioni di tipo economico, classe 3, consistenza 3,5 vani (rendita attuale € 271,14) ed ubicazione Via Maddalena 1/A, Piano T; dall'elenco subalterni (accertamento proprietà immobiliare urbana) la particella 1961 riporta il sub 3 come "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO".

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di San Paolo di Civitate è emerso che la costruzione del fabbricato è stata assentita mediante Concessioni Edilizie intestate alla ditta [REDACTED], ed in particolare: C.E. n. 29 del 23/04/1985, C.E. n. 31 del 03/05/1988 e C.E. n. 79 del 22/12/1988.

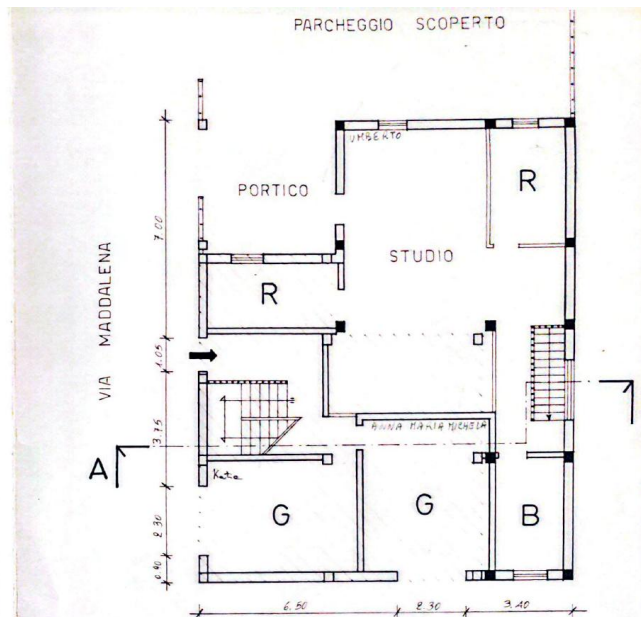
In particolare, la C.E. n. 79 del 22/12/1988 risulta rilasciata per *"progetto di ampliamento e modifiche interne ... variante alla concessione edilizia n. 31"*, riferita ad immobile sito in Via Maddalena – zona B/2 del P.R.G.; dai relativi elaborati grafici allegati risulta che il piano interrato/seminterrato è destinato a "Cantina", mentre il piano terra (sub 3) è indicato/assentito come "Studio". I medesimi elaborati riportano inoltre, per il piano terra, un'altezza interna utile di progetto pari a $H = 2,25$ m, elemento coerente con la destinazione assentita.



