



**ING. MIRIAM GRASSI**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**Ufficio Espropriazioni Immobiliari**

**N.129/2022 R.G.Es.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa PATTI Valentina

**RELAZIONE DI STIMA**



**San Savero: Via Giusti G. n. 20**

---

APPARTAMENTO

Foglio 31 part. 9460 sub 18

---

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

**Ing. Miriam Grassi**





**ING. MIRIAM GRASSI**

La sottoscritta ing. Miriam Grassi (GRSMRM89B64L418D), nata a Tricarico (MT) il 24.02.1989 e con studio professionale in Manfredonia alla Via Calle del Porto, Torre B snc, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2976, nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Foggia, in data 26.10.2023 ha accettato l'incarico di esperto, prestando il giuramento di rito, conferitole dal G.E. dr.ssa Patti Valentina con decreto del 18.09.2023. Contestualmente all'accettazione venivano posti i quesiti, nonché le istruzioni per l'espletamento dell'incarico e concesso il termine di 90 giorni per il deposito della relazione a decorrere dal 26.10.2023.

### **OPERAZIONI PERITALI**

Dopo accurato esame della documentazione contenuta nel fascicolo telematico della procedura in oggetto e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta necessaria per l'espletamento dell'incarico ricevuto, la sottoscritta in data 17.11.2023, ha eseguito il sopralluogo in presenza [REDACTED], [REDACTED], avvisato con raccomandata del 06.11.2023 e successivamente contattato telefonicamente per concordare il giorno del sopralluogo. La scrivente ha ispezionato l'immobile censito nel N.C.E.U. di San Severo al foglio 31 part. 9460 sub 18, effettuando rilievi, misurazioni e fotografie, come da verbale allegato (all.n.1).

La sottoscritta ha acquisito la documentazione necessaria per la redazione della presente relazione presso gli Uffici tecnico, di stato civile, anagrafe di San Severo e l'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

**Ing. Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

## RISPOSTE AI QUESITI

La sottoscritta C.T.U, procede all'analisi del **QUESITO N. 1)**:

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

**RISPOSTA.** La documentazione agli atti è completa, posto che il creditore precedente ha prodotto il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, in conformità al disposto di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

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

**RISPOSTA.** [REDACTED] è divenuto proprietario dell'immobile pignorato in forza dell'atto pubblico di donazione accettata a rogito [REDACTED] del 29.01.1996 rep. 36639, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Foggia il 16.02.1996 al n.2376.

**QUESITO N. 1) - ter:** *verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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*

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





**ING. MIRIAM GRASSI**

*trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*

**RISPOSTA.** I dati catastali risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. (all.n.2)

**QUESITO N. 1) - quater:** *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;*

**RISPOSTA.** L'immobile non è oggetto di altre procedure esecutive così come accertato mediante ricerca ipocatastale aggiornata al 21.11.2023 (all.n.3).

**QUESITO N. 1) - quinquies:** *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;*

**RISPOSTA.** L'ufficio anagrafe di San Severo, su richiesta a mezzo pec del 27.10.2023, ha rilasciato l'Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (anno 1985 n. 296), dal quale non risulta alcuna annotazione circa un diverso regime patrimoniale dei beni. (all.n.4)

**QUESITO N. 2):***identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

**RISPOSTA.** Piena proprietà per la quota di 1/1 costituita da un appartamento al piano secondo e da un locale al terzo piano con accesso dal vano scale condominiale, ubicati nel Comune di San Severo (FG) alla Via G. Giusti n. 20. Le unità immobiliari fanno parte di una palazzina di tre piani fuori terra a cui si accede tramite portone d'ingresso dalla via G. Giusti. L'appartamento, sito al secondo piano con ingresso a destra salendo, è composto da un soggiorno/cucina con balcone con affaccio su via G. Giusti, da due camere e un bagno. Il locale al terzo piano, seconda porta a destra di un terrazzino scoperto, si presenta come un unico ambiente con annesso bagno.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

**Ing. Miriam Grassi**





**ING. MIRIAM GRASSI**

L'appartamento al secondo piano è confinante a sud con verde privato, a est in parte con corte interna e altra ditta, a ovest con altra ditta e a nord con via Giusti.

Il locale al terzo piano confina a sud con verde privato, a nord e a ovest con altra ditta e a est con terrazzino comune e corte interna.

Sono censiti nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

IMMOBILE								
indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Via G. Giusti n. 20, P2 e P3, San Severo (FG)	31	9460	18	A/3	3	4 vani	84 m <sup>2</sup>	€402,84
							Totale escluse aree scoperte	82 m <sup>2**</sup>
Millesimi di parti comuni								
APPARTAMENTO					SOTTOTETTO			
TAB.A	TAB. A/2	TAB.B/2				TAB.A	TAB. A/2	TAB.B/2
prop. gen.	edifici singoli	scalinate				prop. gen.	edifici singoli	scalinate
39,10	127,76	188,77				7,79	25,45	85,85

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Il plesso è dotato soltanto di tabelle millesimali (all.n.6).

