TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

ALTEA SPV SRL
Avv. Aldo Bulgarelli

contro
[redacted] **+1**

N. 343/2023 Reg. G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa PALAGANO Michele

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Foggia, marzo 2025

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@*archiworldpec.it*

TRIBUNALE DI FOGGIA

Relazione di consulenza tecnica relativa alla procedura esecutiva immobiliare **N. 343/2023 Reg. G. Es.** promossa da:

ALTEA SPV SRL rappresentata e difesa dall'Avv. Avv. Aldo Bulgarelli 37121 Verona Piazza Bra 26/D – PEC: avvaldobulgarelli@cnfpec.it

contro

[redacted] nato a [redacted], [redacted] nata a [redacted]

Custode Giudiziario: Avv. Paola Fortunato – PEC: paolafortunato@pec.it

G. E. PALAGANO MICHELE

-----oo0oo-----

PREMESSE

La sottoscritta arch. Caterina MENDITTI, residente in Foggia in [redacted] n. 6, iscritta all'ordine degli Architetti PPC di Foggia, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, veniva nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la stima dei beni nella procedura in epigrafe.

La stessa ha prestato giuramento nell'udienza del 17.12.2024, nella quale il G.E. assegnava all'esperto il termine sino al 17/03/2025 per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

Il G.E. affidava all'esperto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e 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 del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1) - *bis* alla ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile 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;

1) - *ter* alla verifica della corrispondenza dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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 le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

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

4) alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli 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 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[4], gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.)che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi,

l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

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

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

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico 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 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 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 l'immobile **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 dei 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 del'immobile 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;

RELAZIONE TECNICA

PREMESSE: Il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 07/01/2025 (comunicato alle parti con raccomandata A/R o PEC) non è stato possibile eseguirlo a causa della malattia dei proprietari certificata dal medico curante, mentre si è svolto regolarmente il secondo sopralluogo in data 23/01/2025.

Sulla scorta degli atti di causa, dopo aver effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento ed eseguiti i dovuti accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio di Foggia;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (FG);
- l'Ufficio Stato Civile del Comune di San Severo (FG);
- le agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,

la sottoscritta redigeva la presente relazione.

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

In proprietà di [redacted] *e* [redacted] *per la quota di ½ ciascuno e quindi per l'intero, in regime di comunione legale, in Comune di San Severo (FG), Via Barletta:*

- *NCEU foglio 31 particella 3947 sub 24 cat. A/4 vani 5 piano 2 interno 2.*

- *NCEU foglio 31 particella 3947 sub 30 cat. C/6 di 30 mq. piano T.*

Risposta al quesito n. 1

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c., presenti nel fascicolo telematico della procedura, consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità degli stessi ai fini della ricostruzione delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, nonché delle vicende traslative dell'immobile nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 13/10/2023 ai nn. 23779/18793.

Risposta al quesito n. 1 *bis*

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative degli immobili** nel ventennio anteriore al pignoramento:

dalla data del 31/03/2009

l'immobile in San Severo al **foglio 31 p.lla 3947 sub. 24** appartiene a [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted], per la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, per averlo acquistato, con **atto di compravendita** del 31/03/2009 rep. 583/329 a rogito del Notaio De Benedettis Giacinto di San Severo, trascritto il 03/04/2009 ai nn. 8711/5950, da [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted];

l'immobile in San Severo al **foglio 31 p.lla 3947 sub. 30 (ex sub. 8)** appartiene a [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted], per la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, per averlo acquistato, con **atto di compravendita** del 31/03/2009 rep. 583/329 a rogito del Notaio De Benedettis Giacinto di San Severo,

trascritto il 03/04/2009 ai nn. 8712/5951, da [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) e [redacted] nata a [redacted] ([redacted]);

dalla data del 21/12/1983

alla data del 31/03/2009

gli immobili pignorati appartenevano a [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) e [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) per la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, per averli acquistati con atto di compravendita del 21/12/1983 a rogito del Notaio Matteo D'angelo, trascritto il 18/01/1984 ai nn. 1181/1644440 da [redacted] nato a [redacted], [redacted] nato a [redacted].

Risposta al quesito n. 1 ter

Dalla verifica dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze degli identificativi catastali.