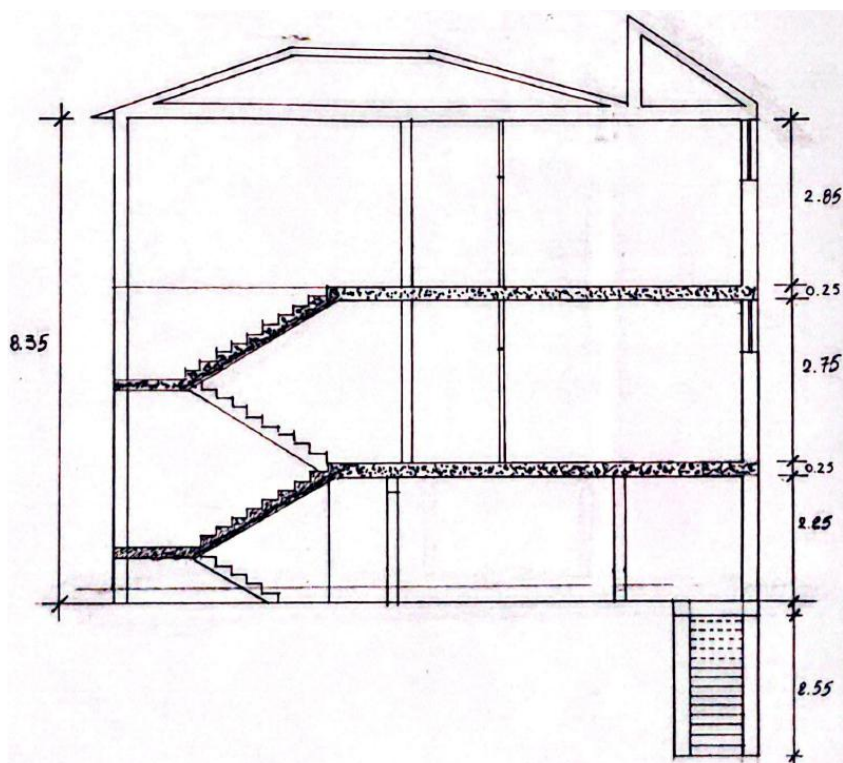


PIANO INTERRATO

$$\begin{aligned} \text{mq. } 15,36 \times 60\% &= 9,216 \\ \text{mq. } 9,216 \times \frac{1}{2} \cdot 1,64 &= 12,6340 \text{ (lib.)} \\ \text{mq. } 9,216 \times \frac{1}{2} \cdot 1,92 \cdot 100 &= \frac{1}{2} 5,224 \cdot 320 \times 5\% = \\ \frac{1}{2} \cdot 2,61 \cdot 2,15 \text{ (Costo costr.)} \end{aligned}$$



PIANO TERRA



Sezione A - A'

A conferma, il provvedimento comunale del 05/11/1991 di autorizzazione

all'abitabilità/usabilità esplicita altresì che gli ambienti posti al piano terra/seminterrato è riconosciuta la usabilità rispettivamente per cantina e studio:

l'abitabilità e l'usabilità dei locali come sotto indicato:

PIANI	Appartamenti	Vani	Stanze	Locali	Accessori	DESTINAZIONE				
Interrato o Seminterrato	=	=	=	=	1	Cantina	=	=	=	=
Terreno	=	1	=	=	3	Studio	=	=	=	=
Primo	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
Secondo	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
Terzo	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
Quarto	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=

Gli ambienti per i quali è riconosciuta l'usabilità (negozi, laboratori, magazzini, cantine, ripostigli, ecc.), non possono essere adibiti ad uso abitazione in quanto non possiedono i requisiti a tale scopo prescritti dalle vigenti disposizioni.

L'usabilità dei locali destinati a negozi, laboratori, magazzini ecc., non esime gli interessati dall'obbligo di provvedersi delle speciali licenze od autorizzazioni previste dalle apposite Leggi e dai regolamenti Comunali per l'esercizio delle singole attività.

Sulla base delle informazioni assunte in sede di sopralluogo dal debitore esecutato e delle evidenze rilevate in sede di sopralluogo, l'unità (sub.3) risulta attualmente adibita ed utilizzata di fatto come abitazione dal proprietario.

1.3 Altezza interna utile – verifica requisiti igienico-sanitari e tolleranze di legge

Dalla documentazione grafica di progetto allegata agli atti (sezione A-A'), l'altezza interna utile del piano terra risulta pari a circa $H = 2,25$ m, coerentemente con l'impostazione del piano terra come "studio" nei documenti amministrativi richiamati.

Il riferimento generale per i locali adibiti ad abitazione è il D.M. Sanità 5 luglio 1975, che fissa altezza minima interna utile 2,70 m per i vani abitabili, riducibile a 2,40 m per corridoi/disimpegni/bagni/ripostigli.

Ne consegue che un'altezza pari a 2,25 m risulta inferiore:

- alla soglia abitativa 2,70 m (scostamento 0,45 m $\approx$ 16,67%);

- e anche alla soglia 2,40 m dei locali accessori (scostamento 0,15 m $\approx$ 6,25%).

L'art. 34-bis D.P.R. 380/2001 disciplina le tolleranze costruttive, prevedendo che il mancato rispetto dell'altezza (e altri parametri) non costituisca violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo; lo stesso articolo precisa che tali scostamenti valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e requisiti igienico-sanitari.