**QUESITO N. 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 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;**

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

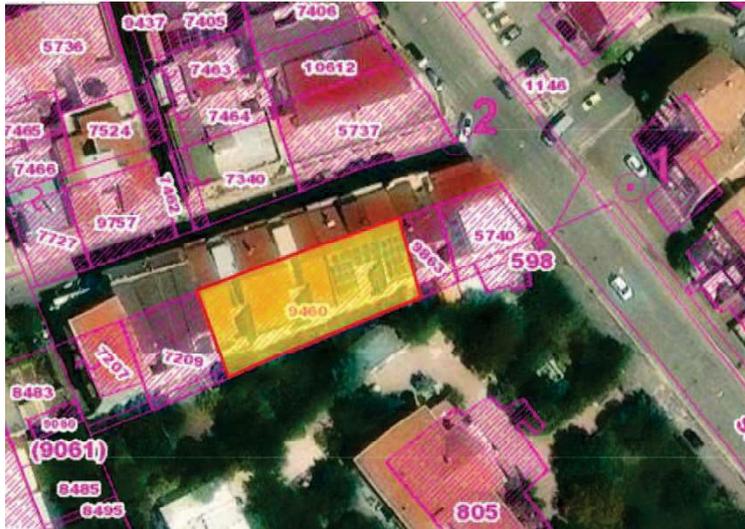
**Ing. Miriam Grassi**





**ING. MIRIAM GRASSI**

**RISPOSTA.** Dalla sovrapposizione automatica effettuata dallo sportello telematico della Provincia di Foggia tra l'ortofoto della Regione Puglia 2016 e la mappa catastale elaborata dalla Sogei emerge una minima discordanza traslativa, dovuta al fatto che l'ortofoto è rappresentata in 3D (tridimensionale) mentre la mappa catastale è in 2D (bidimensionale).



Sovrapposizione automatica foglio 31 part. 9460- scala 1:1000

**QUESITO N. 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;*

**RISPOSTA.** L'immobile oggetto di stima è situato a sud est di San Severo alla via Giuseppe Giusti n. 20 a 15 minuti a piedi dal centro cittadino. Si sviluppa al secondo ed al terzo piano di una palazzina a tre piani fuori terra, costruita su concessione edilizia n. 55 lib. 2A del 29.07.1991, concessione n.1 del 12.04.1994 e concessione n. 192 del 08.07.1996. La costruzione è iniziata nel 1991 e terminata il 31.12.1997

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

**Ing. Miriam Grassi**





**ING. MIRIAM GRASSI**

esclusivamente per l'appartamento oggetto di stima, che è stato completato successivamente rispetto agli altri civici del lotto originario (1994).

Il 23.06.1999 con prot. n. 43 viene rilasciata l'autorizzazione alla abitabilità con efficacia dal 30.06.1998, sei mesi dopo l'ultimazione dei lavori (all.n. 5). L'abitabilità contiene le certificazioni di regolare conformità degli impianti ai sensi dell'art.9 legge 46/1990, DM 20 02 1992 (attualmente vige il DM 37/2008).

Il plesso è caratterizzato dal sistema costruttivo con struttura portante in c.a. e solai laterocementizi con chiusure verticali in laterizi multistrati composti da 23 a 30 cm; i tramezzi sono da 8 cm e realizzati con laterizi. Esternamente il lato Via Giusti è rifinito con mattoncini faccia a vista, mentre i lati prospicienti la chiostrina e il verde privato con intonaco bianco; I balconi sono in cemento con ringhiera metallica tinteggiata rossa. Nel complesso lo stabile è in discreto stato di conservazione: le parti in cemento sono state messe in sicurezza con i copri ferri a vista, che lasciano ipotizzare un intervento di sistemazione a breve.

In sede di sopralluogo, effettuato in data 17.11.2023, si è constatato (all. n.7:documentazione fotografica e planimetrie stato di fatto (all.n.8) quanto segue.

Dal portone in via G. Giusti n. 20, al secondo piano a destra salendo, si accede attraverso una porta blindata in legno ad un ambiente soggiorno/cucina di 29,06 mq (altezza 2,75 m) aeroilluminato da porta finestra doppia anta e finestra a vasistas in legno doppio vetro (tutte le finestre sono in legno doppio vetro con cassonetto in legno e tapparelle in pvc). Le finestre affacciano su un balcone prospiciente via G. Giusti. L'ambiente soggiorno/cucina risulta tinteggiato con tecnica dello spatolato nei colori del giallo e dell'arancio, ha pavimentazione e battiscopa in piastrelle ceramiche così come in tutta la casa. Il rivestimento della cucina è in piastrelle monocottura bianche e colorate. Dall'ambiente principale tramite corridoio di 7,44 mq si accede alla camera da letto di 16,27 mq tinteggiata con i colori aranciati, aeroilluinata da finestra a doppia anta con affaccio su chiostrina. Continuando vi è un bagno di 4,70 mq rivestito con piastrelle dai toni tenui, vasca da bagno e finestra con vetro opaco. Infine vi è una cameretta di 9,80 mq tinteggiata di azzurro con finestra a doppia anta. L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

**Ing. Miriam Grassi**





**ING. MIRIAM GRASSI**

anche se si sono riscontrati fenomeni di condensa superficiale che provocano muffa in limitate zone del soffitto.

