



architecture laboratory

MATTEO BONCRISTIANO ARCHITETTO

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di

CONSULENZA TECNICA d'ufficio

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.266/20 Reg. G. Es.





71016 **SAN SEVERO** (FG) Via Daunia n.29

CONTATTI: Tel. 0882_602663 mobile 3928729308

e-mail: arch.boncristiano@gmail.com e-mailpec: m.boncristiano@archiworldpec.it



PREMESSA

Il sottoscritto arch. BONCRISTIANO MATTEO, nato a San Severo (FG) e residente a San Severo alla via Arco, n°1, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n° 1209, avente Studio Tecnico in San Severo alla via Daunia, 29, per incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa RIGNANESE Stefania, del Tribunale di Foggia, con giusto decreto di nomina del 29/03/2021, e giuramento telematico in data 27.09.2022, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 266/20** del Reg. G. Es., promossa da **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.** contro 
, redige la presente relazione di stima al fine di definire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site nel territorio della Città di San Severo (FG).

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

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





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

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

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


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



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

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

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




Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Uffici Tecnici), ha predisposto la comunicazione per il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali presso la sede legale della .

Il CTU, dopo aver espletato, come da richiesta, i tre tentativi di accesso alle unità da stimare, previa comunicazione alle parti via pec e/o raccomandata a/r (**Allegato A**), ha segnalato al Giudice l'impossibilità di effettuare il sopralluogo (**Allegato B**).

A seguito di nomina, da parte del G.E., del custode e amministratore del bene, nella persona dell'Avvocato FESCE Antonio, l'accesso alle unità immobiliari per le operazioni peritali, è avvenuto il giorno 20 gennaio 2022, il tutto secondo il verbale allegato (**Allegato C**).


Al momento del sopralluogo, l'immobile individuato al Lotto n.1 (Foglio 30 Particella 1342 Sub 81), ubicato in San Severo alla via Carmicelli n.8, nella fattispecie posto auto scoperto, risultava occupato da autovettura non riconducibile alla società debitrice.


L'immobile confina con altro posto auto scoperto individuato al Foglio 30 Particella 1342 Sub 80.

Nell'occasione del sopralluogo, in virtù di dichiarazioni del sig.  e della sig.ra 
, dichiarati proprietari dei due posti auto individuati al Fg 30 Part. 1342 Sub 80-81, si è scoperto



l'errore materiale dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Lops di San Severo del 27.03.2000, nel quale veniva compravenduta l'unità immobiliare individuata al Foglio 30 Particella 1342 Sub 80, già oggetto di precedente atto di compravendita a rogito del Notaio La Monaca di San Severo del 22.03.2000.

In virtù di atti compravendita riportanti il medesimo immobile, ovvero Foglio 30 Part. 1342 Sub 80, alla data del pignoramento di cui alla presente procedura, l'immobile individuato al Foglio 30 Particella 1342 Sub 81, risultava nella disponibilità della .

Il sig. , riservandosi di produrre idonea documentazione di rettifica entro gg 10 dal giorno del sopralluogo, in data 27.01.2022 consegnava allo scrivente apposito atto di rettifica a rogito del Notaio Lops di San Severo stipulato in data 27.01.2022.

Successivamente, con ispezione ipotecaria del 03.02.2022, il ctu accertava la trascrizione dell'atto di rettifica sopra citato eseguita in data 02.02.2022 ai nn. 2461 Registro generale e 1962 Registro particolare e provvedeva a dare comunicazione al Giudice in data 05 febbraio 2022 (**Allegato D**).

A seguito di disposizione del Giudice di cui al verbale del 21 ottobre 2022, il sottoscritto redige la presente perizia.



RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1-1BIS-TER-QUATER-QUINQUIES

La documentazione presente nel fascicolo risponde a quanto dettato dalla norma e nello specifico dall'art. 567 c.p.c..

Risulta corrispondenza dei dati catastali delle unità immobiliari con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.


Non risulta, alla data attuale, altra procedura esecutiva gravante sul medesimo immobile.