Risposta al quesito n. 1 quinquies

[redacted] nato a [redacted] ([redacted]) e [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) hanno contratto [redacted] a San Severo (FG).

Sull'estratto dell'atto di matrimonio non risultano ANNOTAZIONI. (All. B - Estratto dell'atto di matrimonio)

Risposta al quesito n. 2

Gli immobili della presente procedura sono costituiti da due unità immobiliari destinate rispettivamente ad abitazione ed a box auto, site in San Severo (FG) in

una zona centrale della città a ridosso del nucleo antico, con accesso da Via Barletta ai nn. 10 e 12.

1) Abitazione foglio 31 p.lla 3947 sub. 24: immobile ad uso civile abitazione posto al secondo piano con accesso comune da Via Barletta n. 10, composto da tre vani, cucina, due bagni e una veranda. L'immobile confina con vano scala condominiale, con sub. 31 e con p.lla 3946, salvo altri.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) al foglio 31, p.lla 3947, sub 24, Via Barletta n. 10, Piano 2, Interno 2, zona censuaria 1, cat. A/4, classe 4, vani 5, R.C. €. 374,43.

Intestati:

[redacted] nato a [redacted]

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted];

[redacted] nata a [redacted]

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

2) Box auto foglio 31 p.lla 3947 sub. 30: locale ad uso box auto posto al piano terra con accesso da Via Barletta n. 12, composto da un ampio vano. L'immobile confina con via Barletta, con vano scala condominiale, con sub. 25 e con p.lla 3946, salvo altri.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) al foglio 31, p.lla 3947, sub 30, Via Barletta n. 12, Piano T, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 6, Sup. catastale 40 mq., R.C. €. 158,04.

Intestati:

[redacted] nato a [redacted]

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted];

[redacted] nata a [redacted]

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

Risposta al quesito *n. 2 bis*

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti (immobili individuati con **p.lla 3947,** del foglio 31 Comune di San Severo) si allegano alla relazione lo stralcio di mappa catastale, l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale, reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia, settore assetto del territorio, consultazione cartografica.

(All. F: Estratto di mappa catastale; All. G: Inquadramento Territoriale, Catasto, Ortofoto+ catasto, Ortofoto)

Risposta al quesito n. 3

Descrizione:

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato ricadente in zona omogenea Br1 – Aree residenziali secondo il modello d'isolato - del Comune di San Severo (FG) in prossimità del nucleo antico, da cui distano circa 600/700 mt. e facilmente raggiungibili percorrendo Via Pietro Nenni. La zona è ben servita con la presenza di negozi, farmacie, banche, scuole e mezzi pubblici.

La costruzione è stata realizzata in periodi diversi, il piano terra è stato costruito in data remota (precedente al 1/09/1967), nel 1963 sono iniziati i lavori per la costruzione del primo piano e nel 1968 quelli per la costruzione del secondo piano in sopraelevazione.

Il fabbricato, si sviluppa per tre piani fuori terra e presenta un accesso comune da via Barletta n. 10. La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in muratura di mattoni con copertura a volte al piano terra e solai in latero cemento armato per i piani superiori.

La facciata prospiciente su Via Barletta presenta un rivestimento in gres.

Le finiture esterne si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

L’abitazione trova accesso al secondo piano salendo la rampa di scale comune. Dall’ingresso-soggiorno si accede da una parte alla cucina con un piccolo ripostiglio e alla veranda e dall’altra parte a un disimpegno che porta a due camere e ai due bagni. L’immobile presenta una solo esposizione su Via Barletta su cui sono prospicienti il soggiorno, la cucina, un bagno e la camera da letto, mentre il secondo bagno risulta cieco e l’altro vano adibito a camera riceve aerazione da una “luce” posta a circa 2,00 mt. dal piano di calpestio.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in ceramica, le pareti sono intonacate a civile e pitturate; i pavimenti e i rivestimenti dei bagni e della cucina sono realizzati con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in PVC dotati di tapparelle.

L’immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico fognante e di impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia alimentata a gas. L’impianto elettrico non risulta dotato di Dichiarazione di Conformità, per la verifica e/o adeguamento dello stesso si stima un costo pari a €. 1.000,00.