IMPIANTI: nel soggiorno/cucina è presente una caldaia a condensazione nascosta nel pensile della cucina con termo arredi nel bagno e nel soggiorno e termosifoni in ghisa nelle camere. Vi è un condizionatore split caldo/freddo nel soggiorno/cucina con macchina nel balcone. L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di illuminazione ed altresì di impianto idrico-fognante.

Nella cucina è stata riscontrata una bocchetta di areazione anzichè due come previsto dalla norma UNI 7129:2015. E' stato esibito il libretto dell'impianto per la climatizzazione con l'indicazione del rapporto di efficienza energetica, come da D.M. 10.2.2014.

Il contatore dell'acqua è posto in basso nel cucinino, il contatore del gas all'esterno del portone e il contatore della corrente elettrica all'interno del portone.

Il quadro generale della casa è posto a destra della porta blindata vista dall'interno.

Dalla scala condominiale si accede al piano terzo in cui è posizionato il vano accessorio con ingresso tramite porta finestra in anticorodal bianco, costituito da un ambiente multifunzionale di 19,60 mq tinteggiato di giallo e con piastrelle effetto cotto e da un bagno di 3,19 mq con pavimentazione effetto cotto e piastrelle in monocottura rosate, aroilluminato da finestra in anticorodal bianco. Le altezze del sottotetto vanno da un massimo di 3,05 m ad un minimo di 1,25 m nel punto più basso del bagno, mentre è di circa 50 cm nel punto più basso del ripostiglio.

Sono presenti sia l'impianto di illuminazione, che quello di riscaldamento (termosifone in alluminio alimentato dalla caldaia presente nell'appartamento), nonché quello idrico-fognante. Il contatore generale è posto a sinistra della porta d'ingresso.

**QUESITO N. 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*

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

**Ing. Miriam Grassi**





**ING. MIRIAM GRASSI**

*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;*

**RISPOSTA.** La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni staggiti sarà effettuata con il procedimento sintetico comparativo, eseguendo indagini di mercato sul territorio di San Severo, dirette a reperire i prezzi che vengono praticati nelle libere contrattazioni tra privati relativi ad immobili con le caratteristiche simili a quelli in esame. Si è tenuto conto anche dei valori di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al primo semestre 2023. Dalla ricerca effettuata sulla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) è emerso (all.n.9):

UBICAZIONE	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	Vm – valore di mercato (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
			Min	Max	
<b>San Severo, Via G. Giusti 20</b>	<b>Abitazioni civili</b>	<b>Normale*</b>	<b>750 - 900</b>		<b>L**</b>

\*Lo stato conservativo indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più ricorrente all'interno della ZONA

\*\*Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)



La stima dell'immobile, in funzione delle caratteristiche riscontrate in sede di sopralluogo, viene fatta comparandolo con beni a destinazione d'uso residenziale. Per lo stato di manutenzione del bene si può ritenere congruo il valore di mercato medio OMI(VmOMI) pari a € 825 al mq per l'appartamento.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

**Ing. Miriam Grassi**





## ING. MIRIAM GRASSI

Dall'esame dei dati relativi ad immobili posti in vendita a San Severo, così come desunti attraverso le piattaforme digitalizzate delle agenzie immobiliari del posto, è risultato quanto qui appresso specificato:

UBICAZIONE	TIP	STATO CONS.	BOX	ASCENS ORE	IMP. RISCAL DAMENTO	Vm – valore di mercato (€/mq)	SUP. (mq)	sito	Periodo di rif.
Via Silvio Pellico snc, San Severo	Abit	Normale	no	no	SI	685	130	idealista	Ottobre 2023
Via G.Giusti	Abit	Buono stato	si	no	SI	788	113	Tecnocasa	Novembre 2023
Via G.Giusti	Abit	Normale	si	no	SI	607	107	Tecnocasa	Dicembre 2023

Da tali dati scaturisce un valore di stima medio ( $V_{Mag}$ ) pari a € 693 al mq.

Pertanto, si ritiene che il giusto valore di mercato possa essere determinato effettuando una media tra il valore desunto in precedenza e quello scaturito dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, ovvero:

-  $V_{Magapp} = 693,00 \text{ €/mq}$

-  $V_{mOMIapp} = 825,00 \text{ €/mq}$

Valore di mercato  $V_{cmapp} = 759,00 \text{ €/mq}$

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONI

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

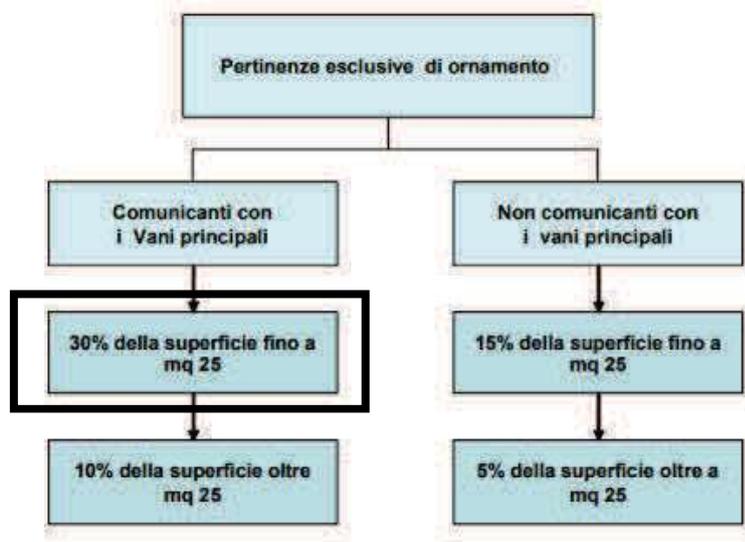
p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

**Ing. Miriam Grassi**



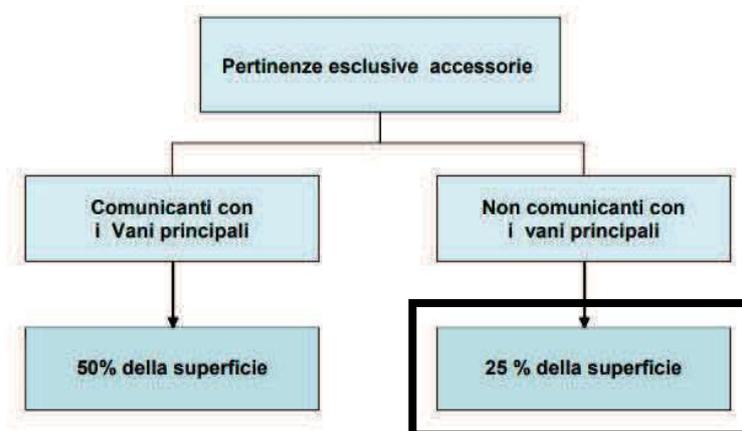


ING. MIRIAM GRASSI



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;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



## IMMOBILE

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Via G. Giusti n. 20, P2 e P3, San Severo (FG)	31	9460	18	A/3	3	4 vani	84 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 82 m <sup>2</sup> **	€402 ,84

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

Millesimi di parti comuni					
APPARTAMENTO			SOTTOTETTO		
TAB.A prop. gen.	TAB. A/2 edifici singoli	TAB.B/2 scalinate	TAB.A prop. gen.	TAB. A/2 edifici singoli	TAB.B/2 scalinate
39,10	127,76	188,77	7,79	25,45	85,85

$$S_c = S_{vp} + S_b + S_{BOX} = 78,00 + 6,82 * 0,30 + 17,53 * 0,25 = 84,43 = \text{arrotondato } \mathbf{84 \text{ mq}}$$

Il valore commerciale  $V_c$ , pertanto è dato dal prodotto  $S_c * V_{cm} = 84 * 759 =$

**63.756 euro**

#### Adeguamenti e correzioni della stima: = -€ 2683,58

- oneri di regolarizzazione catastale = € 400,00 (la pratica catastale DOCFA risulta non coerente con lo stato dei luoghi del sottotetto);
- oneri di regolarizzazione urbanistica = CILA in sanatoria €75 diritti di segreteria, € 1.000,00 spese medie per tecnico e € 1000 sanzione pecuniaria)
- spese condominiali = € 208,58

Riduzione del valore di mercato = **€61.072,42**

**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO= € 61.072,00**

**QUESITO N. 4) - bis: 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;**

#### RISPOSTA

UBICAZIONE	VANI	SUPERFICIE	Coef. di omog. Pert. d.lgs. n.114 del 31 marzo 1998	SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE
	principali	78,00	1	

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

**Ing. Miriam Grassi**





**ING. MIRIAM GRASSI**

Via G. Giusti 20-P2-P3	Pertinenze di ornamento (balconi)	6,82	0,30	84 mq
	Pertinenze di servizio (box/cantine)	17,53	0,25	

**QUESITO N. 5):** *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;*

**RISPOSTA.** L'immobile oggetto della presente procedura immobiliare non è un bene indiviso.

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

**RISPOSTA.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento al secondo piano e di un vano accessorio sottotetto, ubicati nel Comune di San Severo (FG) alla via G. Giusti 20 e censito al Catasto Fabbricato con i seguenti dati:

**LOTTO UNICO**

**Appartamento** in via G.Giusti n. 20 posto al secondo piano a destra salendo; composto da un soggiorno/cucina, corridoio, due camere e un bagno con annesso balcone e dotato di impianti idrico fognario, riscaldamento e climatizzazione estiva ed invernale. Al terzo piano, con accesso da vano scale e terrazzo comune, è collocato un accessorio composto da un locale ripostiglio multiuso e da un bagno, dotato di impianto di riscaldamento, idrico fognante collegati all'appartamento.

UBICAZIONE	CONSISTENZA	CONFINI	DATI CATASTALI	PREZZO BASE
Via G.Giusti n. 20	4 vani	Appartamento: confina a sud con verde privato, a est in	Foglio 31, Particella 9460,	

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

**Ing. Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

parte con corte interna e altra  
ditta, a ovest con altra ditta, a  
nord con via Giusti.

Sub 18, cat.  
A/3 piano  
secondo-terzo

€ 61.072,00

Accessorio terzo piano:  
confina a sud con verde  
privato, a nord e a ovest con  
altra ditta e a est con  
terrazzino comune e corte  
interna.

**QUESITO N. 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;*

**RISPOSTA.** Gli immobili risultano occupati [REDACTED] così come accertato durante il sopralluogo del 17.11.2023.

**QUESITO N. 8):** *accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali fruibilità del cespite, indicando anche per quest'ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza del valore di stima;*

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi

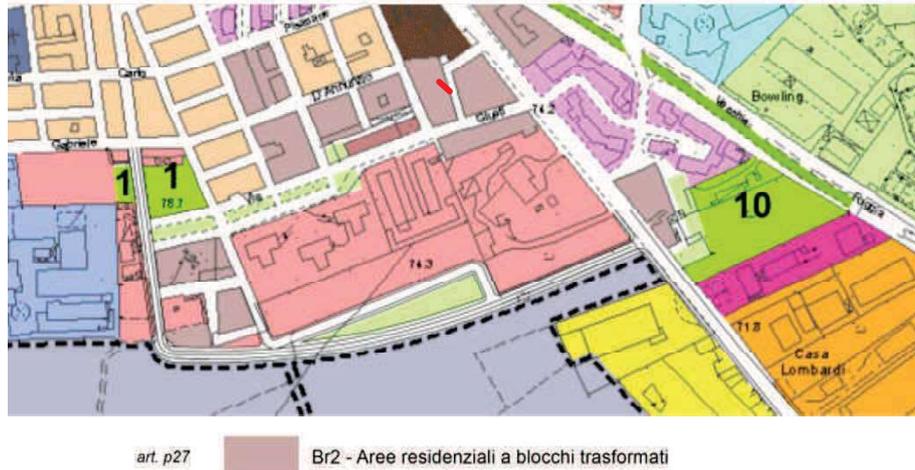




**ING. MIRIAM GRASSI**

**RISPOSTA.** L'immobile fa parte di un fabbricato su cui non risultano vincoli di carattere storico-artistico nè diritti reali di terzi.

A carico dell'acquirente resteranno i vincoli urbanistici stabiliti dal Piano Urbanistico Generale del Comune di San Severo per la Zona Br2 "Aree residenziali a blocchi trasformati".



Il plesso condominiale è dotato soltanto di tabelle millesimali.

Posto che secondo l'art.63, comma 4, disp. att. codice civile "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente", la scrivente ha contattato l'amministratore che ha rappresentato la seguente situazione contabile: conguaglio al 31.12.22 63,41€ + preventivo 2023 145,17€ = 208,58 €

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

**RISPOSTA.** Le formalità che saranno cancellate a seguito della vendita coattiva sono:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto al n.8686 in data 04.05.2022 a seguito di verbale di pignoramento del 30.03.2022 rep.1449, [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà sul seguente immobile: **appartamento** sito in San Severo alla via G. Giusti n.20 censito nel N.C.E.U al F.31 p.IIIa 9460 sub 18 A/3 classe 3 vani 4 piani 2° e 3° R.C. 408,84.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

**Ing. Miriam Grassi**





**ING. MIRIAM GRASSI**

- **Ipoteca della riscossione n.2041** del 28.06.2019 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] in data 27.06.2019 rep. 3270/4319.
- **Ipoteca della riscossione n.2850** del 25.11.2016 [REDACTED]  
[REDACTED]. Pubblico Ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] in data 24.11.2016 rep.1764/4316.
- **Ipoteca legale n.251** del 07.02.2013 [REDACTED]  
[REDACTED] in data 01.02.2013  
rep.561/4313.
- **Ipoteca volontaria** (concessione a garanzia di mutuo fondiario), iscritta al **n.2689** in  
data 14.06.2011, a seguito di atto pubblico [REDACTED] di San Severo  
del 07.06.2011 rep.155524/43639, [REDACTED]  
[REDACTED].
- **Ipoteca legale n.4783** del 02.12.2010 [REDACTED]  
[REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] in data  
25.11.2010 rep.7598/43.
- **Ipoteca volontaria** (concessione a garanzia di mutuo fondiario), iscritta al **n.5204** in  
data 28.11.2007, a seguito di atto pubblico [REDACTED] di San Severo  
del 16.11.2007 rep.143814/36430, [REDACTED]  
[REDACTED].

**QUESITO N. 10):** *verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della 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;*

**RISPOSTA.** Al fine di procedere alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica, la scrivente, con pec del 06.11.2023, indirizzata all'Ufficio tecnico del Comune di San Severo (FG), ha richiesto l'accesso agli atti, avvenuto il 17 novembre 2023.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

**Ing. Miriam Grassi**



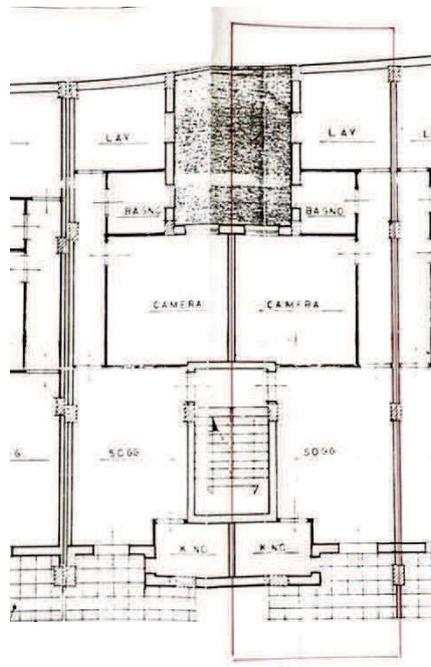


**ING. MIRIAM GRASSI**

L'immobile oggetto di stima è situato a sud est di San Severo alla via Giuseppe Giusti n. 20. Si sviluppa al secondo piano e al piano terzo di una palazzina a tre piani fuori terra, costruita su concessione edilizia n. 55 lib. 2A del 29.07.1991, concessione n.1 del 12.04.1994 e concessione n. 192 del 08.07.1996. La costruzione è iniziata nel 1991 e terminata il 31.12.1997 esclusivamente per l'appartamento oggetto di stima, che è stato completato successivamente rispetto agli altri civici del lotto originario(1994).

Il 23.06.1999 con prot. n.43 viene rilasciata l'autorizzazione alla abitabilità con efficacia dal 30.06.1998, sei mesi dopo l'ultimazione dei lavori (all.n. 5).

Dalla ricostruzione catastale ed urbanistica si evince che gli immobili in esame hanno subito piccole variazioni nel tempo, irrilevanti dal punto di vista della rendita catastale. Per l'appartamento la distribuzione attuale degli spazi interni è coerente con quella risultante dalla planimetria della concessione n. 192 del 08.07.1996, a meno di qualche eliminazione o traslazione di tramezzi. Il locale al terzo piano presenta una distribuzione planimetrica differente rispetto alla planimetria allegata alla concessione n.1 del 12.04.1994 (nella concessione n. 192 del 96 non è presente l'elaborato planimetrico del terzo piano), in quanto è stato realizzato un bagno e un allargamento del vano ripostiglio con occupazione del sottotetto.



**Stralcio planimetria Concessione 192/1996 per appartamento**

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

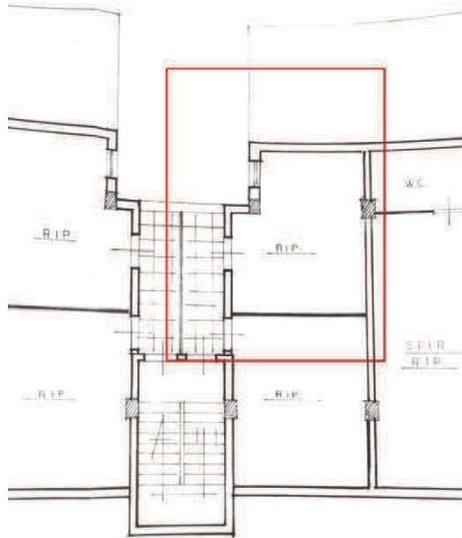
p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

**Ing. Miriam Grassi**

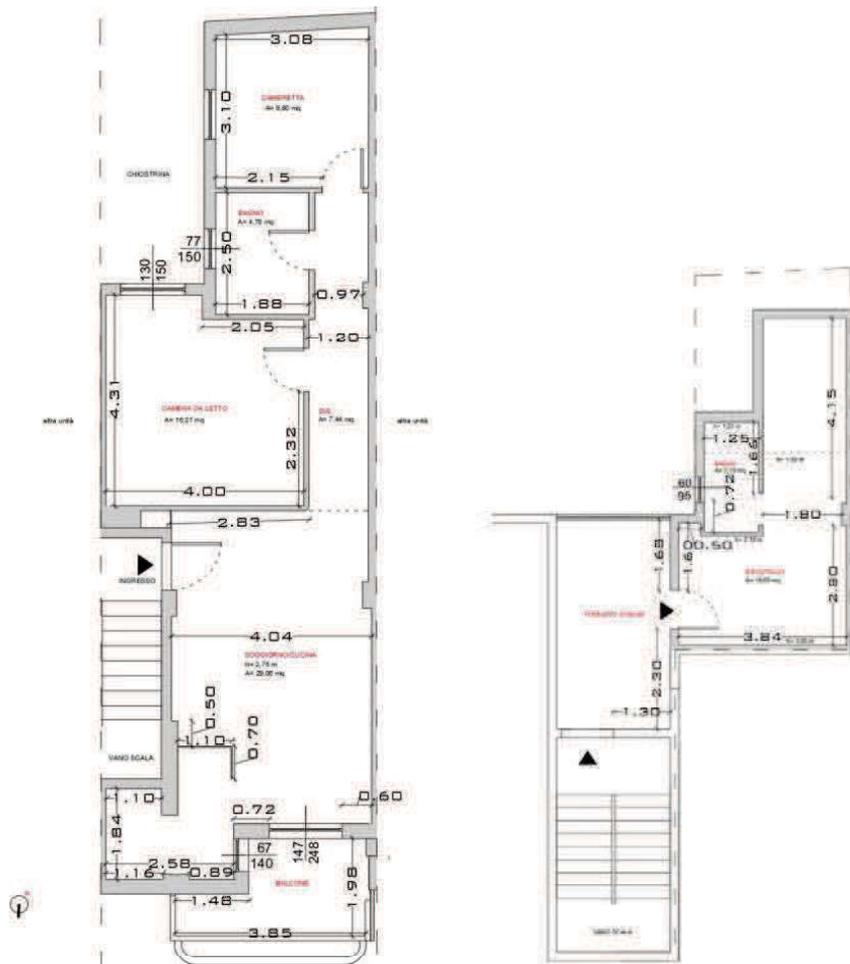




**ING. MIRIAM GRASSI**



**Stralcio planimetria Concessione 1/1994 per sottotetto**



**Planimetria stato di fatto 2023**

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

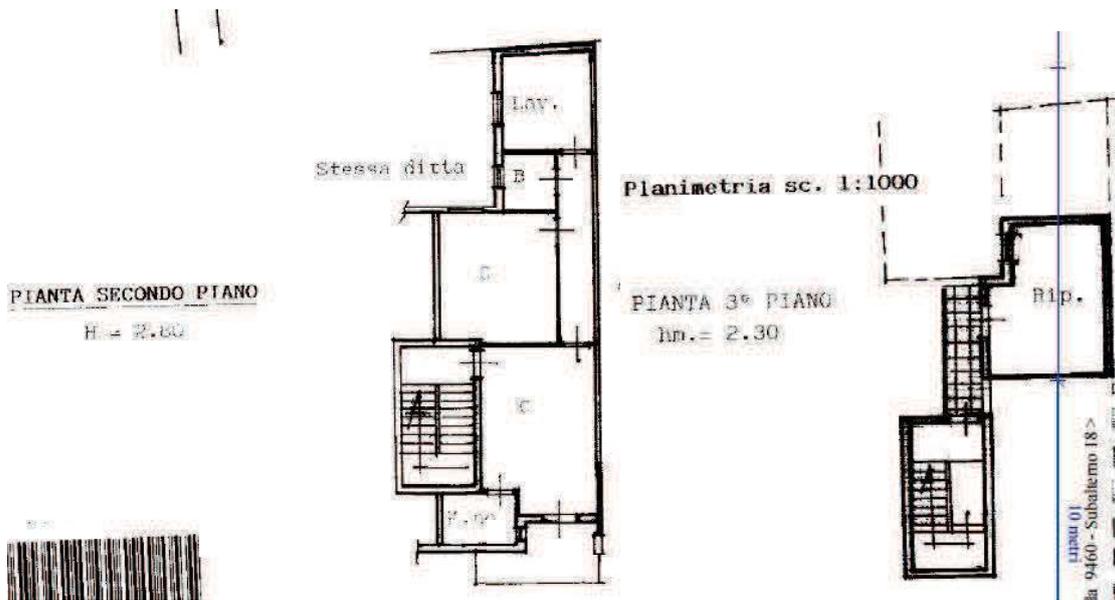
p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

**Ing. Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI



### Planimetria catastale 30.12.1995

Le variazioni sono sanabili.

Per il locale accessorio al piano sottotetto occorre una CILA in sanatoria.

Attualmente, in base al Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) del Comune di San Severo (FG) gli immobili sono ubicati in **Zona Br2** "Aree residenziali a blocchi trasformati".

**QUESITO N. 11):***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;*

RISPOSTA. La scrivente ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica (APE) ed ad inviarlo direttamente all'Ufficio regionale di competenza come da documentazione allegata (all. n.10).

L'immobile sito in San Severo (FG) in Via Giusti G. 20, secondo piano- terzo piano, risulta essere in **Classe Energetica "F" EP<sub>gl,nren</sub> 161.78 kWh/m<sup>2</sup>anno.**

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





**ING. MIRIAM GRASSI**

*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;*

L'appartamento risulta regolarmente accatastato a differenza del locale accessorio che, come riportato nel punto 4., sarà oggetto di variazione catastale per la quale è stata calcolata la relativa spesa.

*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 necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*

Durante il sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità così come descritte al punto 4 e 10.

*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;*

Gli immobili sono stati costruiti in forza di:

- concessione edilizia n. 55 lib. 2A del 29.07.1991, concessione n.1 del 12.04.1994 e concessione n. 192 del 08.07.1996. La costruzione è iniziata nel 1991 e terminata il 31.12.1997 esclusivamente per l'appartamento oggetto di stima, che è stato completato successivamente rispetto agli altri civici del lotto originario (1994).

Il 23.06.1999 con prot. N. 43 viene rilasciata l'autorizzazione alla abitabilità con efficacia dal 30.06.1998.

*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;*

Risposta evasa al punto 10.

*e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in*

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

**Ing. Miriam Grassi**





**ING. MIRIAM GRASSI**

*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;*

Risposta evasa al punto 4 e al punto 10.

*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*

Gli immobili del presente rapporto di valutazione non fanno parte di edilizia convenzionata.

**QUESITO N. 12):** *verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter 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 delle Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;*

**RISPOSTA.** Sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199, per cui l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Azienda Regionale per la Casa e l'Abitare di Capitanata (ex I.A.C.P. della Provincia di Foggia), ovvero ad altro istituto autonomo, per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati, prima che sia disposta la vendita.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

**Ing. Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

## RIEPILOGO

Appartamento al secondo piano e terzo piano in San Severo (FG),  
Via G.Giusti n. 20

<b>TIPOLOGIA DEL BENE</b>	Appartamento e locale accessorio
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b>	<b>Appartamento</b> in via G.Giusti n. 20 posto al secondo piano a destra salendo; composto da un soggiorno/cucina, corridoio, due camere e un bagno con annesso balcone e dotato di impianti idrico fognario, riscaldamento e climatizzazione estiva ed invernale. Al terzo piano, con accesso da vano scale e terrazzo comune, è collocato un accessorio composto da un locale ripostiglio multiuso e da un bagno, dotato di impianti di riscaldamento, idrico - fognante collegati all'appartamento.
<b>UBICAZIONE: COMUNE, VIA CONFINI, ESTENSIONE DATI CATASTALI</b>	San Severo (FG), Via G. Giusti 20. Appartamento: confina a sud con verde privato, a est in parte con corte interna e altra ditta, a ovest con altra ditta, a nord con via Giusti. Accessorio terzo piano: confina a sud con verde privato, a nord e a ovest con altra ditta e a est con terrazzino comune e corte interna. Foglio 31, particella 9460, Sub 18, cat. A/3 piano secondo e terzo, consistenza 4 vani, rendita catastale €402,84 SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE= 84 mq
<b>ATTUALE PROPRIETARIO</b>	██████████
<b>TITOLO DI PROVENIENZA</b>	Atto pubblico di donazione accettata a rogito <del>del dott. Francesco Paolo Lops del 29.01.1996</del> rep. 36639, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Foggia il 16.02.1996 al n.2376.
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE</b>	1- <b>Pignoramento immobiliare</b> trascritto al n.8686 in data 04.05.2022 a seguito di verbale

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi





**ING. MIRIAM GRASSI**

di pignoramento del 30.03.2022 rep.1449, a

**2 - Ipoteca della riscossione n.2041** del 28.06.2019 a favore

in data 27.06.2019 rep. 3270/4319.

**3 - Ipoteca della riscossione n.2850** del 25.11.2016 a favore

in data 24.11.2016 rep.1764/4316.

**4 - Ipoteca legale n.251** del 07.02.2013 a favore di

in data 01.02.2013 rep.561/4313.

**5 - Ipoteca volontaria** (concessione a garanzia di mutuo fondiario), iscritta al **n.2689** in data 14.06.2011, a seguito di atto pubblico per notar di San Severo del 07.06.2011 rep.155524/43639, a

**6 - Ipoteca legale n.4783** del 02.12.2010 a favore di

in data 25.11.2010 rep.7598/43.

<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	Occupato dal debitore
<b>REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE</b>	Sanabile
<b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>	Conforme abitazione – non conforme locale accessorio
<b>L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ</b>	L'immobile è provvisto di Autorizzazione di Abitabilità
<b>IL VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDONE IL DIRITTO E QUOTA</b>	<b>€ 61.072,00</b> 1/1 piena proprietà

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

**Ing. Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ALLEGATA

- Allegato 1\_ Verbale Sopralluogo 17.11.23 e planimetrie del rilievo;
- Allegato 2\_Visure e planimetrie catastali;
- Allegato 3\_Ispezione ipotecaria;
- Allegato 4\_ Certificati di residenza ed estratto di matrimonio;
- Allegato 5\_ Concessioni edilizie e autorizzazione all'abitabilità;
- Allegato 6\_ Tabelle millesimali;
- Allegato 7\_Documentazione fotografica sopralluogo 17.11.2023;
- Allegato 8\_ Planimetrie stato dei luoghi;
- Allegato 9\_ Stralcio valutazione OMI – osservatorio mercato immobiliare;
- Allegato 10\_ Attestato di Prestazione energetica (APE).

Si resta a disposizione del Giudice dell'esecuzione per ogni eventuale chiarimento o incombenza.

Con osservanza.

Manfredonia, 21.12.2023

Il tecnico incaricato

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell:3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi