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

Per una corretta e migliore rappresentazione e distinzione, le unità immobiliari oggetto di stima ubicate nella Città di San Severo (Fg) verranno individuate in numero DUE (2) lotti come di seguito riportato:

LOTTO 1 Posto auto scoperto al piano terra di un fabbricato condominiale e recante accesso dal civico 8 di via Carmicelli, distinto al catasto fabbricati dalla Part. 1342 sub 81 del Foglio 30;

LOTTO 2 Locale deposito ubicato al piano interrato di un fabbricato condominiale e recante accesso dal civ. 249/A di via Brindisi, distinto al catasto fabbricati dalla Part. 9971 sub 28 del Foglio 31;

L'unità immobiliare di cui al **Lotto n. 1**, risulta pervenuta alla  per costruzione di un complesso residenziale composto da piano interrato, piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto, ubicato in via Checchia Rispoli angolo via Carmicelli.

L'unità immobiliare di cui al **Lotto n. 2**, risulta pervenuta alla  per costruzione di un fabbricato per civili abitazioni costituito da piano interrato, piano terra, primo e secondo, previa demolizione del fabbricato esistente, sito tra C.so L. Mucci, via Brindisi e via Vieste.

Di seguito si riassumono le iscrizioni e le trascrizioni relative a tutto il compendio pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

LOTTO 1

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Pubblico ufficiale LOPS FRANCESCO PAOLO Repertorio 54402 del 07/12/1999

Trascritto in data 30.12.1999 ai nn. 16552/ 23303.

A favore:

COMUNE DI SAN SEVERO

Contro:



ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Foglio 30 - Part.1342 Sub 81





▪ **RETTIFICA DI TRASCRIZIONE**

Pubblico ufficiale LOPS FRANCESCO PAOLO Repertorio 54730 del 23/12/1999

Trascritto in data 18.01.2000 ai nn. 557/739.

A favore:

COMUNE DI SAN SEVERO

Contro:



ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Foglio 30 – Part.1342 Sub 81

▪ **NOTA DI ISCRIZIONE**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 384/2008 del 23/09/2008

Trascritto in data 24.11.2008 ai nn. 5866/ 29400

A favore:

BANCA CARIME S.P.A.

Contro:



IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA ORDINANZA DI CONDANNA

Foglio 30 – Part.1342 Sub 81

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 5692 del 21/09/2018

Trascritto in data 09.11.2018 ai nn. 17486/ 23570

A favore:

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

Contro:



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 30 – Part.1342 Sub 81

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2997 del 20/10/2020

Trascritto in data 02.12.2020 ai nn. 17397/ 22876

A favore:

MAIOR SPV S.R.L.

Contro:



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 30 – Part.1342 Sub 81

LOTTO 2

▪ **NOTA DI ISCRIZIONE**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3235/2007 del 17/10/2007





Trascritto in data 22.10.2007 ai nn. 4605/ 26007

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Annotazione n. 1759 del 18/08/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Foglio 31 – Part.9971 Sub 28

▪ **NOTA DI ISCRIZIONE**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 384/2008 del 23/09/2008

Trascritto in data 24.11.2008 ai nn. 5866/ 29400

A favore:

BANCA CARIME S.P.A.

Contro:



IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA ORDINANZA DI CONDANNA

Foglio 31 – Part.9971 Sub 28

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 3252/2010 del 22/10/2010

Trascritto in data 22.11.2010 ai nn. 16846/24937

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Annotazione n. 1506 del 21/07/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Annotazione n. 1940 del 13/09/2019 (CANCELLAZIONE)

Foglio 31 – Part.9971 Sub 28

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 5692 del 21/09/2018

Trascritto in data 09.11.2018 ai nn. 17486/ 23570

A favore:

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

Contro:



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 31 – Part.9971 Sub 28

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2997 del 20/10/2020

Trascritto in data 02.12.2020 ai nn. 17397/ 22876

A favore:

MAIOR SPV S.R.L.

Contro:



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 31 – Part.9971 Sub 28





QUESITO 2-2BIS

Le unità immobiliari che formano i LOTTI del presente elaborato peritale risultano essere:

LOTTO 1 (Foglio 30 – Particella 1342 Sub 81)

Posto auto esterno, cat. C/6, Classe 1, Consistenza 18 mq, Superficie Catastale 18 mq, Rendita di euro 42,76, ubicato a piano terra e recante accesso dal civico 8 di via Carmicelli, confina con Foglio 30 Particella 1342 sub 1-79-80 ed altre migliori proprietà.