Lo stato di conservazione è discreto, ma necessita di manutenzione.

(All. H: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

L'abitazione ha una superficie lorda di mq. 102,00 circa ed altezza utile interna di mt. 3,00 circa, oltre alla veranda di mq. 10,70 circa ed al balcone di mq. 2,65circa.

Lo stato di fatto dell’immobile non è conforme alla planimetria catastale.

Il box auto trova accesso da Via Barletta n. 12 e tramite una porta interna anche dal vano scala comune.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in marmette di graniglia, le pareti sono intonacate a civile e pitturate. L’infisso esterno è realizzato con una saracinesca metallica.

Originariamente era composto da un ampio vano con un piccolo wc, attualmente si presenta con un soppalco che occupata quasi per intero la superficie dell'immobile, la superficie netta è di mq. 27,80 circa con una superficie del soppalco di mq. 24,80 circa. Il soppalco è stato realizzato con struttura in ferro con altezza sotto trave di mt. 2,30 circa e altezza massima sopra soppalco di mt. 2,50 circa.

Il box è dotato di impianto elettrico.

L'impianto elettrico non risulta dotato di Dichiarazione di Conformità, per la verifica e/o adeguamento dello stesso si stima un costo pari a €. 300,00.

L'immobile versa in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre.

(All. H: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

Il **box auto** presenta una superficie lorda di mq. 38,40 circa ed altezza media di mt. 3,75 circa.

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme alla planimetria catastale.

Risposta al quesito n. 4

Il valore attribuito agli immobili si è ricercato nel più probabile valore di mercato, ottenuto con procedimento di stima "sintetico-comparativo", adottando quale parametro di confronto la superficie.

Si è altresì tenuto conto della collocazione urbanistica, oltre che della valutazione soggettiva delle strutture, dell'obsolescenza del fabbricato, della qualità e condizioni delle finiture, del "taglio" dimensionale e dei vincoli o limitazioni in genere che finiscono per dare un valore complessivo all'immobile, da intendersi a corpo e non a misura.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel caso specifico si ritiene congruo assumere un **valore di mercato pari a €. 750,00/mq per l'abitazione** e di **€.**

600,00/mq per il box (All. L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari)

Calcolo delle consistenze in accordo all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Abitazione sub. 24

Piano	Destinazione	Sup. lorde	Coeff.	Sup. ragguagliata
Sub. 24 - 2°P	**abitazione**	mq. 102,60	100%	mq. 102,60
	balcone	mq. 2,65	30%	mq. 0,80
	veranda	mq. 10,70	50%	mq. 5,35
Totale superficie ragguagliata				mq. 108,75

Coefficienti di omogeneizzazione pertinenze ad uso esclusivo:

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito.

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: – nella misura del 30%, fino a 25 mq.

- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: – del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

Superficie commerciale ragguagliata (vendibile):

mq. 108,75 arrotondati a mq. 109,00.

Valore di mercato degli immobili =

Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

mq. 109,00 x 750,00 €./mq.= **€. 81.750,00**

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 81.750 x 15% = €. 12.262,50

- per regolarizzazione edilizia €. 2.500,00
- per regolarizzazione catastale €. 800,00
- per verifica e/o adeguamento impianti €. 1.000,00

sommano €. 16.562,50

Prezzo base=

Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni

€. 81.750,00 - €. 16.562,50 = €. 65.187,50 **arrotondati a €. 65.200,00**

(Euro sessantacinquemiladuecento/00)

Box sub. 30

Piano	Destinazione	Sup. lorde	Coeff.	Sup. ragguagliata
Sub. 30- PT	box	mq. 38,40	100%	mq. 38,40
Totale superficie ragguagliata				mq. 38,40

Superficie commerciale ragguagliata (vendibile):

mq. 38,40 arrotondati a mq. 38,00.

Valore di mercato degli immobili =

Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

mq. 38,00 x 600,00 €./mq.= **€. 22.800,00**

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 22.800,00 x 15% = €. 3.420,00

- per regolarizzazione edilizia €. 2.000,00
- per regolarizzazione catastale €. 700,00
- per verifica e/o adeguamento impianti €. 300,00

sommano €. 6.420,00

Prezzo base=

Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni

€. 22.800,00 - €. 6.420,00 = €. 16.380,00 **arrotondati a €. 16.400,00**

(Euro sedicimilaquattrocento/00)

Risposta al quesito n. 6

Si propongono due lotti composti da un'abitazione al 2° piano e box auto.