Nel caso in esame, tuttavia, l'altezza 2,25 m risulta un dato coerente con l'impostazione progettuale/assentita (studio) e non un mero scostamento minimo rispetto ad un progetto a quota 2,70 m: pertanto, le tolleranze ex art. 34-bis non risultano idonee a rendere "abitabile" un locale progettato e realizzato con altezza significativamente inferiore ai minimi igienico-sanitari.

La disciplina transitoria introdotta in art. 24 (commi 5-bis e seguenti) consente, alle condizioni ivi previste, l'asseverazione igienico-sanitaria per locali con altezza inferiore a 2,70 m fino al limite massimo di 2,40 m. Poiché l'altezza del sub 3 è pari a circa 2,25 m, tale regime non appare applicabile per legittimare un uso abitativo dell'unità.

Alla luce dei documenti amministrativi in atti con altezza interna 2,25 m, risultano ragionevolmente compatibili destinazioni non residenziali e/o accessorie quali, a titolo esemplificativo: studio, archivio/deposito, ripostiglio, locale tecnico e cantina (per il piano interrato). Resta invece non compatibile l'uso come abitazione alla luce dei requisiti dimensionali sopra richiamati e del contenuto del provvedimento comunale che distingue abitabilità/usabilità.

1.4 Verifica requisiti igienico-sanitari per locali destinati a "studio" (anche privato)

Per i locali destinati ad uffici (e, in generale, attività commerciali) viene indicato che i limiti di altezza sono quelli della normativa urbanistica/edilizia, normalmente 2,70 m e per i



locali accessori (servizi igienici, corridoi, spogliatoi ecc.) in fabbricati esistenti è richiamata la soglia di 2,40 m come valore accettabile in caso di impossibilità tecnica; un'altezza di 2,25 m risulta inferiore ai valori ordinari richiamati per uffici/luoghi di lavoro (2,70 m; 2,40 m per accessori in preesistenza). Pertanto, qualora lo "studio" fosse inteso/gestito come ufficio-luogo di lavoro (con lavoratori, pubblico, organizzazione aziendale), la conformità andrebbe verificata puntualmente con riferimento alla disciplina applicabile e all'eventuale regime di deroga.

Se invece lo "studio" è un uso privato non riconducibile a "luogo di lavoro" (es. uso personale, senza lavoratori e senza apertura al pubblico), la verifica igienico-sanitaria viene normalmente ricondotta alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e/o del Regolamento Locale d'Igiene comunale (da verificare presso l'Ente, se necessario).

Nel caso in esame, assume rilievo che il Comune abbia rilasciato un provvedimento che autorizza l'abitabilità/usabilità dei locali indicando espressamente la destinazione del piano terra a "studio" (e piano interrato a "cantina"), con contestuale richiamo al divieto di adibire ad abitazione i locali che non posseggono i requisiti prescritti.