LOTTO 2 (Foglio 31 – Particella 9971 Sub 28)

Locale ad uso deposito cat. C/2, Classe 6, Consistenza 39 mq, Superficie Catastale 45 mq, Rendita di euro 175,23, ubicato al piano interrato e recante accesso dal civico 249/A di via Brindisi; confina con Foglio 31 Particella 9971 sub 3-27, terrapieno su Via Brindisi ed altre migliori proprietà.

Lo scrivente CTU ha effettuato per tutte le unità immobiliari costituenti la procedura le dovute verifiche ed estrapolato tutti i dati dall'Agenda delle Territorio, il tutto come meglio dall'allegato (**Allegato F**):

- Visure storiche;
- Estratti di mappa;
- Visure planimetriche;
- Elaborato planimetrico.

Le unità immobiliari facenti parte dei LOTTI 1-2, tutte facenti parte dello stesso fabbricato, risultano ubicate in zona semicentrale della Città di San Severo (Figura n.1).

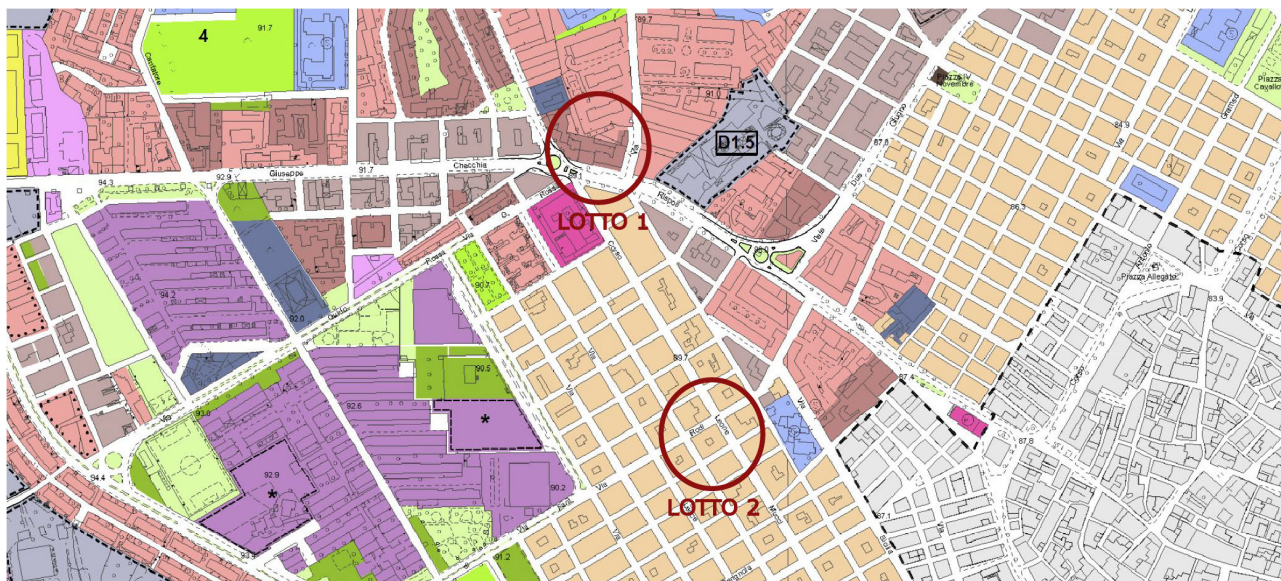


Ortofoto Città di San Severo

(Figura n.1)



Gli immobili sono inseriti all'interno dell'attuale Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) della Città di San Severo, in Zona Br4 (Aree residenziali di completamento intensive) per il Lotto n.1 e Br1 (Aree residenziali secondo il modello d'isolato) per il Lotto n.2 (Figura n.2).