LOTTO UNO

Abitazione foglio 31 p.lla 3947 sub. 24: immobile ad uso civile abitazione posto al secondo piano con accesso comune da Via Barletta n. 10, composto da tre vani, cucina, due bagni e una veranda.

Ubicazione: Comune di San Severo (FG), Via Barletta n. 10.

Consistenza: L'abitazione ha una consistenza catastale di 5 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 109,00 circa.

Confini: L'immobile confina con vano scala condominiale, con sub. 31 e con p.lla 3946, salvo altri.

Dati catastali: Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) al foglio 31, p.lla 3947, sub 24, Via Barletta n. 10, Piano 2, Interno 2, zona censuaria 1, cat. A/4, classe 4, vani 5, R.C. €. 374,43.

Intestati:

[redacted] nato a [redacted]

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted];

[redacted] nata a [redacted]

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

Prezzo base: €. 65.200,00 (Euro sessantacinquemiladuecento/00)

LOTTO DUE

Box auto foglio 31 p.lla 3947 sub. 30: locale ad uso box auto posto al piano terra con accesso da Via Barletta n. 12, composto da un ampio vano.

Ubicazione: Comune di San Severo (FG), Via Barletta n. 12.

Consistenza: Il box ha una consistenza catastale di mq. 30 ed occupa una superficie lorda di mq. 38,00 circa.

Confini: L'immobile confina con via Barletta, con vano scala condominiale, con sub. 25 e con p.lla 3946, salvo altri.

Dati catastali: Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) al foglio 31, p.lla 3947, sub 30, Via Barletta n. 12, Piano T, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 6, Sup. catastale 40 mq., R.C. €. 158,04.

Intestati:

[redacted] nato a [redacted]

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted];

[redacted] nata a [redacted]

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

Prezzo base: €. 16.400,00 (Euro sedicimilaquattrocento/00)

Risposta al quesito n. 7

In sede di sopralluogo, l'esecutato dichiarava che tutti e due gli immobili sono nella sua disponibilità e che l'abitazione è la residenza del proprio nucleo familiare.

Risposta al quesito n. 8

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

Risposta al quesito n. 9

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per tutti gli immobili della presente procedura risultano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 06/10/2016 ai nn. 19766/2376, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/09/2013 N. rep. 168652/52386 Notaio Cassano Lorenzo di San Severo (FG).

A favore di UNICREDIT S.P.A. Sede Roma c.f. 00348170101 contro [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted]

Grava sugli immobili in San Severo al Foglio 31 p.lla 3947 sub. 24 e 30.

- **Pignoramento** immobiliare del 08/09/2023 rep. 3816 emesso daUfficiale Giudiziario tribunale di Foggia, **trascritto in data 13/10/2023 ai nn. 23779/18793**.

A favore di ALTEA SPV S.R.L. con sede a Milano c.f. 12398590963 contro [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted]

Grava sugli immobili in San Severo al Foglio 31 p.lla 3947 sub. 24 e 30.

Risposta al quesito n. 10

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato ricadente in zona omogenea Br1 – Aree residenziali secondo il modello d'isolato - del Comune di San Severo (FG) in prossimità del nucleo antico.

Il fabbricato, si sviluppa per tre piani fuori terra e presenta un accesso comune da via Barletta n. 10.

La costruzione è stata realizzata in diversi periodi, il piano terra è stato costruito in data remota (precedente al 1/09/1967); nel 1963 sono stati autorizzati i lavori per la costruzione del primo piano (Licenza di Costruzione N.1 del 17/08/1963) con la quale si autorizzava anche la costruzione di 1 vano e un terrazzo in secondo piano; nel 1968 sono stati autorizzati i lavori per la costruzione in sopraelevazione del secondo piano con Licenza di Costruzione N. 3 del 21/05/1968 e successiva Variante.

In data 05/09/1972 veniva rilasciato l'autorizzazione di Abitabilità per l'abitazione posta al secondo piano. (All. M – Titoli edilizi)

Opere difformi:

abitazione sub. 24: rispetto al progetto autorizzato è stata realizzata una diversa distribuzione interna, il vano d'ingresso è stato ampliato spostando la cucina in una delle camere, è stato realizzato un secondo bagno e un ripostiglio, tra la camera da letto e il vano cieco (denominato *attesa* nel progetto) è stato realizzato il tramezzo mentre nella variante autorizzata veniva prescritto di realizzare un unico vano, e in quest'ultimo è stata aperta una "luce" posta a circa 2,00 mt. dal pavimento di dimensioni cm. 0,75 x 0,75 che comunque non risulta sufficiente per l'areazione del vano, pertanto in questo vano non è consentito il soggiorno di persone.

L'abuso è sanabile mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria per la quale si stima un importo complessivo di circa €. 2.500,00 per spese tecniche ed oneri concessori.

box sub. 30: al suo interno è stato costruito un soppalco di mq. 25,00 circa, realizzato con struttura in ferro. Il soppalco presenta un'altezza superiore media di mt. 2,30 e un'altezza sotto trave di mt. 2,30. Il soppalco occupa quasi per intero la

superficie del box. L'abuso è sanabile mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria per la quale si stima un importo complessivo di circa €. 2.000,00 per spese tecniche ed oneri concessori.

Gli immobili risultano accatastati e dal confronto delle planimetrie catastali con il rilievo eseguito, **l'abitazione (sub. 24)** risulta difforme dalla planimetria catastale poiché è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni mentre **il box (sub. 30)** risulta difforme dalla planimetria catastale poiché non è stata aggiornata la planimetria a seguito della realizzazione del soppalco.

Per l'inserimento in atti delle nuove planimetria occorre presentare un atto di aggiornamento tecnico per il quale si stima un costo di circa €. 800,00 per l'abitazione e di circa 700,00 euro per il box.

Risposta al quesito n. 11

Non avendo l'esecutato fornito la documentazione richiesta durante le operazioni di sopralluogo, si ritiene che l'abitazione (sub. 24) sia priva di certificazione energetica, pertanto, con gli elementi raccolti in sede di rilievo, si è provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica APE. Il certificato viene allegato alla presente relazione come Allegato N.

Il sub. 30, destinato a box non necessita dalla redazione dell'attestato di prestazione energetica APE.

Risposta al quesito n. 12

L'esecutato, come disposto dall'art.1-*quater* della Legge 18 dicembre 2008, n. 199, può formulare apposita istanza all'ARCA CAPITANATA (Istituto Autonomo Case Popolari di Foggia), prima che sia disposta la vendita dell'immobile pignorato, per la cessione in proprietà dell'immobile pignorato all'ARCA CAPITANATA e la conduzione dello stesso da parte dell'esecutato con un canone sostenibile.

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNO

Tipologia	Immobile ad uso civile abitazione.
Descrizione sommaria	Abitazione composta da ingresso/soggiorno, cucina, camera, altro vano, due bagni, due ripostigli, veranda e balcone.
Comune di ubicazione	San Severo (FG)
Indirizzo	Via Barletta n. 10.
Confini	L'immobile confina con vano scala condominiale, con sub. 31 e con p.lla 3946, salvo altri.
Estensione	L'abitazione ha una consistenza catastale di 5 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 109,00 circa.
Dati catastali	Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) al foglio 31, p.lla 3947, sub 24, Via Barletta n. 10, Piano 2, Interno 2, zona censuaria 1, cat. A/4, classe 4, vani 5, R.C. €. 374,43. Intestati: [redacted] nato a [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]; [redacted] nata a [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].
Attuali proprietari	[redacted] nato a [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]; [redacted] nata a [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].
Titolo di provenienza	Atto di compravendita a rogito del Notaio DE BENEDETTIS GIACINTO di San Severo del 31/03/2009 rep. 583/329, trascritto il 03/04/2009 ai nn. 8711/5950, contro [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted]

	[redacted])
Stato di comproprietà	[redacted] nato a [redacted] ([redacted]) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]; [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].
Iscrizioni e trascrizioni	**Ipoteca volontaria** iscritta in data 06/10/2016 ai nn. 19766/2376, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/09/2013 N. rep. 168652/52386 Notaio Cassano Lorenzo di San Severo (FG). A favore di UNICREDIT S.P.A. Sede Roma c.f. 00348170101 contro [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) e [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) **Pignoramento immobiliare** del 08/09/2023 rep. 3816 emesso da Ufficiale Giudiziario tribunale di Foggia, trascritto in data 13/10/2023 ai nn. 23779/18793. A favore di ALTEA SPV S.R.L. con sede a Milano c.f. 12398590963 contro [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) e [redacted] nata a [redacted] ([redacted])
Stato di occupazione	Immobile occupato dagli esecutati.
Regolarità edilizio-urbanistica	Stato di fatto difforme dal titoli edilizio.
Conformità catastale	Stato di fatto difforme dalla planimetria catastale.
Agibilità	Autorizzazione di Abitabilità del 05/09/1972.
Valore del bene da porre a base d'asta	€. 65.200,00 (Euro sessantacinquemiladuecento/00) Per la quota di 1/1.

LOTTO DUE

Tipologia	Box auto.
Descrizione sommaria	Box composta da un vano con soppalco.
Comune di ubicazione	San Severo (FG)
Indirizzo	Via Barletta n. 12.
Confini	L'immobile confina con via Barletta, con vano scala condominiale, con sub. 25 e con p.lla 3946, salvo altri.
Estensione	Il box ha una consistenza catastale di mq. 30 ed occupa una superficie lorda di mq. 38,00 circa.
Dati catastali	Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) al foglio 31, p.lla 3947, sub 30, Via Barletta n. 12, Piano T, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 6, Sup. catastale 40 mq., R.C. €. 158,04. Intestati: [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]; [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].
Attuali proprietari	[redacted] nato a [redacted] ([redacted]) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]; [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].
Titolo di provenienza	Atto di compravendita a rogito del Notaio DE BENEDETTIS GIACINTO di San Severo del 31/03/2009 rep. 583/329, trascritto il 03/04/2009 ai nn. 8712/5951, contro [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) e [redacted] nata a [redacted])

Stato di comproprietà	[redacted] nato a [redacted] ([redacted]) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]; [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].
Iscrizioni e trascrizioni	**Ipoteca volontaria** iscritta in data 06/10/2016 ai nn. 19766/2376, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/09/2013 N. rep. 168652/52386 Notaio Cassano Lorenzo di San Severo (FG). A favore di UNICREDIT S.P.A. Sede Roma c.f. 00348170101 contro [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) e [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) **Pignoramento immobiliare** del 08/09/2023 rep. 3816 emesso da Ufficiale Giudiziario tribunale di Foggia, trascritto in data 13/10/2023 ai nn. 23779/18793. A favore di ALTEA SPV S.R.L. con sede a Milano c.f. 12398590963 contro [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) e [redacted] nata a [redacted] ([redacted])
Stato di occupazione	Immobile occupato dagli esecutati.
Regolarità edilizio-urbanistica	Immobile realizzata antecedentemente al 1/09/1967.
Conformità catastale	Stato di fatto difforme dalla planimetria catastale.
Agibilità	No
Valore del bene da porre a base d'asta	€. 16.400,00 (Euro sedicimilaquattrocento/00) Per la quota di 1/1.

La sottoscritta CTU con la presente relazione, che si compone di n. 26 pagine e n. 12 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
- Allegato B: Estratto Atto di Matrimonio;
- Allegato C: Visure catastali storiche;
- Allegato D: Planimetrie catastali;
- Allegato E: Elaborato planimetrico;
- Allegato F: Estratto di mappa catastale;
- Allegato G: Inquadramento territoriale, Catasto, Ortofoto + Catasto, Ortofoto;
- Allegato H: Rilievo fotografico composto da n.17 fotografie;
- Allegato I: Rilievo planimetrico dello stato di fatto composto da due tavole;
- Allegato L: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari;
- Allegato M: Titoli Edilizi rilasciati dal Comune di San Severo ed elaborati grafici;
- Allegato N Attestazione di Prestazione Energetica sub. 24;

Con osservanza.

Foggia, marzo 2025. Il C.T.U.

Arch. Caterina Menditti

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@*archiworldpec.it*