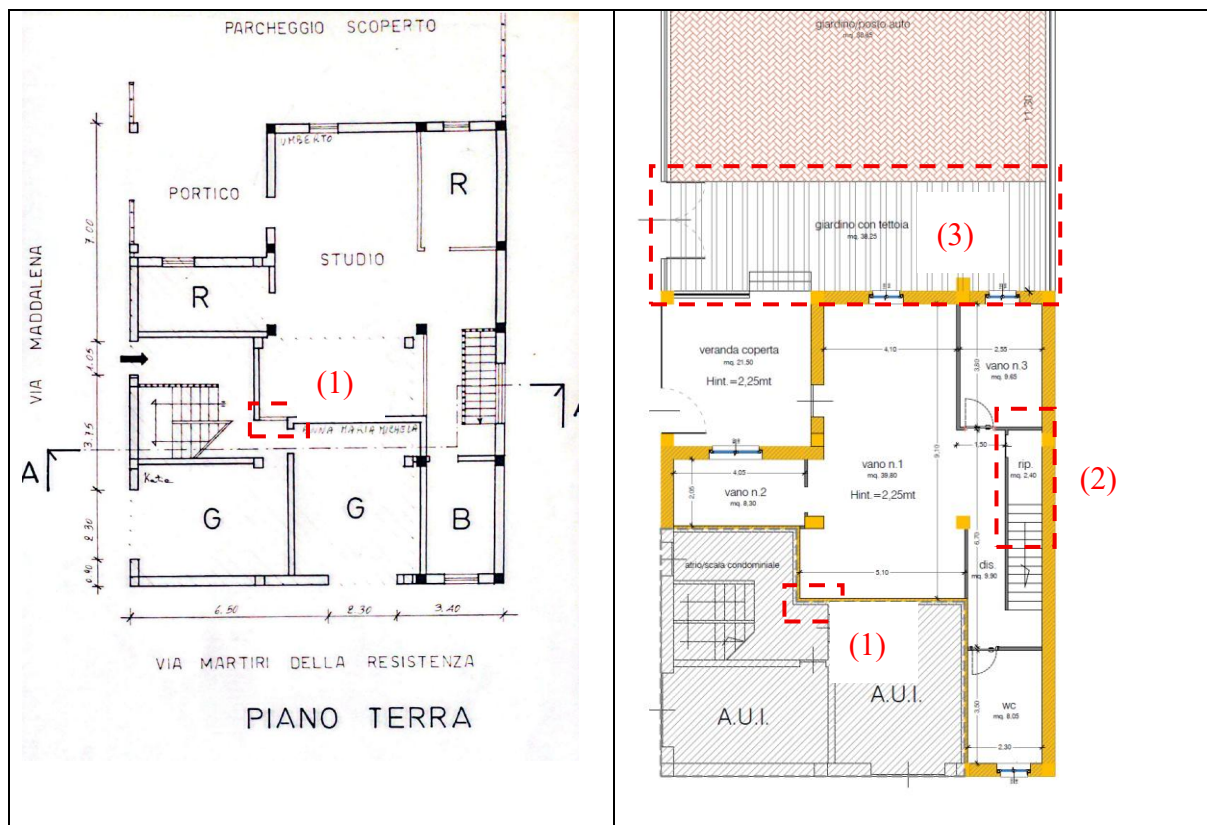
Tale atto costituisce, sul piano documentale, elemento probante della destinazione assentita e della valutazione amministrativa svolta all'epoca (anche sotto il profilo igienico-sanitario) per l'uso a "studio".

1.5 Difformità urbanistico-edilizie riscontrate

Dal raffronto fra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (documentazione fotografica), gli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 79 del 22/12/1988 ed in ultimo anche la planimetria catastale, si è riscontrato che la distribuzione interna dei vani dell'unità abitativa (numero, posizione e conformazione di vani, servizi igienici, disimpegni e locali accessori) coincide con l'assetto rappresentato nella planimetria allegata alla C.E. n. 79 del 22/12/1988



e planimetria catastale, tuttavia si evidenziano le seguenti difformità.



1. Risulta tamponato/chiuso un varco di collegamento interno tra il vano scala condominiale ed il sub. 3; tale configurazione è tuttavia coerente con quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti. In ragione di detta coerenza documentale, appare plausibile ritenere che la chiusura del varco sia stata realizzata in epoca remota e verosimilmente coevo alla realizzazione del fabbricato (o comunque antecedente alle rappresentazioni catastali disponibili), salva diversa evidenza documentale;
2. risulta tamponato/chiuso la zona tra la scala di collegamento tra il sub.3 e il locale cantina a piano S1 e ricavato un piccolo locale adibito a ripostiglio, tale situazione non risulta coerente né con quanto rappresentato nei grafici allegati ai titoli autorizzativi né con quanto rappresentato nella planimetria catastale;



3. all'interno del recinto in adiacenza al fabbricato è presente un pergolato in legno per il quale non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia che ne autorizzasse la realizzazione né tantomeno risulta accatastato.