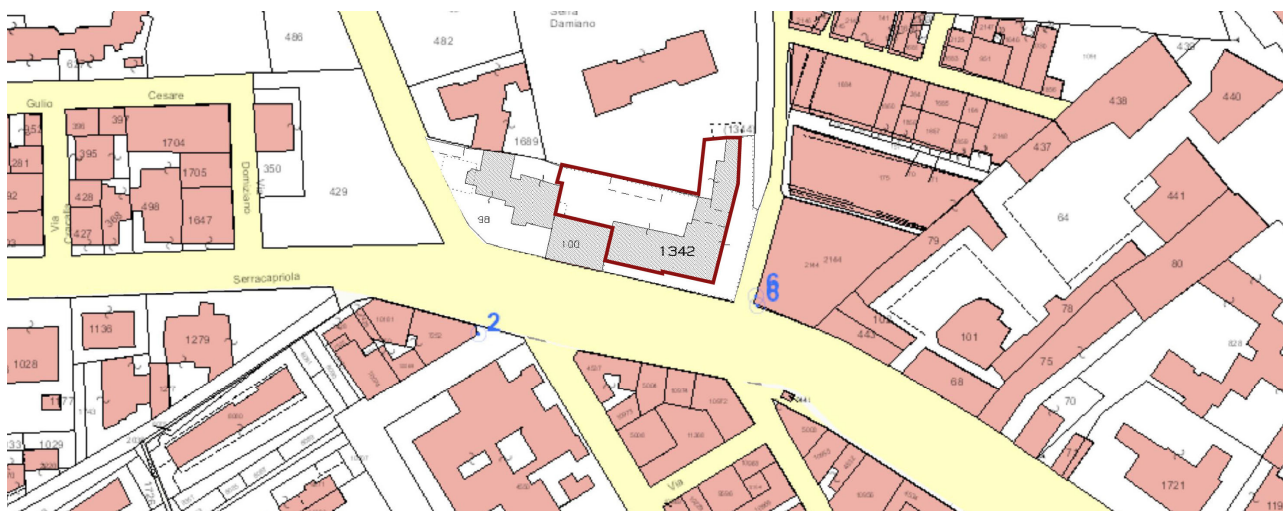


Stralcio Piano Urbanistico Generale della Città di San Severo
 Figura n.2

Entrambe le zone risultano densamente popolate, con edifici in linea con diversi livelli fuori terra.

Gli immobili risultano non lontani da edifici di culto, da edifici per l'istruzione, da uffici pubblici o aperti al pubblico e da attività commerciali, inoltre tutta la zona presenta buona dotazione di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella **Figura n.3** viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 30 Particella 1342 della Città di San Severo (Fg), con la cartografia presente nelle mappe consultabili dallo sportello telematico, al fine di verificare la corrispondenza dell'area e del fabbricato.




 Particella 1342 del Foglio 30 (Lotto 1)

Figura n.3
 (sovrapposizione su cartografia catastale)



Nella **Figura n.4** viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 31 Particella 9971 della Città di San Severo (Fg), con la cartografia presente nelle mappe consultabili dallo sportello telematico, al fine di verificare la corrispondenza dell'area e del fabbricato.



Particella 9971 del Foglio 31 (Lotto 2)

Figura n.4
(sovrapposizione su cartografia catastale)

Nelle **Figura n.5**, viene individuato l'immobile nella mappa catastale del Fg.30 Part.1342 di S. Severo (Fg).

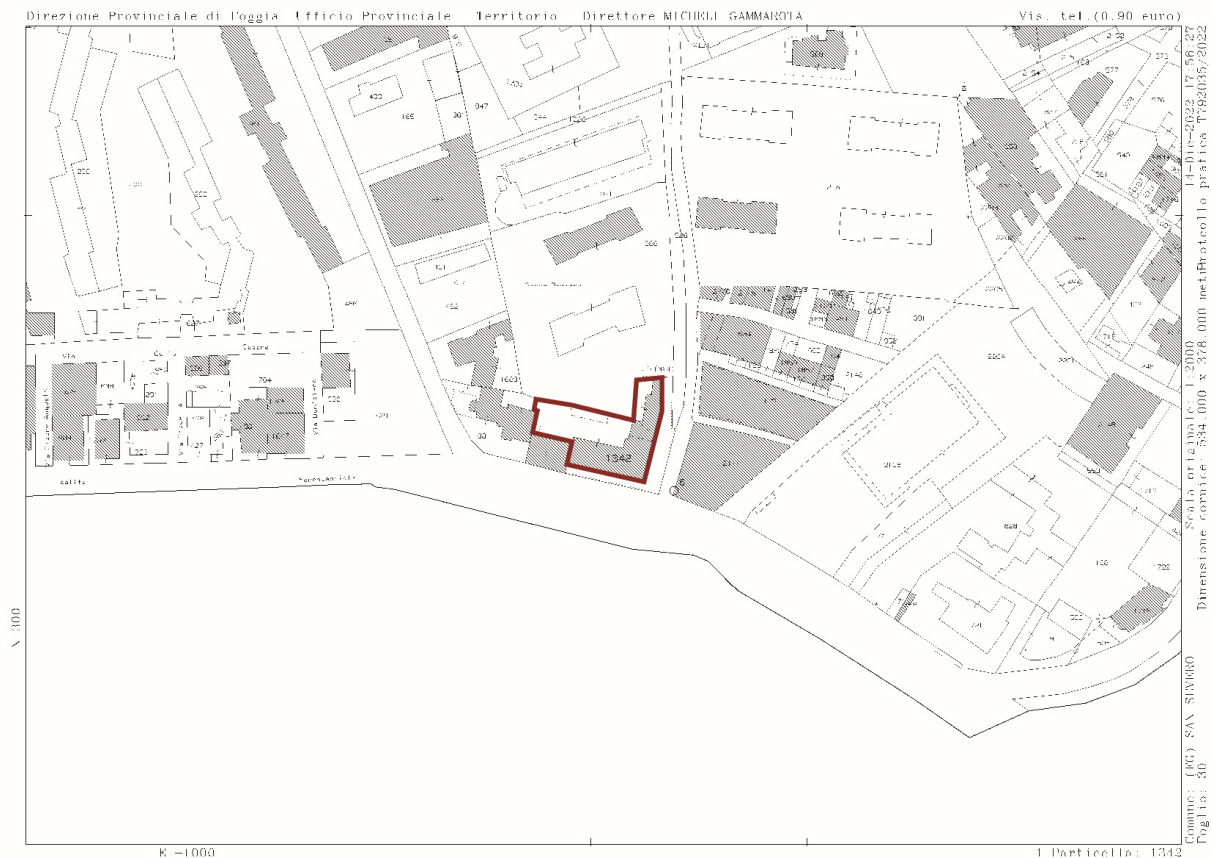


Figura n.5
(individuazione Lotto 1 sulla mappa catastale)



Nelle **Figura n.6**, viene individuato l'immobile nella mappa catastale del Fg.31 Part.9971 di S. Severo (Fg).



Figura n.6
(individuazione Lotto 2 sulla mappa catastale)

QUESITO 3

LOTTO 1 (Foglio 30 Particella 1342 sub 81)

L'unità immobiliare, nella fattispecie posto auto scoperto, è ubicata al piano terra di un fabbricato per civile abitazione e riceve accesso carrabile dal civico 8 di via Carmicelli.

Si accede mediante cancello automatico e tramite corte interna che funge anche da area di manovra, in cui è ubicata anche la rampa di accesso al piano interrato, si arriva al posto auto.

Il posto auto risulta avere dimensioni in pianta di m 6,00 x 3,00 e risulta totalmente scoperto.

LOTTO 2 (Foglio 31 Particella 9971 sub 28)

Locale ad uso deposito ubicato a piano interrato di un fabbricato per civile abitazione, recante accesso dal civico 249/A di via Brindisi.

Si accede da area di manovra condominiale ed è composto da unico ambiente avente altezza interna massima di 2,90 m.



L'immobile risulta in parte essere posto sotto la rampa di accesso condominiale, come si evince dalle fotografie allegate e dall'elaborato grafico.

L'ingresso è costituito da portone metallico manuale a doppia anta.

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

QUESITO 4

LOTTO 1 – POSTO AUTO SCOPERTO

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	18,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE		18,00 MQ

LOTTO 2 – LOCALE AD USO DEPOSITO

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	40,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE		40,00 MQ

Per una corretta applicazione del criterio di stima, si è proceduto all'assunzione dei valori unitari di confronto da porre a base della perizia mediante indagini di mercato presso gli operatori immobiliari della zona e tramite la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

- Il valore di mercato per un immobile ad uso residenziale (LOTTO 1), con medesima ubicazione nella Città di San Severo, in condizione normali, è variabile da €/m² 250,00 a €/m² 350,00;
- Il valore di mercato per un immobile ad uso deposito (LOTTO 2), con medesima ubicazione nella Città di San Severo, in condizione normali, è variabile da €/m² 300,00 a €/m² 500,00;

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

- **€/m² 300,00 per LOTTO 1**
- **€/m² 400,00 per LOTTO 2**

LOTTO 1 = 18,00 MQ X 300,00 = 5.400,00 EURO

LOTTO 2 = 40,00 MQ X 400,00 = 16.000,00 EURO





QUESITO 5

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano all'attualità tutti beni indivisi

QUESITO 6

LOTTO 1: POSTO AUTO

- via Carmicelli n.8, piano terra, con superficie commerciale di 18 mq; (Rif. Cat.: Particella 1342, Sub 81 del Foglio 30, posto auto scoperto, cat. C/6, Classe 1, Consistenza 18 mq, Superficie Catastale 18 mq, Rendita di euro 42,76;
- confina con Foglio 30 Particella 1342 sub 1-79-80 ed altre migliori proprietà;
- **valore € 5.400,00**

LOTTO 2: DEPOSITO

- via Brindisi n. 249/A, piano interrato, superficie commerciale 40,00 mq; (Rif. Cat.: Particella 9971, Sub 28 del Foglio 31, locale deposito C/2, Classe 6, Consistenza 39 mq, Superficie Catastale 45 mq, Rendita di euro 175,23;
- confina con Foglio 31 Particella 9971 sub 3-27, terrapieno su Via Brindisi ed altre migliori proprietà;
- **valore € 16.000,00**

QUESITO 7

L'unità immobiliare di cui al LOTTO n.1 (posto auto) risulta essere attualmente utilizzato dal signor [REDACTED], in virtù di atti come in premessa specificati.

L'unità immobiliare di cui al LOTTO n. 2, (deposito) risulta essere attualmente occupata dalla signora [REDACTED] che in sede di sopralluogo ha dichiarato, tramite il suo legale, di essere proprietaria dell'unità immobiliare.

QUESITO 8-9

LOTTO 1

Resteranno a carico dell'acquirente le formalità relative alla trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo:

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Trascritto in data 30.12.1999 ai nn. 16552/ 23303.

A favore: COMUNE DI SAN SEVERO

Contro: [REDACTED]

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

▪ **RETTIFICA DI TRASCRIZIONE**

Trascritto in data 18.01.2000 ai nn. 557/739.

A favore: COMUNE DI SAN SEVERO

Contro: [REDACTED]

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO



LOTTO 2

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente in sede di decreto di trasferimento.

QUESITO 10

Il CTU, previa richiesta di accesso agli atti (***Allegato I***), ha eseguito un'ispezione presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Severo (Fg).

LOTTO 1, la costruzione risulta legittimata con:

- Concessione Edilizia n.12 del 24.01.1997
- Concessione Edilizia in variante n.191 del 24.10.1997
- Concessione Edilizia in variante n.112 del 03.08.1999

Risulta apposita Autorizzazione di Abitabilità n.90 del 10.12.1999.

LOTTO 2, la costruzione risulta legittimata con:

- Concessione Edilizia n.198 del 18.12.1998
- Concessione Edilizia in variante n.115 del 05.07.1999
- D.I.A. prot. 170003 del 10.07.2000;
- D.I.A. prot. 34 del 01.02.2001;

Risulta apposita Autorizzazione di Abitabilità n.33 del 28.05.2001.

San Severo, 14 dicembre 2022

IL C.T.U.
Arch. BONCRISTIANO Matteo



**SPECCHIO RIEPILOGATIVO****LOTTO 1 = 5.400,00 EURO****LOTTO 2 = 16.000,00 EURO****LOTTO 1**

- Posto auto scoperto, via Carmicelli n.8, piano terra, con superficie commerciale di 18 mq;
- (Rif. Cat.: Particella 1342, Sub 81 del Foglio 30, posto auto scoperto, cat. C/6, Classe 1, Consistenza 18 mq, Superficie Catastale 18 mq, Rendita di euro 42,76;
- confina con Foglio 30 Particella 1342 sub 1-79-80 ed altre migliori proprietà;
- Proprietà: [REDACTED];
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
 - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO trascritto il 30.12.1999
 - RETTIFICA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO trascritto il 18.01.2000
 - Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna trascritta il 24.11.2008;
 - Verbale pignoramento immobili trascritto il 09.11.2018;
 - Verbale pignoramento immobili trascritto il 02.12.2020;
- L'unità immobiliare risulta occupata dal signor Giammetta Antonio;
- L'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale in atti;
- REGOLARITA' URBANISTICA:
 - Concessione Edilizia n.12 del 24.01.1997
 - Concessione Edilizia in variante n.191 del 24.10.1997
 - Concessione Edilizia in variante n.112 del 03.08.1999
 - Autorizzazione di Abitabilità n.90 del 10.12.1999.
- Il valore da porre a base d'asta, è di euro **5.400,00**

LOTTO 2

- Locale ad uso deposito sito al piano interrato di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di San Severo alla via Brindisi n. 249/A;
- (Rif. Cat.: Particella 9971, Sub 28 del Foglio 31, locale deposito C/2, Classe 6, Consistenza 39 mq, Superficie Catastale 45 mq, Rendita di euro 175,23;
- confina con Foglio 31 Particella 9971 sub 3-27, terrapieno su Via Brindisi ed altre migliori proprietà
- Proprietà: Proprietà: [REDACTED];
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo trascritta 22.10.2007; Annotazione n. 1759 del 18/08/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 - Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna trascritta il 24.11.2008;
 - Verbale pignoramento immobili trascritto il 22.11.2010; Annotazione n. 1506 del 21/07/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI) Annotazione n. 1940 del 13/09/2019 (CANCELLAZIONE)
 - Verbale pignoramento immobili trascritto il 09.11.2018;
 - Verbale pignoramento immobili trascritto il 02.12.2020;
- L'unità immobiliare risulta occupata dalla signora [REDACTED]
- L'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale in atti;
- REGOLARITA' URBANISTICA:
 - Concessione Edilizia n.198 del 18.12.1998
 - Concessione Edilizia in variante n.115 del 05.07.1999
 - D.I.A. prot. 170003 del 10.07.2000;
 - D.I.A. prot. 34 del 01.02.2001;
 - Autorizzazione di Abitabilità n.33 del 28.05.2001.
- Il valore da porre a base d'asta, è di euro **16.000,00**

San Severo, 14 dicembre 2022

IL C.T.U.

Arch. BONCRISTIANO Matteo





ALLEGATI:

- A** N.3 Comunicazione operazioni peritali
N.3 Ricevuta consegna pec
N.3 Raccomandata
- B** N.1 Comunicazione Giudice
- C** N.2 Verbali operazioni peritali
- D** N.1 Comunicazione Giudice
- E** Ispezione Ipotecaria Ordinaria (F. 30, P.IIa 1342, Sub 81)
Ispezione Ipotecaria Ordinaria (F. 31, P.IIa 9971, Sub 28)
- F** Visura storica (F. 30, P.IIa 1342, Sub 81)
Visura storica (F. 31, P.IIa 9971, Sub 28)
Estratto di mappa (F. 30, P.IIa 1342, Sub 81)
Estratto di mappa (F. 31, P.IIa 9971, Sub 28)
Planimetria catastale (F. 30, P.IIa 1342, Sub 81)
Planimetria catastale (F. 31, P.IIa 9971, Sub 28)
Elaborato Planimetrico (F. 30, P.IIa 1342, Sub 81)
Elaborato Planimetrico (F. 31, P.IIa 9971, Sub 28)
- G** Rilievo planimetrico (F. 30, P.IIa 1342, Sub 81)
Rilievo planimetrico (F. 31, P.IIa 9971, Sub 28)
- H** Allegato fotografico n.7 fotografie
- I** **Lotto 1**
Concessione Edilizia n.12 del 24.01.1997
Concessione Edilizia in variante n.191 del 24.10.1997
Concessione Edilizia in variante n.112 del 03.08.1999
Autorizzazione di Abitabilità n.90 del 10.12.1999
Lotto 2
Concessione Edilizia n.198 del 18.12.1998
Concessione Edilizia in variante n.115 del 05.07.1999
Presenza d'atto del 26.02.2001
Autorizzazione di Abitabilità n.33 del 28.05.2001.