Le difformità n.1 e n.2 riscontrate appaiono, sotto il profilo oggettivo, riconducibili a opere interne che, in via generale, non comportano incremento di volumetria né modifica della sagoma dell'edificio, trattandosi di interventi incidenti sulla distribuzione interna e sui collegamenti tra vani (aperture/chiusure di varchi) e, considerata la tipologia costruttiva dell'edificio – fabbricato in cemento armato, la qualificazione tecnico-amministrativa delle opere rientrerebbe tra le opere su tramezzi non strutturali, normalmente riconducibili a manutenzione straordinaria "leggera"/opere interne.

Per la regolarizzazione delle difformità (1), (2) e (3) potranno configurarsi, in linea di principio e fatti salvi gli approfondimenti di competenza del Comune, le seguenti opzioni:

- presentazione di CILA/SCIA in sanatoria ai sensi degli artt. 22 e 37 del D.P.R. 380/2001, per le opere interne non strutturali;
- eventuali opere edilizie di ripristino consistenti nella riapertura del varco tra la cucina/ingresso e camera e riapertura varco di comunicazione tra camera e wc ovvero secondo le prescrizioni che verranno impartite dall'UTC.

I relativi oneri tecnici, amministrativi e di esecuzione delle opere necessarie alla regolarizzazione urbanistico-edilizia sono stati considerati, in via forfettaria e prudenziale, nel processo di stima attraverso l'applicazione del coefficiente correttivo "c", in diminuzione del valore di mercato del bene.

10.6 Certificato di Agibilità/Abitabilità – stato degli atti e adempimenti per l'eventuale conseguimento

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) è stata reperita copia dell'AUTORIZZAZIONE DI



ABITABILITÀ rilasciata dal Comune di San Paolo di Civitate in data 05/11/1991 relativa al piano Terra, primo e secondo, in particolare il provvedimento comunale relativo al piano terra/seminterrato riconosce l'abitabilità dei suddetti locali con destinazioni "cantina" (piano interrato) e "studio" (piano terra), con richiamo espresso al principio secondo cui locali dotati di sola "usabilità" a cantine, ripostigli, magazzini, ecc. non possono essere destinati ad uso abitativo in assenza dei requisiti prescritti dalle vigenti disposizioni.

L'abitabilità e l'usabilità dei locali come sotto indicato:

PIANI	Appartamenti	Vani	Stanze	Locali	Accessori	DESTINAZIONE				
Interrato o Seminterrato	=	=	=	=	1	Cantina	=	=	=	=
Terreno	=	1	=	=	3	Studio	=	=	=	=
Primo	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
Secondo	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
Terzo	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
Quarto	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=

Gli ambienti per i quali è riconosciuta l'usabilità (negozi, laboratori, magazzini, cantine, ripostigli, ecc.), non possono essere adibiti ad uso abitazione in quanto non possiedono i requisiti a tale scopo prescritti dalle vigenti disposizioni.

L'usabilità dei locali destinati a negozi, laboratori, magazzini ecc., non esime gli interessati dall'obbligo di provvedersi delle speciali licenze od autorizzazioni previste dalle apposite Leggi e dai regolamenti Comunali per l'esercizio delle singole attività.

Si evidenzia che, nell'attuale quadro normativo, la condizione di agibilità è attestata mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ex art. 24 D.P.R. 380/2001, con asseverazione del tecnico abilitato e deposito della documentazione richiesta. Il "Salva Casa" (D.L. 69/2024 conv. L. 105/2024) ha introdotto, tra l'altro, i commi 5-bis e seguenti dell'art. 24, prevedendo un regime transitorio (nelle more dei requisiti prestazionali) che consente l'asseverazione igienico-sanitaria anche per altezze inferiori a 2,70 m fino al limite massimo di 2,40 m, alle condizioni ivi previste.

Nel caso di specie, sulla base delle informazioni assunte e delle evidenze rilevate in sede di sopralluogo, il sub.3 risulta attualmente adibita ed utilizzata di fatto come abitazione dal



proprietario; la destinazione assentita/riconosciuta in atti per il sub 3 è “studio”; l’uso attuale come abitazione costituisce pertanto un utilizzo non conforme a progetto assentito e all’Autorizzazione di Abitabilità il cui eventuale mutamento costituisce un elemento da valutare sia sotto il profilo del mutamento di destinazione d’uso, sia sotto il profilo del rispetto dei requisiti igienico-sanitari (in primis altezza interna).

Alla luce di quanto sopra, eventuali modifiche a quanto contenuto nei titoli abilitativi costituisce un adempimento a carico dell’avente causa, non oggetto di specifica quantificazione nella presente stima.

10.7 Regolarità catastale

Da ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Foggia, per gli immobili siti in San Paolo di Civitate (FG),, risulta quanto segue:

- n San Paolo di Civitate (FG), Via Maddalena n. 1/A – Piano Terra, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 47, particella 1.961, sub.3, categoria A/3, classe 3, piano Terra, vani 3,5 r.c. Euro 271,14. Catastalmente intestato a [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Gli immobili risultano **regolarmente censiti** al Catasto Fabbricati, con intestazioni conformi ai dati di conservatoria e all’atto di provenienza. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate emerge tuttavia che:

- Si rileva una difformità tra il classamento catastale del sub 3 (categoria A/3 – abitazioni di tipo economico, come da visura storica in atti) e la destinazione d’uso assentita/riconosciuta nella documentazione comunale reperita (piano terra: “studio”; piano interrato: “cantina”).

Pertanto, pur in presenza di regolare intestazione catastale, si rileva una **non conformità**



planimetrica rispetto allo stato di fatto.

Per il **ripristino della piena regolarità catastale** sarà necessario, successivamente alla definizione della posizione urbanistico-edilizia (sanatoria/ripristino), procedere alla presentazione di pratiche **DOCFA** per l'eventuale aggiornamento della planimetria, affinché le stesse rispecchino fedelmente la configurazione dei luoghi e gli eventuali nuovi assetti delle unità immobiliari e la corretta categoria catastale.

I relativi costi (onorari tecnici, tributi catastali e accessori) sono stati **stimati in via forfettaria** e considerati nella valutazione del bene mediante il **coefficiente correttivo "b"**, in diminuzione del valore di mercato.

2.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte, il sottoscritto CTU, non ha rinvenuto certificati relativi all' *"Attestato di Prestazione Energetica"* per l'immobile al F. 47 p.IIIa 1961 sub.3.

Si precisa che la certificazione energetica è obbligatoria per tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del DPR 412/93:

- E.1 Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili;
- E.2 Edifici adibiti a residenze collettive, a uffici e assimilabili;
- E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
- E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;
- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili;
- E.6 Edifici adibiti ad attività sportive;
- E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

Le costruzioni per le quali non è obbligatorio presentare l'APE sempre indicate dall'art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005, sono:

- fabbricati isolati che presentano una superficie inferiore ai 50 mq,
- edifici industriali e artigianali,



- tipologie di edifici agricoli/rurali non residenziali e senza impianto di climatizzazione,
- strutture non classificate sulla base della destinazione d'uso, che non prevedono l'installazione di impianti di climatizzazione,
- edifici utilizzati per attività religiose,
- ruderi e fabbricati in costruzione al rustico o in stato di scheletro strutturale.
- La certificazione energetica è obbligatoria nelle casistiche precedentemente indicate per tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del DPR 412/93. Vediamole:

In sede di sopralluogo in data 05/11/2025 il sottoscritto CTU ha verificato che l'unità immobiliare è dotata di allaccio alla rete gas di città ed è dotata di impianto di riscaldamento mentre e produzione di AQS viene mediante caldaia a gas.

Si rappresenta che in fase di sopralluogo non sono stati forniti al sottoscritto i documenti relativi al libretto dell'impianto (caldaia) e gli attestati relativi ai controlli periodici della stessa, in quanto al momento del sopralluogo non disponibili; pertanto lo stesso CTU rimane in attesa della trasmissione di tali documenti propedeutici per la predisposizione dell'APE-e trasmissione.

11.0 QUESITO 12

11.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. N. 199/2008

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali che recita: "1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque



denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale”.

Per quanto di propria competenza, lo scrivente ritiene **non sussistenti le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199/2008** poiché:

- l'abitazione, già realizzata non rientra tra quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, così come definiti dal citato D.P.R., cioè composta da tutti gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato.

Lucera, gennaio/2026

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA

A blue circular official stamp is positioned over the signature. The stamp contains the text: "REGIONE DELLA PROV. DI FOGGIA", "C.T.U.", "ANTONIO SALANDRA", and "N. 2365". To the right of the stamp, the handwritten signature "Antonio Salandra" is visible in blue ink.

CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento a piano terra con cantina a piano seminterrato e giardino
Descrizione degli immobili	L'immobile consiste in un appartamento posto al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra, con sottostante vano cantina e pertinenziale giardino e veranda. Caratteristiche del fabbricato - Struttura: portante in cls - Copertura a tetto. - Solai del tipo misto in latero-cemento - Tamponature esterne in mattoni forati a doppia fodera con paramento esterno in mattoncino facciavista - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate. - Scala interna: in cls rivestimento in pietra e ringhiera in ferro
Composizione Unità abitativa	L'appartamento è composto da un'ampia zona giorno con annessa, ma separata, cucina, una camera da letto, un bagno, ripostiglio, corridoio di disimpegno e un vano cantina al piano seminterrato; pertinenziale veranda coperta chiusa su due lati e giardino/posto auto pavimentato e parzialmente coperto con tettoia in legno Altezza interna P.T. h= 2,250 m P.S1 h= 2,55 m
Finiture Appartamento	• Pavimenti: piastrelle in pietra (tipo travertino) • Pareti intonacate e pitturate • Bagno: - Rivestimento in piastrelle di ceramica - Sanitari: lavabo, vaso, bidet, vasca • Infissi esterni (finestre e porte-finestre): in PVC con vetro-camera dotati di persiane • Infissi interni (porte): in legno; • Porta d'ingresso: porta/finestra.
Dotazione impiantistica Appartamento	- Impianto elettrico sottotraccia - Impianto idrico – fognario - Impianto di riscaldamento autonomo a metano con radiatori in ghisa e un camino
Stato di Manutenzione e Conservazione	discreto
Ubicazione accessi	Comune di SAN PAOLO DI CIVITATE (FG), via Maddalena n. 1/A, in zona semiperiferica. Accesso da via Maddalena n. 1/A.



Confini	L'appartamento confina con via Maddalena, via Martiri della Resistenza e altre Unità abitative, salvo altri
Dati catastali	NCEU del Comune di SAN PAOLO DI CIVITATE (FG) foglio 47 particella 1961 sub.3 , Via Maddalena n. 1/A P. T, cat..A/3 cl.3 Cons. 3,5 vani, Sup. Totale 148 mq, sup. Totale escluse aree scoperte 131 mq, R.C. Euro 271,14
Proprietari	██████████ nato a ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 1/1
Titolo di Provenienza	Atto di Compravendita per Notaio Lorenzo CASSANO di San Severo (FG) del 20/02/2008 Rep. n. 145071 e Racc. n. 37067, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lucera il 29/02/2008 ai nn. 1995/1485.
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	- vincoli previsti delle NTA per la zona B/2 del PRG del Comune di SAN PAOLO DI CIVITATE
Iscrizioni Trascrizioni	• ISCRIZIONE N. 1996/242 del 29/02/2008 - IPOTECA VOLONTARIA - a garanzia di mutuo fondiario del 20/02/2008 - a rogito del Notaio CASSANO LORENZO di San Severo, Rep.145072/37068 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA • TRASCRIZIONE N. 7694/5769 del 14/09/2010 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - emesso dal Tribunale di LUCERA e notificato il 06/08/2010 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA (pignoramento n. 178/2010 ex Tribunale di Lucera, estinto in data 20/10/2015) • TRASCRIZIONE N. 3974/3391 del 19/04/2024 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - emesso dal Tribunale di Foggia e notificato il 06/03/2024 a favore MARTE SPV SRL con sede in CONEGLIANO
Stato di possesso e occupazione	Attualmente gli immobili sono nel possesso di ██████████. Al momento del sopralluogo risultano utilizzati dal proprietario che ha ivi la propria residenza.
Regolarità Edilizio - Urbanistica	L'unità (Fg. 47, p.lla 1961, sub 3 – Via Maddalena 1/A, San Paolo di Civitate) risulta catastalmente censita A/3, ma dai titoli edilizi (C.E. 29/1985, 31/1988, 79/1988) e dal provvedimento comunale di usabilità/abitabilità emerge che il piano terra è assentito come "studio" e il piano interrato come "cantina", con altezza interna di progetto e riscontrata pari a $H \approx 2,25$ m. L'immobile è utilizzato di fatto come abitazione, uso non compatibile con i requisiti igienico-sanitari ($H < 2,40$ m e $< 2,70$ m) e non sanabile tramite tolleranze/deroghe ordinarie; risultano inoltre alcune difformità: chiusura varco scala (verosimilmente remota e coerente col Catasto), chiusura/tamponamento collegamento con cantina con ricavo ripostiglio e presenza di pergolato non autorizzato. Gli oneri di regolarizzazione sono considerati prudenzialmente in stima tramite coefficiente correttivo.



Conformità Catastale	Dalle verifiche catastali (AdE – Territorio Foggia) l'unità in San Paolo di Civitate, Via Maddalena 1/A risulta censita al Fg. 47 p.la 1961 sub 3, cat. A/3, classe 3, 3,5 vani, rendita € 271,14, intestata a [REDACTED] (1/1), con intestazioni conformi ai dati di provenienza. Permane tuttavia una discrasia tra classamento A/3 (abitazione) e destinazione assentita dai titoli comunali (piano terra "studio", interrato "cantina"), con conseguente necessità di allineamento catastale (eventuale DOCFA) successivamente alla definizione della posizione urbanistico-edilizia (ripristino/sanatoria). I relativi oneri sono stati considerati forfettariamente in stima tramite coefficiente correttivo "b".
Agibilità	Presso l'UTC è stata reperita Autorizzazione di Abitabilità del 05/11/1991, nella quale il piano interrato è riconosciuto come "cantina" e il piano terra (sub 3) come "studio", con esplicito richiamo al divieto di destinare ad uso abitativo locali dotati di sola "usabilità" in assenza dei requisiti prescritti. Nell'attuale quadro normativo l'agibilità è attestata tramite SCA ex art. 24 DPR 380/2001; il regime "Salva Casa" consente, a condizioni, l'asseverazione igienico-sanitaria per altezze fino a 2,40 m, limite comunque non compatibile con $H \approx 2,25$ m in caso di uso abitativo. Poiché l'unità risulta utilizzata di fatto come abitazione pur essendo assentita come studio, l'eventuale regolarizzazione/mutamento di destinazione d'uso e i correlati adempimenti restano a carico dell'avente causa e non sono oggetto di puntuale quantificazione nella presente stima. (v. par. 10.6)
Superficie commerciale complessiva	178,95 mq, di cui: 100,00mq superficie lorda Unità immobiliare (piano Terra "Studio"), 39,50mq superficie cantina (piano Seminterrato collegata direttamente con la U.I. "studio" tramite scala interna), valutata a 1/2 di quella principale; 21,50mq superficie portico ingresso coperto (valutato a 1/2 di quella principale); 38,25mq giardino con tettoia coperta (valutata a 1/2 di quella residenziale), 88,85mq giardino pavimentato/posto auto (valutato a 1/3 di quella principale), 05 mq
Valore di stima	€ 100.000,00

Lucera, gennaio/2026

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA